



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Skejbyparken – afdeling 24

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 37 fredag den 12. november 2018 kl. 13.30 på Kollegiekontoret.

Til stede:

Trine S. H.
Maria P. T.

Fraværende:

Trine H. L.
Philip K. R.
Rune S.

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

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.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning
3. Repræsentantskabsmedlem – bestyrelsens udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2017/18
5. Aktuel drift 2018/19
6. Nyinvesteringer 2019/20
7. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.
 - a. Beboerdemokrati
 - b. Beslutning om reklamer på kollegiet
 - c. Orientering om byggeprocessen
8. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 36 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

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

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet at deres repræsentantskabsmedlem vælges på et afdelingsmøde. Da de kun har et møde pr. år og det er til budgetmødet, er det besluttet at det er Trine H. L. der deltager i repræsentantskabsmøde den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 187.921 kr.

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Besparelser på varme og el (mildere vinter og forbrugsmønstre), delvist modsvaret af højere udgift til vand.

Besparelser på udgifter både til renovation og forsikring.

Besparelser på almindelig vedligeholdelse, delvist modsvaret af lavere indtægter ved drift af vaskeri.

Højere renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Besparelse på diverse udgifter grundet overskud på beboerfaciliteter fra 16/17 og 17/18, delvist modsvaret af højere udgifter til julevagt.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med kr. 544.345 til kr. 7.894.677 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over renter og indbetaling til lån. Samt rentebidrag og ungdomsboligbidrag.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Øgede udgifter som følge af forbrug. Der har været en del vandskader som også kan have været en faktor i et øget forbrug.

Renovation – Posten består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

Der har været en besparelse som følge af overgang til nedgravede containere, hvilket har medført færre tømninger.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Pr. 01.08.2017 er der skiftet forsikringsselskab, der er indgået en 5-årig aftale med Gjensidige.

Præmieniveauet har vist sig højere end det budgetterede, hvorfor der ses højere udgifter end det budgetterede.

Varme – Besparelse som følge af både lavere forbrug og prisniveau, samt et mildere vinter.

EI – Besparelse som følge af lavere prisniveau, lavere forbrug samt en fejl i tidligere års forbrug.

Administrationsbidrag - indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Samt udgift til revisor og indstillingsgebyr.

Dispositionsfond – Beløbet til dispositionsfonden er lovbestemt og udgør 571 kr. pr. lejemål.

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 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 færdigbetalte.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Renholdelse – Denne post indeholder udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Her ses en stigning i udgifter til ejendomsfunktionær og rengøringsfirma, som til sammen overstiger besparelser til rengøringsartikler og afskaffelse af udgifter til rengøringspersonale.

Den øgede udgift til rengøringsfirma ses som direkte modsvar til afskaffelse af beboerrengøring, altså personale udgifter. Samlet puljeordning for ejendomsfunktionærer har bevirket at udgiften hertil er steget grundet større samlet pulje som følge af udskiftning af personale og overlap ift. lønninger.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til den løbende drift og uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 944.681 kr. som dækkes af tidligere henlæggelser.

Drift af fællesvaskeri – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten. Der ses en besparelse på denne post som følge af færre udgifter til sæbekøb. Dette skal ses i lyset af at der indkøbes sæbe efter behov, dvs. der kan forekomme udsving ift. det budgetterede afhængigt af om der var behov for at købe sæbe lige op til budgetteringen.

Andel i fællesfaciliteters drift - Abonnement til Bolignet Aarhus.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter og vagtordning.

Der er øgede udgifter til vagtordning, modsvaret af lille besparelse i udgiften til BL-kontingent. Beboerfaciliteterne er negative, da der er blevet korrigeret for overskud for regnskabet 16/17 og 17/18, som ikke var blevet afleveret rettidigt. De akkumulerede overskud har således oversteget de udgifter der har været, hvilket giver et negativt resultat. Fra næste år vil der fremgå den præcise udgift ift. budgettet.

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 til dette i mindst 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

Tab ved fraflytninger – der er henlagt 147 kr. til at dække fremtidige tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved fraflyttere – Der ses en mindre udgift på denne post, henlæggelser og tilskud fra dispositionsfonden dækker langt størstedelen af udgiften.

Årets overskud anvendes til

Årets resultat – årets resultat overføres til opsamlet resultat og indtægtsføres over de næste 3 år. Der indtægtsføres kr. 187.921 til fremtidig udbetaling.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 5.022.806 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Posten dækker over indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsavede midler. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,23 %, der er budgetteret med 0,5 %.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Der indtægtsført overskud fra tidligere år, lydende på kr. 41.648.

It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab

It- og antenneregnskab

Underskud på 2.927 kr. overføres til det kommende budget.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2016/17. Arbejderne på almindelig vedligeholdelses kontoen blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 32 % (alle toiletter bliver gennemgået for utæt bundpakning)

Budgettet for indeværende år er sat til 5.000 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås ændret til 6.500 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 14 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 165.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 150.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 8 %.

Budgettet for indeværende år er sat 575 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 575 MWh.

Almindelig vedligeholdelse (se side 8)

Budgettet var på 363.000 kr., og der er anvendt i alt 334.401 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning, græsklipping, grønt arbejde, kloak. Kontingent til grundejerforening. Skilte udvendig.
Bygning, klimaskærm	Reparation af vinduer og facadedøre.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn.
Bygning, fælles indvendig	Falck abonnement.

Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer, ventilation og varmeanlæg. Serviceaftale for komfortventilation i trappeopgange. Reparation af elevatorer samt service. Rep. af Tv-signal. ADK og Miele abonnement. Selvrisiko på forsikringskader.
Materiel	Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 1.385.000 kr. Der er anvendt 944.681 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Kursiv skrift er udsatte arbejder.

Terræn	Opretning af belægninger. Udvendig belysning med nye lyskilder.
Bygning, klimaskærm	Reparation af vinduer og døre. Termorude udskiftet. - <i>Faldsikring på tag, er ikke udført. Tilbud indhents.</i>
Bygning, boliger	Maling af døre, vægge og lofter i lejligheder. Overfladebehandling af gulve. Udskiftning af låse. Udskiftning af topplade på skab og gerigter. Maling til beboere.
Bygning, fælles indvendig	Køb af sofa og imprægnering.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	3 køleskabe, 1 emhætte og 1 komfur, er udskiftet. 4 blandingsbatterier er udskiftet. Varmeveksler og vinduesaut. er udskiftet SP12: Elevator renoveret.
Materiel	Ingen planlagte udgifter.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Hovedtallene fra kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 342.000 kr. Pr 12.11 er der brugt 88.627 kr. Der har været indtægter ved syn på 7.445 kr. Der er åbne rekvisitioner på 75.268 kr.

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

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

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 1.359.000 kr. Der er pr. 12.11 brugt 342.039 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift. Der er åbne rekvisitioner på 93.860 kr.

Terræn

Grundvandspumpe udskiftet.

Omlægning af indkørsler til parkeringspladser.

Plantning af hække.

Bord/bænkesæt.

Udvendige askebægere og tørrestativer.

Bygning, klimaskærm

Løbende udskiftning af beslag ved franske altaner.

Dørpumpe er udskiftet.

Faldsikring på alle tage.

Fuger ved elevatordøre og teknik rum.

Reparation af sokkelpuds.

Bygning, boliger

Lakering af gulve.

Maling af træværk, vægge og lofter.

Maling til beboere

Tapetsering i lejligheder efter behov.

Gerigter til badeværelsesdøre og bordplade på skab.

PVC gulvbelægning i alle køkkener og forrum.

Køkken renoveringer.

Bygning, fælles indvendig

Maling af vægge og lofter i køkkener og forrum.

Sofabord indkøbt.

Udførelse af inspektionslemme til skakter.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation og ombygning af elevatorer SP2, 4 og 10.

(30%)

Fuger ved elevatordøre er skiftet i SP 12.

1 emhætte er udskiftet.

Vandinstallation i vaskeri er ændret.

Opvaskemaskine i fælleskøkken er udskiftet.

Elevatorservice og komfortventilation.

2 cirkulationspumper er skiftet.

10 stk. bruseslanger indkøbt

Udskiftning af lysarmaturer i køkken og bad.

Udskiftning af pakninger i ventiler i skakte.

Fugtmålere i bunden af teknikskakte.

Udskiftning af varmeveksler.

Materiel

Ingen planlagte udgifter.

Køkkenrenovering: Nye køkkener opstartes i foråret. Tanker til renovering. Er der ønsker om et køkkenudvalg.

Julevagt i 2018: Bestyrelsen giver besked senest i uge 47.

Ad 6. Ny investeringer 2019/20

Afdelingsbestyrelsen ønsker følgende indarbejdet i kommende budget:

Renovering af vindues-/dørpartier: Specielt de franske altandøre er i dårlig stand.

Fælleshuset - Når fælleshuset bygges ud og der kommer større lokaler for beboerne, ønskes der bedre ventilation i rummet og evt. solafskærmning.

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2019.

Ad 7. Orientering fra Kollegiekontoret

Beboerdemokrati

Kollegiekontoret fortalte kort om, hvad afdelingsbestyrelsen skal være særlig opmærksom på i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder med beboerne.

På Kollegiekontoret.dk ligger [Værktøjskassen](#) til bestyrelser. Der finder I bl.a. en beskrivelse af proceduren for indkaldelse, afvikling og referatskrivning af et afdelingsmøde, standard dagsorden og referat.

Der ligger også en skabelon som skal bruges til forslag. Fra i år indføres en ny procedure vedr. indkomne forslag, fordi det er vigtigt, at formalia overholdes, så beboernes beslutninger er gyldige. Alle indkomne forslag sendes til Kollegiekontoret, så vi sammen kan få forslagene udformet således at de er gyldige ved vedtagelse på afdelingsmødet.

Alle referater skal gøres tilgængelige for beboerne senest 4 uger efter møderne.

Bestyrelsen oplyste, at de gør referater tilgængelige på følgende måde:

Afdelingsbestyrelsesreferater – Formanden sender det til Kollegiekontoret.

Afdelingsmødereferater – Formanden sender det til Kollegiekontoret.

Beslutning om reklamer på kollegiet

De mange gratis reklamer ligger ofte og flyder på kollegiet eller ryger direkte i affaldscontaineren. Det er ressourcespild og betyder, at I som beboere får for høje omkostninger til tømning af affald. Derudover bliver varmemesteren nødt til at bruge unødigt tid på oprydning i stedet for at fikse andre opgaver på kollegiet.

Kollegiekontoret foreslår at få et generelt "Reklamer og ugeaviser – Nej tak" for hele kollegiet.

Det har tidligere været vanskeligt at få en generel aftale med distributionsfirmaet, men Kollegiekontoret vil gerne gøre et forsøg igen.

Afdelingsbestyrelsen beslutter at afmelde reklamer kollektivt.

Orientering om byggeprocessen

De nye startboliger – Licitationen på de nye boliger er annulleret, pga. priser der var 30 % over budgettet. Hvornår det bliver sat i gang, er endnu ikke afgjort.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde til foråret i forbindelse med budgetmøderne.

Formanden sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal endvidere lægges på kollegiets hjemmeside – bestyrelsen kan sende det til Kollegiekontoret, så sørger vi for det. Referatet skal bl.a. indeholde godkendelse af regnskab.

Mødet sluttede kl. 15.00

Referent: Gert A. Ejlertsen/ Kenneth Yoon Jensen

Referat sendt d. 13.11.2018/dbs