

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Skjoldhøjkollegiet

Møde nr. 176 den 13. marts 2017 kl. 13.00

Til stede: Søren Spangsberg Ahlers
Tobias Kaihøj
Hans Jørgen Hansen

Pascal Grooters deltog som gæst

Fraværende: Bo Bjerre Jakobsen (med afbud)
Torben Dreier
Kristoffer Gadeberg

Desuden deltog fra Kollegiekontoret varmemester Ernst J. Sørensen, direktør Per Juulsen, boliginspektør Torben Kragh og Jette Bergendorff som referent.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen
Revisionsprotokollen
2. Valg til bestyrelsen
3. Godkendelse af budget 2017/18, herunder fastsættelse af husleje
4. Kollegiets drift
5. Evt.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Referatet af møde nr. 175 blev godkendt og forhandlingsprotokollen blev underskrevet af formanden.

Revisionsprotokollen – Der var ingen tilføjelser.

Ad 2. Valg til bestyrelsen

Kollegiets beboere har valgt nyt bestyrelsesmedlem; bestyrelsen ser dermed således ud:

Formand	Søren S. Ahlers	<i>(valgt af kollegiets beboere)</i>
Menige medlemmer	Tobias Kaihøj	<i>(valgt af kollegiets beboere)</i>
	Bo Bjerre Jakobsen	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Hans Jørgen Hansen	<i>(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)</i>
	Torben Dreier	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>
	Kristoffer Gadeberg	<i>(udpeget af Aarhus Byråd)</i>

Ad 3. Godkendelse af budget 2017/18, herunder fastsættelse af husleje

Budgetforslaget var lagt på WebZonen 2.3.17. Torben Kragh gennemgik budgettet.

Nettoprioritetsydelse – De fleste oprindelige lån er udløbet. Der betales på index-lån og derfor falder ydelsen lidt.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Den fortsatte betaling vedr. udamortiserede lån overføres til denne konto. Disse midler opspares med undtagelse af et enkelt lån til kollegiets fremtidige udgifter.

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med et uændret vandforbrug og en mindre prisstigning.

Renovation – Der budgetteres med en besparelse på ca. 34.000 kr. i forhold til indeværende års budget. Ny prisstruktur med yderligere sortering indføres fra efteråret 2017.

Forsikringer – Der forventes en mindre stigning i udgiften på ca. 5 %.

Varme og el – Der forventes et fald i udgiften for varme med ca. 2 % og for el med ca. 5 % svarende til 180.000 kr. med uændret forbrug.

Administration m.v. – Administrationsbidraget og indstillingsgebyret til Kollegiekontoret er uændret. Stigningen på 0,1 % i administration skyldes en mindre stigning i udgift til kontorhold for varmemestrene og beboerrådgiveren.

Revision – Udgiften stiger med 0,5 %.

Rengøring – Udgiften forventes reduceret med ca. 50.000 kr. Posten omfatter bl.a. rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer og vinduer samt affaldsposer til fælleskøkkener. 400.000 kr. til rengøring ved firma – f.eks. vinduer, vaskerier mv.

Alm. vedligeholdelse – Dette beløb fastsættes efter et skøn ud fra tidligere års forbrug og foreslås uændret.

Forbrug på PPV og fornyelser samt henlæggelser - Det fremgår mere specifikt af det udsendte driftsmødereferatet nr. 40, hvad de enkelte poster i planerne indeholder.

PPV-planen viser, at der indenfor 10 års perioden vil komme så store udgifter til vedligehold, at der ikke er henlagt tilstrækkeligt.

Tab på debitorer – Der budgetteres med et tab på 75.000 kr.

Lejetab - Der budgetteres med et forventet lejetab på 200.000 kr.

Diverse udgifter – Denne post indeholder bl.a. udgift til vagtordning og advokat og foreslås uændret.

Telefon/betalingsvaskeri – Udgiften forventes at falde med ca. 11 %.

Særlige serviceydelser – Posten indeholder udgiften vedr. beboerrådgiveren, der forventes en stigning på ca. 2 %.

Beboerfaciliteter – Der budgetteres uændret med 245.000 kr. hvoraf 150.000 kr. er til særlige arrangementer herunder kollegiets sommerfest.

Formanden meddelte, at der fremover ikke skal budgetteres med løn til dirigent og referent, som udgør ca. 5.400 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med 2,1 % stigning i huslejen.

Andre lejeindtægter – Der er en stigning på ca. 1 % i lejeindtægt fra varmemesterbolig, Brugsen og leje af køkken i Centerbygningen.

Renteindtægter – En gennemsnitlig forrentning af opsparede midler på 0,5 %.

Diverse indtægter – Posten stiger med ca. 370.000 kr. i forhold til budget for indeværende år, da der er et enkelt udamortiseret lån, som tidligere er indtægts- og udgiftsført forkert.

Kollegiets beboerne betaler fortsat til dette, men ydelsen er godkendt til at blive indtægtsført som tilskud til huslejen.

Driftssikring – Denne indtægt er et driftstilskud fra stat og kommune, som aftrappes årligt med inflationen.

Antennebudget – Udgiften til tv-programmer bortfalder, dog ikke i fællesrum. Der budgetteres herudover fremover udelukkende med udgifter til drift af systemet.

It-budgettet – Der budgetteres med et mindre udgift på 3,4 %, da stemmerettens pris ved Bolignet-Aarhus, er blevet halveret til 5 kr. pr. stemme.

Husleje pr. **1.8.2017** pr. måned inkl. antennebidrag og telefon/it:

A-værelser	2.661 kr.	en stigning på	54,44 kr.
D-værelser	2.356 kr.	"	48,44 kr.
Lille B-1 vær. lejligheder	3.057 kr.	"	61,44 kr.
Stor B-1 vær. lejligheder	3.323 kr.	"	66,44 kr.
D-1 vær. lejligheder	3.667 kr.	"	73,44 kr.
B-dubletter	5.548 kr.	"	110,44 kr.
B-dublet med nyt køkken	5.748 kr.	"	110,44 kr.
D-dubletter	5.814 kr.	"	115,44 kr.
C-2 vær. lejligheder	6.313 kr.	"	125,44 kr.

Bestyrelsen godkendte og underskrev budgettet og godkendte dermed huslejerne.

Ad 4. Kollegiets drift

Der kan findes detaljerede oplysninger i driftsmødereferat nr. 40. Torben Kragh nævnte bl.a.:

Nye køkkener i B-dubletter

Torben Kragh oplyser, at det går rigtig fint med udskiftning af de første køkkener, men der er dog konstateret pcb i malingen.

Niveauet overstiger desværre netop minimumsgrænsen for, hvornår der skal udføres foranstaltninger, så entreprenørens medarbejdere, som fjerner en del af betonvæggen, ikke udsættes for pcb.

Det betyder, at det tager 1 ekstra dag, at ombygge et køkken og dermed vil det blive vanskeligt at udføre arbejdet på de afsatte 7 arbejdsdage.

Ligeledes vil der være en ekstraudgift pr. køkken på ca. kr. 16.000.

Der foretages en screening, ved at udtage prøver i nogle af boligerne, der skal have skiftet køkkener, således at niveauet for de miljømæssige foranstaltninger kan fastlægges.

Senere vil nuværende beboere få tilbudt køkkenudskiftning på samme huslejevilkår som når køkkener udskiftes i forbindelse med fraflytning.

Indeklimamåling

Pcb forekommer typisk i maling og gummifuger. Det uheldige ved pcb er, at det overføres til omkringliggende bygningsdele. Derfor vil pcb-holddige gummifuger omkring vinduerne sandsynligvis også betyde, at der er pcb i betonen op mod gummifugerne.

Torben Kragh foreslår derfor, at der foretages en indeklimamåling i en tom lejlighed, så det kan konstateres om det giver anledning til yderligere tiltag.

Bestyrelsen besluttede, at undersøgelsen sættes i gang snarest og resultatet sendes til beboerråd og bestyrelse.

Facaderenovering – Den er forsinket, da projekteringen udføres af et enkeltmandsfirma, hvor ejeren har været syg. Der arbejdes på at finde en samarbejdspartner.

Afkøling af fjernvarmevand – Der er problemer med at afkøle med de 30 grader, som værket kræver. Et ingeniørfirma er i gang med at udarbejde forslag til løsning af dette. Torben Kragh undersøger nærmere, hvad der kan gøres. Det nemmeste ville være at skifte radiatorer, men det er en meget dyr løsning.

Belysning – Der er indhentet priser fra elektrikerens på udskiftning til LED-lys. Udskiftning af lysstofrør til LED-lys i fælleskøkkener vil hurtigt kunne betale sig. Udskiftning af udvendig belysning på f.eks. gavle er der også en god tilbagebetalingstid på.

Ny ledende varmemester tiltræder 1. maj – Der er fundet en afløser for Ernst, han er 48 år og har erfaring fra en anden boligforening og så er han god til sprog.

Varmemesterboligen udlejes til Thomas Baasch.

Der afholdes reception for Ernst fredag den 21. april. Der udsendes mere information senere.

Vaskeri – Søren Ahlers fortæller, at på grund af programfejl i Miele's betalingssystem er der opkrævet for meget for vaskeri i januar måned. Administrationen er opmærksom på dette, og der arbejdes på, at føre beløbene tilbage, formodentlig via huslejen for næste måned.

Ad 5. Evt.

Søren Ahlers orienterede bestyrelsen om en beboer, som har truende adfærd og forstyrrer beboerrådsmøder og beboermøder.

Ernst J. Sørensen fratræder stillingen som ledende varmemester 30. april. Bestyrelsen takkede Ernst for mange års god og tro tjeneste og overrakte en gave.

Mødet slut kl. 14.20

Referent: Jette Bergendorff

Formanden