



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Skejbyparken – afdeling 24

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 38 den 25. marts 2019 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Philip K. R.
Marcus (suppleant)

Fraværende: Trine H. L. (med afbud)
Marie-Louise S. (med afbud)
Maria P. T.
Trine S. H.

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

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

Referatet af møde nr. 37 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Trine H. L.
Næstformand	Marie-Louise S.
Kasserer	Philip K. R.
Menigt medlem	Maria P. T.
Menigt medlem	Trine S. H.
Suppleant	Marcus M. N.

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

Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20

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 budgetteres med en marginal stigning.

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

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Der budgetteres med 78.044 kr. dvs. en stigning på 9,6%, grundet stigning i prisniveau hos leverandøren, samt nye regler om sortering.

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 der budgetteres med en stigning på 1,4%. Forsikringsaftalen var i udbud i 2017, og har en løbetid på år. Forsikringspræmien reguleres løbende under forsikringsaftalens løbetid ift. skadeshistorik, hvorfor der ses en stigning i udgiften til forsikring.

Administration mv.

Administration – Posten dækker over administrationshonorar, lønadministration af ejendomsfunktionærer og rengøringspersonale. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for administration. Revisionsopgaven har været i udbud og betales fremover af Kollegiekontoret. Derfor betales revision fremover via administrationshonoraret med 60 kr. pr. lejemål.

Der ses en marginal stigning pga. lønadministration af ejendomsfunktionærer.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstiller til boliger mv. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for indstillingsgebyr.

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.

Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som ejendomsfunktionæren har til f.eks. telefon og kontor. Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

Der budgetteres med en stigning på 2,0%.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, og der budgetteres med en udgift på 117.000 kr. Dvs. stigning på 2,3%, stigning findes i øget udgift til rengøringsartikler.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Dækker over administration af vaskechips, samt drift af anlæg. Budgetteret udgift 38.163 kr. Kollegiekontorets afgift for administration af anlægget er steget med 0,75 kr./lejemål. Miele har pålagt en udgift for drift af anlægget på kr. 3.100, hvilket er den primære årsag til den øgede udgift.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgift til vagtordning og diverse "små-udgifter".

Som noget nyt omfatter denne post også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret. Efter anvisning fra revisor skal denne post nu betales af afdelingerne. BL-kontingentet er en obligatorisk udgift for alle almene boliger.

Der ses en moderat stigning på 6,7%, som følge af øget udgift til vagtservice og en lille stigning i BL-kontingentet.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 12.000 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 pr. 1. jan. 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i min. 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget for min. 25 år, fra 2024 over min. 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet.

Skejbyparken: Henlægger til 20 år. Der anvendes midler udover det henlagte, taget af fremtidige henlæggelser.

Hensættelsen til tab på debitorer - Der hensættes mindst 328 kr. pr. lejemål, i alt 47.888 kr. Tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden.

Der er pt. henlagt 8.203 kr. Altså henlægges der 39.685 kr. Årsagen til den store udgift på denne post er tre gamle inkasso sager som er blevet afskrevet.

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 1,0% på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,5% af kollegiets opsparede midler, henlæggelser, fællesforvaltningen og andre opsparede reserver. Der ses et fald i renteindtægten, dog er der stadig tale om en indtægt. Årsagen til et fald i renteindtægterne findes i at der er anvendt flere midler på PPV-planen end der er henlagt.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres uden ændring i indtægterne. Indtægterne fra vaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

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 135.134 kr.

Antenne-, telefon og it budget

It- og antenne budget – It-budgettet er lagt sammen med antennebudgettet, qua ny lovgivning som gør at der skal være valgfrihed af valg af leverandør. Udgiften til tv er faldet, da der ikke længere betales til den kollektive tv-pakke. Der har været overskud fra seneste års it- og antennebudget, samt ændringer af bolignet Aarhus' prislister. Samlet set betyder det et fald i den månedlige udgift på kr. 27,36 til en samlet udgift på kr. 119,68, hvilket er et fald på 18,6%.

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	6.500 m ³
El	150.000 kWh
Varme	575 MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 8)

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 350.000 kr., En mindre stigning i forhold til tidligere år.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 8)

Der er planlagt arbejder for i alt 3.798.000 kr.

Terræn	Udvendig skilte Plantning af hæk
Klimaskærm	Reparation af tagdug og hætter.
Bolig	Lakering af gulve, løbende. Maling af træværk, vægge og lofter. Gerigter til toilettdøre skiftes, løbende. Laminatbordplade på skab i badeværelse. Maling til beboere
Fælles indvendig	Rep. af døre til pulterrum Maling i fælleshus Nyt inventar og persienner Hæve/sænkebord, varmemesterkontor
Tekniske installationer	Service på varmeanlæg Kogeplade, ovn og emhætte ved køkkenreovering. Løbende udskiftning af køleskabe. Løbende udskiftning af blandingsbatterier og sanitet. Reovering af elevatorer. Faldprøver og lovpligtig service. Serviceaftale på ABV
Materiel	Div. Håndværktøj Evt. udskiftn. af traktor

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

Værelser	2.968 kr.	en regulering på	0,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.815 kr.	"	27,00 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 342.000 kr. Pr. 20.03 er der brugt 153.511 kr. Der har været indtægter ved syn på 39.475 kr. og der er åbne rekvisitioner på 52.891 kr., så saldoen viser en totaludgift på 206.402 kr.

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for i alt 1.359.000 kr. Der er pr. 20.03 brugt 1.010.149 kr. på denne konto.

Der er åbne rekvisitioner på 110.149 kr. En totaludgift på 1.120.298 kr. Udførte arbejder med **fed skrift**.

Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Grundvandspumpe udskiftet.

Rydning af buske

Bordbænkesæt, tørrestativ og askebærer

Renovering af 2 overkørsler

Udv. skiltning

Plantning af hække

Klimaskærm

Dørpumpe udskiftet.

Faldsikring på alle tage.

Bolig

Lakering af gulve, løbende.

Maling af træværk, vægge og lofter.

Maling til beboere

Gerigter til toiletdøre skiftes, løbende.

Laminatbordplade på skab i badeværelse.

Fælles indvendig

PVC klikgulv i alle køkkenalrum.

Renovering af køkkener

Fugtmålere i bund af skakter

Maling i fælleshus

Maling i køkken/forum.

Løbende udskiftning af støvsuger.

Sofabord

Tekniske installationer

Lysarmaturer i køkken og bad.

Opvaskemaskine i fælleshus

Service af ABV i trapperum.

2 cirkulationspumper udskiftet

Motorventil udskiftet

Ventilpakninger i skakte udskiftet

Renovering af elevatorer
Ændring af vandinstall. i vaskeri
Abn. Miele Vision II, vaskeri
Faldprøver og lovpligtig service
2 emhætter, 2 køleskabe, 2 toiletter og 1 bl. er udskiftet

Materiel

Div. håndværktøj

Reklamer: De får ikke reklamer mere.

Cykelrazzia: Boliginspektøren informerede om at cykel- og scooterrazzia skal udføres af varmemesteren, gerne i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Dette er besluttet, da det er nødvendigt for at sikre at vi overholder varslingsregler og regler for opbevaring af indsamlede genstande.

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

Ad 5. Antal møder med administrationen

Skejbyparken afholder kun 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde med deres beboere. Det betyder, at de tidligere har besluttet kun at afholde regnskabsmøde med beboerne. Regnskabet fremlægges for beboerne på deres budget-afdelingsmøde. Der blev spurgt om bestyrelsen ønsker, kun at have 1 møde med Kollegiekontoret om foråret og droppe efterårsmødet, hvor regnskabet gennemgås.

Bestyrelsen fortæller at de afholder to møder, hvorfor de fortsat ønsker at bibeholde regnskabsmødet med Kollegiekontoret. De er informeret om, at der skal fremsendes referat til kollegiekontoret for begge møder.

Ad 6. Lokation for kommende møder

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde 03.04.2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.20

Referent: Gert Ejlersen / Kenneth Yoon Granby Jensen