



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christiansbjerg Kollegiet – afdeling 16

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 50 tirsdag den 30. oktober 2018 kl. 8.30 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Nanna N. B.
Rikke B. N.
Kasper K. T.

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Maria V. Christensen og varmemester Svend Jørgensen.

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. 49 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand Nanna N. B.
Næstformand Rikke B. N.
Kasserer Kasper K. T.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen vender tilbage med kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 70.399 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på vand som skyldes lavere forbrug.

Besparelse på varme som skyldes en mildere vinter og lavere pris.

Besparelse på el som skyldes lavere forbrug og lavere pris.

Besparelse på renovation skyldes nedgravede containere.

Højere udgift til forsikring grundet højere præmieniveau end forventet, ved overgang til nyt forsikringselskab efter udbud.

Øgede udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltning.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 571.109 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 2.766.582 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over indbetaling til lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der har været en besparelse pga. mindre forbrug.

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

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. (Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år).

Der har været en højere udgift end forventet, grundet højere præmieniveau.

Energiforbrug

Varme – Der har været en besparelse på varme som skyldes en mildere vinter og lavere pris.

El – Der har været en besparelse på el pga. mindre forbrug og lavere pris.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Dispositionsfond - 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.

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. Som følge af nyansættelser og overlap er der en øget udgift til ejendomsfunktionærerne.

Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der har været øget udgifter til rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten mere detaljeret samt om det merforbrug der har været.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der blev brugt 112.890 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsparede midler. Boliginspektøren gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter.

Diverse udgifter – Indeholder vagtordning, kontorartikler, beboerfaciliteter og BL-kontingent.

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.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. – Afskrivninger af hjemfaldsforpligtelse.

Årets overskud

Årets overskud anvendes til afvikling af underfinansiering (afskrivninger af hjemfaldsforpligtelse).

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 2.253.604 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,23 %.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Overført fra opsamlet resultat – Afvikling af overskud, afvikles over 3 år.

It- og antenneregnskab

Overskud på 464 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 2019/20. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 5 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 2.300 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 2.300 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 85.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 85.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat 300 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 300 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 115.000 kr., og der er anvendt i alt 157.234 kr. heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 27.251 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende arbejder:

Terræn

Grønt arbejde

Vinterbekæmpelse

Cykelstativ tilpasning

	Bord/bænkesæt
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte arbejder
Bygning, boliger	Rengøring efter syn Omstilling af låse Indvendige maler- og tømrerarbejder
Bygning, fælles indvendig	Playstation Planter indvendig
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af varmeinstallation Reparation af el-installationer Reparation af toiletter og armaturer Indkøb af vvs-artikler Adgangskontrol, drift og opgradering
Materiel	Brændstof Værktøj

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 237.000 kr., og der er anvendt i alt 112.890 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende arbejder:

Terræn	Intet udført
Bygning, klimaskærm	Intet udført Smøring og justering af vinduer og døre 2018/19 Justering af døre til bolig, 2018/19 Elastiske fuger, undersøges 2018/19
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve Indvendige malerarbejder
Bygning, fælles indvendig	Indretning af varmemester kontor
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af brugsvandsveksler Udskiftning af brusearmaturer
Materiel	Intet udført

Afdelingsbestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.

Hovedtallene fra kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 120.000 kr. Der er pr. 29. oktober brugt 33.428 kr., heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 4.214 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 arbejde

Budgettet er på 551.000 kr. Der er pr. 29. oktober brugt 23.925 kr. Udførte arbejder anføres med **fed** skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægninger renoveres og oprettes Postkasser udskiftes Cykelskur males Opretning og topdressing af græsplæne
Bygning, klimaskærm	Smøring og justering af vinduer og døre Justering af døre til bolig Elastiske fuger, undersøges
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve efter behov Maling af boliger efter behov
Bygning, fælles indvendig	Indretning af vm-kontor Dør til kælder/pulterrum - gl. Afklares Eksisterende døre til div. rum udskiftes, Afklares Vægge/lofter males i fællesrum inkl. tilstødende rum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Varmeveksler 1 stk. udskiftet 2017/18 Udskiftning af armaturer Automatik til varmeanlæg justering og udskift Vaskemaskine udskiftes 2 stk. Køleskabe, efter behov
Materiel	Ingen arbejder planlagt

Julevagt - Bestyrelsen ønsker julevagt som tidligere. CKC kontakter vagtfirma. Der er fortsat mulighed for, at tilkalde vagten, hvis der opstår behov.

Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

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

Det undersøges om de 2 store træer vest for kollegiet må fældes jf. lokalplanen, og evt. erstattes af nye frugttræer.

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 ligger bestyrelsen på Facebook og sender en mail til Kollegiekontoret, som ligger referatet på hjemmesiden.

Afdelingsmødereferater ligger bestyrelsen på Facebook og sender en mail til Kollegiekontoret, som ligger referatet på hjemmesiden.

Beslutning om reklamer på kollegiet

Kollegiet er allerede reklamefrit.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 30. oktober 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. 9:20

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria V. Christensen

Referat sendt den 01.11.2018/dbs