



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Skelager Kollegiet – afdeling 21

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 42 den 23. marts 2018 kl. 8.30 på jeres kollegium.

Til stede:

Sara W. N.
Daniel B. V.
Michelle N.
Jens J. J.
Malena O. J.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Birgit Nørgaard, boliginspektør Gert A. Ejlertsen og varmemester Torben Stoklund.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referat af møde nr. 41 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Sara W. N.
Næstformand	Daniel B. V.
Sekretær	Michelle N.
Kasserer	Jens J. J.
Menigt medlem	Malena O. J.

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

Ad 3. Godkendelse af budget 2018/19

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 -0,3 %, baseret på uændret forbrug og et minimalt fald i prisen pr. m³.

Renovation – Der er øgede udgifter svarende til 1,3 %, som dækker boligbidrag, indsamling og behandling af genanvendeligt affald. Prisen er fastsat i samråd med leverandøren.

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. De nye priser indgår i budgettet for 2018/19 med en stigning på 7,8 %.

Varme – På varme er der en lille afvigelse på 0,8 %. Der er regnet med en mindre forbrugsstigning, Men samtidig en lille fald i prisen pr. MWh.

Elektricitet - Her en besparelse på -4,8 % på grund af lavere pris pr. kWh, forbruget er uændret.

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

Administration mv.

Administration – Der sker ingen regulering af prisen i 2018/19.

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

Revision – Revisorydelse er udgået, den er nu indeholdt i udgiften til administration.

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 oprindeligt 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 4,9 %.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer og udgift til rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 18 %.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – dækker udgiften til administration af kreditkortvaskeri og sæbekøb, en ændring på 0,3%.

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

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 10.140 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 15 år. Der henlægges til 20 år, men der bruges af den nuværende opsparing og der vil være behov for at forøge henlæggelserne de kommende år. 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 44.529 kr. i det kommende budgetår.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 2,6 %.

Indtægter, leje af antenne – Her budgetteres med et fald på 1,1 %.

Renteindtægter – Der budgetteres med en stigning i renteindtægten på 18,7 %, der budgetteres med en forrentning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler.

Betalingsvaskeri – der budgetteres med et fald i indtægten fra vaskeri på -42,2 %.

Afvikling af overskud – Der afvikles overskud over 3 år. For det kommende budget afvikles 143.066 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

It- og antennebudgettet viste et underskud pr. 1. august 2018 på 20.727 kr.

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	6.175 m ³
El	70.000 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 336.000 kr., lidt lavere end tidligere år.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 3.095.000 kr.

Terræn	Flisebånd langs facader. Armaturer i cykelskure. Markering af p-pladser. 2 stk. parklamper ved p-plads / container (nr.1). Beskæring af træer ved gavle.
Klimaskærm	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. Løbende tapetsering i lejemål. Garderobereskabe forstærkes løbende. Udskiftning af persienner, løbende.

Fælles indvendig

Gulvbelægning i fællesrum.

Tekniske installationer

Køleskabe og komfurer udskiftes løbende.
Udskiftning af varmeveksler til varme og varmt brugsvand.
Automatik til varmevekslere.
Nyt udsugningsanlæg i tørrerum.

Materiel

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 ²	2.889 kr.	en regulering på	72	kr.
Værelser	21,7 m ²	3.158 kr.	"	79	kr.
Værelser	23 m ²	3.334 kr.	"	83	kr.
1 vær. lejlighed	21 m ²	2.851 kr.	"	71	kr.
1 vær. lejlighed	21,5 m ²	2.991 kr.	"	75	kr.
2 vær. lejlighed	31,5 m ²	4.314 kr.	"	108	kr.
2 vær. lejlighed	33,9 m ²	4.632 kr.	"	116	kr.
2 vær. lejlighed	34,8 m ²	4.749 kr.	"	119	kr.
2 vær. lejlighed	34 m ²	4.556 kr.	"	114	kr.
2 vær. lejlighed	35 m ²	4.683 kr.	"	118	kr.
2 vær. lejlighed	40 m ²	5.307 kr.	"	134	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 355.000 kr. Pr. 12.03. er der brugt 85.400 kr. Der har været indtægter ved syn på 93.900 kr., og der er åbne rekvisitioner på 78.142 kr., så saldoen viser en totaludgift på 163.542 kr.

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

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 7.636.000 kr. Der er pr. 12.03. brugt 263.591 kr. på denne konto. Der er åbne rekvisitioner for 1.338.725 kr. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Overdækket opholdsskur med lydafsikærmning. Stålpær er udført. Flisebånd langs facader. Lysarmaturer i cykelskure. Nye bord/bænkesæt.
Klimaskærm	Udvendige skilte. Reparation af mørtelfuger i murværk. Nye glasisætningsbånd i vinduer. Dilatationsfuger i murværk udskiftes.
Bolig	Overfladebehandling af gulve. Maling af vægge og lofter. Løbende tapetsering i lejemål Forstærkning af skabe og hjul på skabe. badeforhæng.
Fælles indvendig	Gulvbelægning i fælleshus. Maling af vægge, træværk i fælleshus.
Tekniske installationer	1 toiletter og 2 håndvaske er udskiftet. 4 blandingsbatterier er udskiftet. Udskiftning af lysarmaturer i køkken og bad. 3 Køleskabe er udskiftet. Elevatordøre er udskiftet.
Materiel	Diverse redskaber.

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

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.

Fra sidst i maj 2018 træder den nye persondataforordning i kraft for alle EU-lande. Det betyder, at vi har ændret procedurerne for klagesagsbehandling en smule.

Fremover skal alle klagesager sendes til Kollegiekontoret på e-mailadressen: **klage@kollegiekontoret.dk**

Kollegiekontoret vurderer løbende klagerne og sender de klagesager videre til afdelingsbestyrelserne, som det er mest hensigtsmæssigt at afdelingsbestyrelsen behandler. Det vil typisk være husordenssager, f.eks. klager over støj, fester, røg og chikane.

Hvis I i afdelingsbestyrelsen fremover modtager en klage, der ikke er sendt fra Kollegiekontoret, sender I den således videre til klage@kollegiekontoret.dk

Ad 6. Lokation for kommende møder

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 5. april 2018

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.30

Referent: Gert Ejlertsen og Birgit Nørgaard

Referat sendt den 12.04.2018/dbs