



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Skelager Kollegiet – afdeling 21

**Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 44 den 1. april 2019 kl. 14.00 på jeres kollegium.**

**Til stede:**  
Stella N. B.  
Marina R.  
Jesper E.  
Jens J. J.  
Rune T.

**Fraværende:** -

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Gert A. Ejlertsen, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Flemming Nør Nielsen.

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

Referat af møde nr. 43 blev godkendt og underskrevet.

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

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Stella N. B.
Næstformand	Marina R.
Sekretær	Rune T.
Kasserer	Jens J. J.
Menigt medlem	Jesper E.
Suppleant	Sara W. N.

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

### **Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20**

#### **Kapitaludgifter**

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelsen og senere udvidelse.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand- og kloakudgifter** – Der budgetteres med et lille fald på -1,9 %, som skyldes et nedjusteret forbrug.

**Renovation** – Der er øgede udgifter svarende til 8,1 %, som dækker boligbidrag, indsamling og behandling af genanvendeligt affald. Prisen stiger pga. højere omkostninger til behandling af affald.

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

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende 5 år forsikret hos Gjensidige. Prisstigningen på 1,5% bunder i den indgåede aftale.

**Varme** – På varme er der en stigning på 3,7 %, som skyldes højere pris.

**Elektricitet** - Her budgetteres med et fald -15,8 % på grund af lavere pris pr. kWh og et lavere budgetteret forbrug. Det lavere forbrug skyldes, at de gennemførte energibesparelser er slået igennem, fx LED-pærer mm.

## Administration mv.

**Administration** – Der sker ingen regulering af prisen i 2019/20.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstilling til boliger mv., gebyret er uændret.

**Dispositionsfonden** - 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, som er oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

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

## 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 2,0 %, som skyldes overenskomststigninger.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer og udgift til rengøringspersonale. Der budgetteres med et fald på -8 %.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – dækker udgiften til administration af kredittkortvaskeri og sæbekøb, en ændring på 6,7%, som skyldes en stigning i omkostningerne til leverandøren.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder primært udgifter til vagtordning, og som noget nyt omfatter denne post også kontingent til BL (Bologorganisationernes Landsorganisation). Der budgetteres med en stigning på 13,8 %, som især skyldes øgede udgifter til vagtordningen.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der fremadrettet budgetteres med 15.140 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 til dette i mindst 20 år. Fra 2022 skal henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Henlæggelserne øges med 4,9% for at imødegå de kommende stramninger i reglerne. Se årets henlæggelser på sidste side i budgettet.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der skal som minimum henlægges et beløb der svarer til 326 kr./lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden. Der er behov for at henlægge 282 kr. i det kommende budgetår.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 2 %.

**Indtægter, leje af antenne** – Her budgetteres med en stigning på 1,6 %.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med et fald i renteindtægten på -15,3 %, som skyldes at der er et stort forbrug af kollegiets opsparede midler i året. Der budgetteres med en forrentning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler.

**Betalingsvaskeri** – der budgetteres med et fald i indtægten fra vaskeri på -5,9 %.

**Afvikling af overskud** – Der afvikles overskud over 3 år. For det kommende budget afvikles 253.731 kr. 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 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.

## It- og antennebudget

I It- og antennebudgettet indgår et beregnet overskud pr. 1. august 2019 på 16.001 kr. Overskuddet er opstået, fordi der er forskel mellem de opkrævede indtægter (over huslejen) og de reelle udgifter til driften.

## Vand, varme og el

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

Budgettet fastlægges således:

Vand	6.100 m <sup>3</sup>
El	65.000 kWh
Varme	680 MWh

## Almindelig vedligeholdelse (side 9)

**Almindelig vedligeholdelse** – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år.

Nyt budget er sat til 325.000 kr., lidt lavere end tidligere år.

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

Der er planlagt arbejder for i alt 8.210.000 kr.

Terræn	Div. haveudstyr og 2 grill Udskiftning af postkasser Storskraldsrum Beskæring af træer ved gavle
Klimaskærm	Maling af vinduer i SA II
Bolig	Lakering af gulve Maling af vægge, lofter og træværk Løbende tapetsering i lejemål Udskiftning af persienner, løbende Vinyl i bad udskiftes Udskiftning af køkkener i SA I
Fælles indvendig	Ingen budgetsatte arbejder
Tekniske installationer	Køleskabe udskiftes løbende Belysning i køkken/entre Ringeklokker i SA II Nye kogeplader, emfang og ovne i SA I Termostater udskiftes løbende Udskiftning af sanitet, blandingsbatterier løbende

Cirkulationspumpe i bygning 5 udskiftes  
Udskiftning af 3 vaskemaskiner, 3 tørretumbler  
Årlig service på vaskeri  
Lovpligtig service og faldprøver på elevatorer

Materiel

Evt. ny traktor  
Diverse redskaber

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

Værelser	19,8 m <sup>2</sup>	2.921 kr.	en regulering på	32 kr.
Værelser	21,7 m <sup>2</sup>	3.196 kr.	"	38 kr.
Værelser	23 m <sup>2</sup>	3.375 kr.	"	41 kr.
1 vær. lejlighed	21 m <sup>2</sup>	2.882 kr.	"	31 kr.
1 vær. lejlighed	21,5 m <sup>2</sup>	3.025 kr.	"	34 kr.
2 vær. lejlighed	31,5 m <sup>2</sup>	4.373 kr.	"	59 kr.
2 vær. lejlighed	33,9 m <sup>2</sup>	4.696 kr.	"	64 kr.
2 vær. lejlighed	34,8 m <sup>2</sup>	4.816 kr.	"	67 kr.
2 vær. lejlighed	34 m <sup>2</sup>	4.620 kr.	"	64 kr.
2 vær. lejlighed	35 m <sup>2</sup>	4.749 kr.	"	66 kr.
2 vær. lejlighed	40 m <sup>2</sup>	5.385 kr.	"	78 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 336.000 kr. Pr. 29.03. er der brugt 107.697 kr. og der er åbne rekvisitioner på 98.592 kr., så saldoen viser en totaludgift på 206.288 kr.

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

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 3.095.000 kr. Der er pr. 29.03. brugt 671.668 kr. på denne konto. Der er

åbne rekvisitioner for 104.698 kr. Det er en totaludgift på 776.366 kr. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Flisebånd langs facader SA II  
Anlægning af 3 nye p-pladser  
**Udvendige skilte**  
**Nyt drivhus**  
**Overdækning ved fælleshus**  
**Ingeniør honorar for tilsyn med ny overdækning**  
**Nye bænke**  
**Plantning af ny bøgehæk mod brandvej**  
Beskæring af træer

Klimaskærm

**Ny udvendig dør i fælleshus**  
Tag på fælleshuset udskiftes med tagpapbelægning  
Reparation af mørtelfuger i murværk  
Udskiftning af fugebånd/elastiske fuger i murværk

Bolig

Gulve i dubletter/firletter renoveres med PVC klikgulv  
**Lakering af gulve**  
**Maling af vægge, lofter og træværk**  
**Maling til beboere**  
Løbende tapetsering i lejemål  
**Garderobeskab fornyet**  
**Udskiftning af persiener, løbende**  
Arkitekthonorar, optegning af køkkener

Fælles indvendig

**Stereo receiver**  
Nyt TV i fællesstuen  
Udskiftning af gulvbelægning i fællesstuen  
Projektor og lamper i fælleshus  
Inventar/møbler i fællesrum  
Opvaskemaskine i fællesrum  
Ny lysarmaturer i bad/køkken, SA II  
Service på vaskeri  
Lovpligtig service og faldprøver på elevatorer

Tekniske installationer

**Køleskabe udskiftes løbende**  
**4 blandingsbatterier, 3 køleskabe og 1 toilet er udskiftet**  
**1 aut. sikring er udskiftet**  
Rensning af ventilationskanaler fra uge 21  
Udskiftning af varmeveksler til varme og varmt brugsvand.

Automatik til varmevekslere.  
Nyt udsugningsanlæg i tørrerum.

Materiel

**En ribbe til varmemesterkontor**  
Diverse redskaber

**Reklamer:** De modtager ikke længere reklamer.

**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.

**Oversigtsskilt:** Bestyrelsen ønsker et oversigtsskilt på gavlen til nr. 1. Skal vise hvor de enkelte blokke ligger med adresse.

**Køkkenrenoveringer:** Det vil være en god idé at oplyse beboerne på hjemmesiden at der kommer induktionskogeplader i de renoverede køkkener.

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

## Ad 5. Lokation for kommende møder

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

## Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at de overvejer at skifte leverandør af internet til bolignet. Af den fremlagte kontrakt er det uklart, hvordan et evt. samarbejde vil kunne komme i stand, og Kollegiekontoret tager derfor forbehold for om der vil kunne indgås en fælles aftale. Bestyrelsen undersøger forholdene nærmere.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 11.04.2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.10

Referent: Gert Ejlertsen / Diana Jørgensen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 08.04.2019/dbs