



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Skelager Kollegiet – afdeling 21

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 43 mandag den 5. november 2018 kl. 8.30 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Sara W. N.
Stella N. B.
Jens J. J.
Malene O. J

Fraværende: Mads K. K.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Gert A. Ejlertsen, økonomimedarbejder Birgit Nørgaard, varmemester Flemming Nielsen.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets 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
8. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 42 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand Sara W. N.
Næstformand Stella N. B.

Kasserer	Jens J. J.
Sekretær	Malena O. J.
Menigt medlem	Mads K. K.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyser, at Jens J.J. er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 348.605 kr. skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter på grund af lavere rente på tilpasningslån.

Besparelse på vand og varme på grund af mindre forbrug og besparelse på el på grund af mindre forbrug og produktion fra solceller. Besparelser på almindelig vedligeholdelse.

Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen og mindre forbrug af henlæggelser.

Øgede udgifter til ejendomsfunktionær som følge af nyansættelser og overlapning. Øgede udgifter til julevagt, regulering af beboerfaciliteter vedrørende tidligere år og færre indtægter fra vaskeri.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med 1.329.997kr. til 13.561.461 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over renter og afdrag på lån. Besparelse på ca. 52.000 på grund af lavere rente på tilpasningslån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt ca. 24.000 kr. mindre end budgetteret, som følge af lavere forbrug.

Renovation – Besparelse på ca. 4.000 kr.

Forsikringer – Der er en merudgift på 2.000 kr. Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år, der er pr. 1. august 2017 indgået en ny forsikringsaftale, og kollegiet er de næste 4 år forsikret hos Gjensidige.

Energiforbrug

Varme – Der er i år en besparelse på ca. 32.000 kr., som følge af mindre forbrug.

EI – Der en besparelse på ca. 34.000 kr. som følge af mindre forbrug og produktion fra solceller.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der er indbetalt 500 kr. mere i administrationsbidrag som følge af øget udgift til lønadministration.

Dispositionsfond – Det er et pligtmæssigt og lovbestemt bidrag til opsparing i boligselskabet, og bruges til at imødegå økonomiske problemer. Den enkelte afdeling kan søge om tilskud såfremt det måtte være nødvendigt, og fonden er et økonomisk sikkerhedsnet og en fælles reserve. 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 – Der er en merudgift på ca. 35.000 kr. på løn til ejendomsfunktionær som følge af nyansættelser og overlappning.

Almindelig vedligeholdelse – Der er brugt ca. 169.000 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 771.789 kr. og de dækkes af de opsavede midler I har. Inspektøren gennemgår hvilke arbejder der er udført.

Særlige aktiviteter – Administration og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri, skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under Ordinære Indtægter. Dermed er der et netto overskud på ca. 43.560 kr.

Diverse udgifter – Der er merudgift på ca. 8.000 kr. til beboerfaciliteter, kontorartikler og vagtordning.

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. For at opnå en jævn husleje budgetteres her med 20 år.

Ekstraordinære udgifter

Ingen ekstraordinære udgifter.

Årets overskud

Af årets overskud på 348.605 kr. overføres til opsamlet resultat.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 5.538.852 kr. som svarer til det budgetterede. Des-

uden lejeindtægt fra Sonofon antenne.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,23 % mod det budgetterede på 0,5 %. Det giver en merindtægt på ca. 121.000 kr.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri er 85.303 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne som tidligere nævnt.

Afvikling af overskud fra tidligere år på i alt 139.820 kr.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. afskrevet fordring fra tidligere år på 3.091 kr.

IT- og antenneregnskab

Regnskabet viser et underskud på 5.627 kr. på forbrugsregnskabet, der overføres til næste år.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2019/20. Arbejderne på almindelig vedligeholdelses kontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 7 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 6.175 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 6.100 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 70.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 65.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat 670 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås ændret til 680 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 355.000 kr. og der er anvendt i alt 186.126 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning, græsklipning, grønt arbejde.
Batteriboks.

Bygning, klimaskærm

Søgning af hul i tag.

Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Udlevering af maling til beboere.
Bygning, fælles indvendig	Falck abonnement og service på brandmateriel. Solfilm på kontorvinduer.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer og indkøb af VVS og el-artikler. Reparation af vand- og afløbsinstallationer. Service ADK. Service og reparation af elevatorer. Forbindelse til solcelleanlæg – web adgang.
Materiel	Service plæneklipper, redskaber og værktøj, benzin. Værnemidler.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 7.636.000 kr. Der er anvendt 771.789 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Kursiv skrift er udsatte arbejder.

Terræn	Overdækket skur. Arkitekthonorar for overdækning. Beskæring af træer. Opstribning af p-plads. - <i>Flisebånd langs facader.</i> - <i>Nye cykelskure og oliebehandling.</i> - <i>Nye postkasser.</i>
Bygning, klimaskærm	Udvendige skilte. - <i>Vinduesfuger.</i> - <i>Reparation af mørtelfuger og dilatationsfuger.</i> - <i>Maling af døre i blok II.</i>
Bygning, boliger	Maling af vægge og lofter, løbende. Overfladebehandling af gulve. Badeværelsesdør udskiftet. - <i>Køkkenelementer og hvidevarer i SA I.</i>
Bygning, fælles indvendig	Ingen arbejder. - <i>Gulvbelægning i fællesrum.</i> - <i>Inventar i fællesrum.</i>
Bygning, tekniske anlæg/installationer	2 toiletter og 2 håndvaske er udskiftet. 10 blandingsbatterier er udskiftet.

4 bruser er udskiftet
9 køleskabe er udskiftet.
Lysarmaturer i boliger.
Elevatordøre er udskiftet.
Vent. anlæg i blok 7.
- *Lysarmaturer i køkken og bad.*
- *Udskiftning af 2 stk. varmeveksler.*

Materiel Ingen køb.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Hovedtallene fra kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 355.000 kr. Pr. 10.11 er der brugt 50.369 kr. Der har været indtægter ved syn på 42.466 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for. Der er åbne rekvisitioner på 73.998 kr.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen. Vælg "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 3.095.000 kr. Der er pr 10.11 brugt 188.459 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift. Der er åbne rekvisitioner på 657 kr.

Terræn Flisebånd langs facader.
Anlæg af 3-4 parkeringspladser.
Plantning af hæk mod brandvej / sti.
Beskæring af træer.
Overdækning ved fælleshus.
Oliebehandling af cykelskure.
3 stk. led-lamper ved p-plads.

Bygning, klimaskærm Maling af 42 døre i nr. 1 og 1 dør i nr. 5.
Fuger i facader udskiftes delvis.

Bygning, boliger **Overfladebehandling af gulve, løbende.**
Maling i lejligheder.
Lysarmaturer i køkken og bad udskiftes.

Bygning, fælles indvendig

Belysning i fællesrum, maling i fælleshus.
Nye persienner i fællesrum.
Løbende maling af vægge/lofter.
Tæppefliser og inventar i fællesrum.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Køleskabe udskiftes løbende.
2 blandingsbatterier er udskiftet.
2 håndvask er udskiftet.
Renovering af pumper i teknik rum.
Renovering af elevatordøre.

Materiel

Diverse redskaber.

Grøn vedligehold

Vedligeholdelse af bede, sprøjtning og hækklipning,
Udføres fremover af ekstern firma.

Storskrald: En del af hækken ved indkørsel fjernes og der etableres en ny storskraldsplads, som bliver indhegnet. Det nuværende storskraldsrum bruges derefter til elektronikskrot og lignende. GAE sætter det i gang.

Julevagt: Ønskes der julevagt på kollegiet JA.

Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

Afdelingsbestyrelsen ønsker følgende indarbejdet i kommende budget:

Forbedring af luftcirkulationen i tørrerum ved vaskeri. Gert Ejlertsen henter tilbud på varmeveksler så varmen fra tørretumbler udnyttes.

Andre 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 – sendes til Jette B.

Afdelingsmødereferater – sendes til Jette B.

Beslutning om reklamer på kollegiet

De mange gratis reklamer ligger ofte og flyder på kollegiet eller ryger direkte i affaldscontaineren. Det er ressourcspild 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 sætter emnet på dagsordenen til næste afdelingsmøde.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 6. december 2018.

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. 09.40

Referent: Gert A. Ejlertsen/Birgit Nørgaard

Referat sendt den 15.11.2018/dbs