



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Skejbyparken – afdeling 24

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 34 den 29. marts 2017 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Mia J.
Kenni E.

Fraværende: Rasmus T.
Binh N.
Abieshan M.

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen, boliginspektør Gert Ejlertsen og varmemester Ole Fenger Lassen.

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

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 33 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Mia J.
Næstformand	Rasmus T.
Kasserer	Kenni E.
Menigt medlem	Binh N.
Menigt medlem	Abieshan M.

Formanden sender referater fra afdelingsmøderne til Kollegiekontoret og giver besked ved ændring i bestyrelsens sammensætning.

Ad 3. Godkendelse af budget 2017/18

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

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter i forbindelse med lån. Der ses en marginal stigning.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – ikke aktuel da der stadig betales af på lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation - Budgetteres med 69.991,03 kr. dvs. en stigning på 21,3%, grundet stigning i prisniveau hos leverandøren, samt nye regler om sortering.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale og stiger med 4,6%. Forsikringsaftalen er i udbud i 2017, derfor kan der forekomme afvigelser fra det budgetterede når den endelige forsikringsaftale er etableret.

Administration mv.

Administration – Posten dækker over administrationshonorar, løn administration til ejendomsfunktionærer og rengøringspersonale. Der budgetteres med en marginal ændring administrationshonorar til Kollegiekontoret. Der tillægges 60 kr. år. pr. lejemål til revision.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstiller til boliger mv.

Revision – Revisionsopgaven har været i udbud og betales fremover af Kollegiekontoret. Derfor betales revision fremover via administrationshonoraret med 60 kr. pr. lejemål.

Dispositionsfond - 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.

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 ændring på -4,8%. Der betales nu for den faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, og der forventes

en udgift på 116.129 kr. Dvs. en stigning på 76,5%, stigningen sker bl.a. som følge af udgifter til rengøringsfirma i forbindelse med trappevask.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Dækker over administration af vaskechips. Udgift 39.800 kr.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgift til vagtordning og diverse "små-udgifter". Som noget nyt omfatter denne post også BL (Bolitorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret. Efter anvisning fra revisor skal denne post nu betales af afdelingerne.

Der ses et overordnet fald på -1,2%, som følge af mindre udgifter til vagtservice.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 16.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

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 10 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

Hensættelsen til tab på debitorer - Der hensættes mindst 322 kr. pr. lejemål, i alt 47.012 kr. Tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden.

Der er pt. henlagt 46.865 kr. Altså henlægges der 147 kr.

Ekstraordinære udgifter

Tab på debitorer – Ingen.

Afvikling af underskud – Ingen.

Ydelser vedr. forbedringslån/afskrivninger – Ingen.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 0,7 % på huslejen. Der ses et fald i huslejen for 2 værelses lejemål, dette sker på baggrund af sammenlægningen af It- og antennebudget.

Andre indtægter – ingen

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,5% af kollegiets opsparede midler, henlæggelser, fællesforvaltningen og andre opsparede reserver.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres med uændrede priser.

Afvikling af overskud – 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.

Der indtægtsføres 41.648 kr.

Antenne-, telefon og it budget

It- og antenne budget – 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 en udgift på 213,54 kr. 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	5.000	m ³
El	165.00	kWh
Varme	575	MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 363.000 kr. Samme beløb som i indeværende år.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.385.000 kr.

Terræn	Omlægning af opkørsel til parkeringspladser. Plantning af nye træer.
Klimaskærm	Fuger ved entredøre skiftes.
Bolig	Lakering af gulve, løbende. Maling af træværk, vægge og lofter. Gerigter til toilettdøre skiftes, løbende. Laminatbordplade på skab i badeværelse.
Fælles indvendig	Lemme til skakt i køkken. Maling i fællesrum. Maling i køkken/forum. Løbende udskiftning af støvsuger. Bluetooth afspiller.

Tekniske installationer

Lysarmatur i køkken/bad.
Udskiftning af varmeveksler og cirkulationspumper.
Service af ABV i trapperum.
Renovering af elevatorer.
Udskiftning af ventiler i skakter.
Reparation af elevatorer.

Materiel

Brandmateriel

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

Værelser	3.004 kr.	en regulering på	83,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.794 kr.	"	-14,00 kr.

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 363.000 kr. Pr. 23.03.2017 er der brugt 188.432 kr. Der har været indtægter ved syn på 51.131 kr. og der er åbne rekvisitioner på 26.818 kr., så saldoen viser en totaludgift på 215.250 kr.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 2.509.000 kr. Der er pr. 23.03.2017 brugt 85.344 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Belægningsarbejder.

Klimaskærm

Faldsikring på alle tage.

Bolig

Lakering af gulve.
Maling af træværk, vægge og lofter.
Udskiftning af låsesystem.

Fælles indvendig

Lem til skakt i køkken.
Maling i fællesrum.
Maling i køkken/forrum.
Løbende udskiftning af støvsuger.

Tekniske installationer

Lysarmatur i køkken/bad.
Renovering af dørtelefonlæg.
Udskiftning af varmeveksler og cirkulationspumper.
Service af ABV i trapperum.
Renovering af elevatorer.
Udskiftning af ventiler i skakter.
Reparation af elevatorer/tårn.
2 køleskabe og 1 emhætte er udskiftet.
4 blandings batterier er udskiftet.

Materiel

Brandmateriel.

Rengøring – Trapperengøring overgår fra 1. august til firma. Udgifter kan holdes inden for det nuværende budget. Støvsugere bevares i skabe på gangene.

Gulvbelægning i forrum – Det er vanskeligt at finde et tidspunkt hvor det er muligt at lakere gulvet. Derfor vil gulvene i forrum, løbende blive belagt med en tynd PVC belægning.

Nyt låsesystem – Alle cylindre skal udskiftes, men hængelåse til pulterrum udskiftes ikke.

Vaskeri – Der er ønske om duftfri vaskemiddel / skyllemiddel. GAE har kontaktet leverandøren af vaskemiddel. Det sæbe der anvendes i dag er svane mærket og er uden farve og parfume. Dog anvendes der nogle steder skyllemiddel med duft. GAE aftaler nærmere med leverandøren.

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

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

Bestyrelsen fik information om, at Kollegiekontoret kan tilbyde bestyrelsen hjælp med at udsende indkaldelser til afdelingsmøder (beboermøder) direkte til beboernes email-adresser.

Bestyrelsen skal blot sende indkaldelsen med evt. forslag til Jette i sekretariatet på jb@kollegiekontoret.dk i god tid inden 4 ugers fristens udløb.

Bestyrelsen kan finde standarddagsordener på WebZonen under "Offentlig mappe" og "Hjælp til beboer-valgte".

Hvis der skulle være enkelte beboere, der ikke har oplyst en email-adresse til Kollegiekontoret, så får bestyrelsen besked om dette, så I kan lægge en indkaldelse i deres postkasse.

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 fremover kan afholdes på kollegiet.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder afholdes på kollegiet.

Forskningsprojekt -Brandi S. Moris fra Aarhus Universitet har via mail henvendt sig:

Bestyrelsesformand for Skejbyparken Kollegiet, Kenni Engstrøm, har henvist mig til jer med hensyn til et forskningsprojekt på Aarhus Universitet. Kortsagt går projektet ud på at måle effekten af forskellige former for miljøkampagner på beboernes forbrug af, bl.a. El, fjernvarme og vand. En miljøkampagne, hvor der skulle ophænges materiale i hver blok, og måle effekten af forskellige kommunikationsformer. Ideelt set vil jeg gerne måle det månedlige forbrug for hvert boligblokke, hver for sig i over et helt år.

Jeg har dog svaret, at det er så omfattende datamateriale, fordelt på de enkelte blokke pr. mdr. der ønskes, at det af ressourcemæssige årsager ikke er muligt, at indfri forventninger til opgaven.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes af afdelingsmøde den 5. april 2017

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 10.50

Referent: Gert Ejlertsen og Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 6.4.2017