



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Udskrift af forhandlingsprotokollen for Kirsebærhaven – afdeling 12

**Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 53 den 19. marts 2018 kl. 14.30**

**Til stede:** Niklas Ø. C.

**Fraværende:** Tim E. (med afbud)  
Anders A. (med afbud)  
Silviu A. B. (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen, boliginspektør Gert Ejlersen og varmemester Finn Ottesen.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

## **Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde**

Referatet af møde nr. 52 blev godkendt og underskrevet.

## **Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Formand	Tim E.
Menigt medlem	Niklas Ø. C.
Menigt medlem	Anders A.
Kasserer	Silviu A. B.

Fællesrumsansvarlig: -

Det blev oplyst at Nanna Pedersen har meddelt at hun fratræder posten som suppleant.

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

## Ad 3. Godkendelse af budget 2018/19

### Kapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Udgifterne til lån, optaget i forbindelse med opførelse af kollegiet, er nu færdigbetalt. Fremover budgetteres med udgifter til afviklede/udamortiserede lån.

**Ydelse vedr. afviklede prioriteter** - Budgetteret ydelse vedr. afviklede prioritetslån er 681.814 kr.

Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Der budgetteres med 39.027 kr. som dækker over indsamling og behandling, samt boligbidrag. Prisniveauet hos leverandøren, samt nye regler om sortering er årsagen til stigning på denne post.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale og stiger med 11%. Stigningen findes primært i plicesammensætningen af den nye forsikringsaftale. Løsøre er nu en selvstændig police og beregnes ud fra kollegiets løsesum. Dette skaber en forhøjelse i de samlede policeudgifter.

Der er siden 01.08.2017 indgået ny forsikringsaftale med Gjensidige efter udbudsrunde. Aftalen har en løbetid på fem år.

### Administration mv.

**Administration** – Der sker ingen regulering af prisen i 2018/19.

Der tillægges 60 kr. pr. lejemål til revision. Da revisionsopgaven har været i udbud og nu betales af Kollegiekontoret er denne udgift blevet en del af administrationshonoraret.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret forbliver uændret. Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstilling til boliger.

**Dispositionsfond** - Der indbetales til dispositionsfonden pr. lejemål. Der er indbetalt tilstrækkeligt kapital til fonden, hvorfor dispositionsfondsbidrag bortfalder i henhold til gældende lovgivning.

I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

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.

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.

## Variable udgifter

**Ejendomsfunktionærer** – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en stigning på 4,9 %. Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer som kontor, vaskeri og skadedyrsbekæmpelse.

Her er budgetteret uden ændring fra gældende budget.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Omkostninger til omkodning/administration af vaskekort bortfalder, qua ny leasingaftale til vaskeriet. Der er stadig omkostninger til kollegiekontorets administration af indbetalinger.

**Diverse udgifter** – Dækker over vagtordning og diverse "små-udgifter". pr. 2017 omfatter denne post også BL-kontingent.

Der budgetteres en stigning på 9,3 %, dette skyldes primært en øget udgift til vagtordning.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 5.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og pengene kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** – Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

Kirsebærhaven: Henlægger til 20 år. Der henlægges samtidig til større poster som ligger lige udenfor 20 år.

**Hensættelse til tab på debitorer** – Der hensættes intet i år, da de samlede henlæggelser allerede overstiger 326 kr. pr. lejemål. Eventuelle tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelser vedr. forbedringslån** – Optaget i forbindelse med omdannelse af firletter til 1-værelseslejligheder.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med stigning på 2,5 %

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. Posten dækker over renteindtægter fra fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler.

**Betalingsvaskeri** – Indtægter fra betalingsvaskeri bortfalder, som led i den etablerede leasing aftale. Alle

indtægter går nu til leasing firmaet.

**Tilskud fra dispositionsfonden** – Den 1/3 der indbetales af det udamortiserede lån til dispositionsfonden, returneres i form af et tilskud fra dispositionsfonden.

**Afvikling af overskud** – Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en evt. "underfinansiering". 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.

Der indtægtsføres 88.398,00 kr. Den angivne indtægt er en sammenregning af årets overskud og tidligere års overskud.

## It- og antennebudget

**Antennebudget** – It-budgettet er lagt sammen med antenne budgettet, qua ny lovgivning som gør, at der skal være valgfrihed af valg af leverandør. Samlet set betyder det et fald i udgiften på kr. 6,70 for alle lejemålstyper.

## 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	2.700 m <sup>3</sup>
El	15.000 kWh
Varme	300 MWh

## Almindelig vedligeholdelse (side 9)

**Alm. vedligeholdelse** – Budgetforslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år og således budgetteret til 240.000 kr., hvilket er en stigning på 37.000 kr. i forhold til gældende budget.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 733.000 kr.

Terræn	Udskiftning af flisebelægning på stier Udskiftning af bord/bænkesæt Fjerne hække og ny flisebelægning ved små terrasser
Klimaskærm	Justering og smøring af vinduer Pudsning af sokler
Bolig	Parketgulve - afslibning og lakering. Maling af boliger ved udflytning.

Udskiftning af bløde fuger i badeværelser.

Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Løbende udskiftning af vandhaner og bruseslanger Løbende udskiftning af sanitet Ventilationsanlæg renses og justeres
Materiel	Intet planlagt

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

1 vær. lejlighed	3.251 kr.	en regulering på	67,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.166 kr.	"	114,00 kr.

Inspektøren 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 203.000 kr. Pr. 13.03. er der brugt 85.123 kr. Der har været indtægter ved syn på 40.261 kr. og der er åbne rekvisitioner for 1.979 kr. En totaludgift på 87.102 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 659.000 kr. Der er pr. 13.03 er der brugt 93.967 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Udskiftning af buske og beplantning Udskiftning af træer Dræn og sokkeludluffer (stenseng) udføres på 1 bygn.
Klimaskærm	Ompudsning af sokkel m. indfarvet puds på 1 bygn.

## Rep. af sokkelpuds

Bolig	<b>Parketgulve - afslibning og lakering.</b> <b>Maling af boliger ved udflytning.</b> Udskiftning af bløde fuger i badeværelser.
Fælles indvendig	Intet planlagt.
Tekniske installationer	<b>Løbende udskiftning af vandhaner og bruseslanger</b> Løbende udskiftning af sanitet <b>Ventilationsanlæg renses og justeres</b> <b>Gitter til sæbedosering i vaskeri</b>
Materiel	Intet planlagt

**Haveanlæg** - Plan for belægnings skal besluttes. Der vil blive afholdt et møde på stedet med bestyrelsen.

**Gårdrum** – Der er behov for ekstra dræning i gårdrummet mellem nr. 81 – 89.

**Terrasser** - På de små terrasser ved boliger, er der ønske om lægning af nye fliser. Gert A. Ejlertsen foreslår at hække ved de små terrasser fjernes.

**Internet** - Bestyrelsen ønsker at der slukkes for internettet i fællesrummet, fordi det ikke bruges, der er sat en trådløs router på og der er ingen af beboerne som har koden. De afventer dog lige beboermødet inden den endelige beslutning tages. GAE syntes det er en dårlig idé at fjerne forbindelsen. Der kan altid være behov for opkobling. GAE undersøger hvilken kode der skal anvendes.

Forbindelsen koster 99 kr./mdr. Den nuværende router skal måske genstartes og Bolignet-Aarhus opfordrer til at man kontakter kundeservice når routeren genstartes. Internettet skal bevares.

**Tørrestativer** - Bestyrelsen ønsker at der opsættes tørrestativer på kollegiet, bestyrelsen aftaler med VM hvor mange det drejer sig om samt hvor de ønskes placeret.

**Cykelrazzia** – VM udfører en cykelrazzia på kollegiet.

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

## Ad 5 Orientering fra Kollegiekontoret

### Ændring af klagesagsprocedure

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)

## Ad 6. Lokation for kommende møder

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen kan afholdes på kollegiet.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen **afholdes på Kollegiekontoret**.

Dog ville fremmødte bestyrelsesmedlem vende det med resten af bestyrelsen og vende tilbage.

## Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den xx.

Fremmødte bestyrelsesmedlem vil vende tilbage med en dato.

**Formanden** bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.10

Referent: Gert Ejlertsen og Kenneth Yoon Granby Jensen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 23.3.18/jb