



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Stenaldervej Kollegiet – afdeling 11

**Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 61 den 9. april 2018 kl. 8.30 på jeres kollegium**

**Til stede:** Sune V. Ø.  
Mette B. O.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Helle Waadde Olesen og varmemester Jens Peter Bang.

### **Ad 1. Godkendelse af referat**

Referatet af møde nr. 60 blev godkendt og underskrevet.

### **Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand: Sune V. Ø.  
Sekretær Mette B.O.

**Formanden sender referater** fra afdelingsmøderne til Kollegiekontoret og giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 3 medlemmer.

### **Ad 3. Godkendelse af budget 2018/19**

Økonomimedarbejderen oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af boliginspektøren efter den øvrige budgetgennemgang.

#### **Kapitaludgifter**

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** – udamortiserede lån – Når et lån er betalt ud indbetales ydelsen stadig, hvor 1/3 går til dispositionsfonden og 2/3 Landsbyggefonden.

Kollegiet er dog fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket fremgår som ”Tilskud dispositionsfonden” i driftsbudgettet under indtægter.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 4,4 % hvilket svarer til ca. 1200 kr.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år).

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. De nye priser indgår i budgettet for 2018/19.

Der budgetteres med en udgift på 17.068 kr. Det er en stigning på 13,1 %, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 1900 kr. Stigningen skyldes den nye forsikringsaftale, som er stykket lidt anderledes sammen end den gamle.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører og revisor. Der sker ingen regulering i 2018/19.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse. I 2017/18 ophører indbetalingen til dispositionsfonden, da fonden har tilstrækkelig kapital i henhold til lovgivningen.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalt.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt. Hvilket er tilfældet her på Stenaldervej Kollegiet.

## Variable udgifter

**Ejendomsfunktionærer** – Denne post indeholder løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler, samt rengøring af fællesarealer/vinduer ved firma.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgiften til administration af kreditkortvaskeri – 33 kr. pr. lejemål.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgift til små udgifter og BL-kontingent.

Der budgetteres med en nedsættelse på 61,4 %, hvilket svarer til ca. 5000. Der har tidligere været afsat 5000 kr. til vagtordning, men da der ikke har været vagt siden 2013 er beløbet fjernet fra budgettet.

**Beboerfaciliteter** – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Beløbet på 5.000 kr. fastsættes af kollegiet.

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** – Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til, at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 10 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

## Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. forbedringslån/afskrivninger – Lån afvikles med afdrag.

## Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Husleje.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forretning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning.

Fællesforvaltningen dækker over kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler. Formålet er formuevedligeholdelse, samt at modvirke elevatoreffekt i kollegiernes husleje.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Det er således Kollegiekontoret der indestår for "uomtvistelig god sikkerhed". Kollegiekontoret må ikke tjene på udlån af fællesforvaltede midler.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Vaskeri indtægter.

**Tilskud dispositionsfonden** - Den 1/3 der betales til dispositionsfonden under ydelser af afviklede prioriteter betales tilbage til kollegiet.

**Afvikling af overskud** – Ved budgetlægning gælder det, at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

## Antenne-, telefon og it budget

**It- og antennebudget** – Fra august 2018 bliver it og antenne lagt sammen til ét budget.

## Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret og budgettallene for dette budget drøftedes.

Budgettet fastlægges således:

Vand	1.700 m <sup>3</sup>	(en forhøjelse på 100 m <sup>3</sup> ift. indeværende budget)
El	60.000 kWh	(5.000 kWh mindre end indeværende budget)
Varme	215 MWh	(en forhøjelse på 5 MWh ift. indeværende budget)

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 125.000 kr. Det samme som indeværende budgetår.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 513.000 kr.

Terræn	Intet planlagt.
Bygning, klimaskærm	Vinduer vedligehold.
Bygning, boliger	Bad renovering (efter behov). Værelser males ved fraflytning (træværk). Gulv vær/lejl. linoleum.
Bygning, fælles indvendig	11 stk. måtter i entreer (afventer evt. fjernaflæsning) Maling af overflader i vaskeri. Inventar/møbler i fællesrum.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Tagrende/nedløb vedligehold. Håndvaskearmatur (46 stk.) Ventilation, rensning.

Materiel Intet planlagt.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

Værelser	2.731	kr.	en regulering på	-13	kr.
2 vær. lejlighed	5.272	kr.	"	-24	kr.

Økonomimedarbejderen oplyste, at Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april. Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

## Ad 4. Aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 125.000 kr. Der er pr. 5. april 2018 brugt 38.300 kr. Der har været indtægter ved syn på 8.837 kr.

Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 404.000 kr. Der er pr. 5. april 2018 brugt 6.790 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Græsplæner og beplantning (gennemgang med varmemester og bestyrelse). Beskæring buske/hække (gennemgang med varmemester og bestyrelse).
Bygning, klimaskærm	Facader og sokler vedligehold.
Bygning, boliger	Badrenovering, fliser og inventar (4 stk./år, efter behov). <b>Værelser males ved fraflytning (træværk).</b> Gulv vær./lejlighed linoleum.
Bygning, fælles indvendig	Døre/træ males i fælleshus. Støvsugere (kun i 2 etagers, efter behov).

Bygning, tekniske anlæg/installationer	Vandinstallation, målere-pumper. Vandvarmer og automatik. Varmeveksler. Varmeanlæg. Vaskemaskiner 2 stk. Miele 5426 (efter behov). Tørretumbler 1 stk. (efter behov). <b>Miele betalingssystem</b>
--	--

Materiel	Intet planlagt.
----------	-----------------

#### Fællesrum:

Der er stort ønske fra bestyrelsen om, at det nuværende gulvtæppe udskiftes med vinyl, HMM har fået et tilbud hjem, det vil koste 16.000 kr. Vi afventer til sidst på regnskabsåret og ser, om der er plads på konto 115 til dette arbejde. **Ønskes ikke mere, punktet udgår**

#### Storskrald:

Beboerne skal blive bedre til at bruge den storskraldsplads, som ligger lige om hjørnet, kollegiet betaler til den, gennem Grundejerforeningen. Man kunne evt. samles om en tur derned og hjælpes ad. Der kunne evt. indkøbes en trækvogn, som kunne bruges til transport af effekter. **CKC og JP følger op på adgang og info-skrivelse til beboerne.**

Bestyrelsen kunne godt tænke sig et vinduesvaskesæt som udover vindues pudningen også kunne bruge som et social samlingspunkt. HMM undersøger mulighederne. **Ønskes ikke mere, punktet udgår.**

HMM arbejder med projekt vaskeri flytning. Det skulle gerne ende med, at vaskeriet kommer i kælderen og at der etableres et fællesrum i det nuværende vaskeri, tørrerum og varmemester garage. Der er dog mange ting, som skal undersøges og økonomien skal hænge sammen. Så der kommer til at gå år, før vi er i mål.

**Bestyrelsen ønsker ikke vaskeri skal flyttes**

Røgalarmer: Bestyrelsen har talt om muligheden for at opsætte røgalarmer, bestyrelsen træffer beslutningen og giver Jens Peter besked om indkøb. Bestyrelsen finder en løsning sammen med Jens Peter.

**Bestyrelsen informerer på afdelingsmøde om, at beboerne selv kan anskaffe sig en brandalarm.**

Linoleum i boliger: Bestyrelsen vil gerne se på mulighederne for, at det linoleum der monteres, udføres som fliser og ikke som hele baner som nu. Det vil fremover blive muligt at udskifte enkelte fliser i en bolig, fremfor at skulle skifte hele gulvet. Jens Peter fremskaffer farve prøver til godkendelse ved bestyrelsen. Bestyrelsen ønsker, at der fremover bruges linoliumsfliser, som kan udskiftes enkeltvis, dermed opnås der besparelser på længere sigt. HMM giver gulvfirma besked.

**Den nuværende løsning blev valgt, punktet udgår**

Vindues pudning: Bestyrelsen ønsker pris på vinduespudning. HMM får en pris hjem og sender dem til bestyrelsen.

## **Den nuværende løsning blev valgt, punktet udgår**

Parkering: Bestyrelsen oplyser, at der til tider er parkeringsproblemer på kollegiet, de er ikke helt klar over om det er biler udefra. Bestyrelsen holder øjer og giver HMMH besked hvis problemet fortsætter.

**Bestyrelsen mener ikke det er et problem, nuværende løsning fortsætter.**

Blomsterkummer: Bestyrelsen ønsker, at der sættes blomsterkasser på 1. sal på trappeafsatsen, HMMH ser på det, bliver først aktuelt til foråret.

**Ønskes ikke mere, punktet udgår.**

Udearealer: bestyrelsen og JP laver en gennemgang af udearealerne og de ønsker som måtte være.

Opvaskemaskiner: bestyrelsen ønsker et forslag på deres kommende afdelingsmøde om installation af opvaskemaskiner, CKC fremsender budgetforslag og huslejekonsekvens, forslaget skal omdeles til alle beboerne senest en ugen inden det ordinære afdelingsmøde.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

## **Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret**

Fra sidst i maj 2018 træder den nye persondataforordning i kraft for alle EU-lande. Det betyder, at vi har ændret procedurerne for klagesagsbehandling en smule.

Fremover skal alle klagesager sendes til Kollegiekontoret på e-mailadressen: **klage@kollegiekontoret.dk** Kollegiekontoret vurderer løbende klagerne og sender de klagesager videre til afdelingsbestyrelserne, som det er mest hensigtsmæssigt at afdelingsbestyrelsen behandler. Det vil typisk være husordenssager, f.eks. klager over støj, fester, røg og chikane.

Hvis I i afdelingsbestyrelsen fremover modtager en klage, der ikke er sendt fra Kollegiekontoret, sender I den således videre til [klage@kollegiekontoret.dk](mailto:klage@kollegiekontoret.dk)

På WebZonen kan kassereren finde en Excel-fil, som kan bruges i forbindelse med regnskabet for beboerfaciliteterne. Det oplyses, at det er muligt at få oprettet en konto til kollegiet, hvilket vil gøre det nemmere, når der kommer en ny kasserer. Kassereren kan få mere information ved at tage kontakt til Karina Bøje-Knudsen, evt. på mail [kbk@kollegiekontoret.dk](mailto:kbk@kollegiekontoret.dk).

## **Ad 6. Lokation for kommende møder**

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

## **Ad 7. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 25., 26. eller den 27. april 2018.

Bestyrelsen blev gjort opmærksom på, at der ikke var indkaldt korrekt i forhold til de 3 datoer. Det kan efterfølgende oplyses, at der skal indkaldes til én bestemt dato.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.45

Referent: Carsten Kjær Christensen og Helle W. Olesen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt 11.04.2018/dbs