



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christianshøj Kollegiet – afdeling 25

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 22 torsdag den 8. november 2018 kl. 14.00 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Mai H.
Julie W. J.
Jens E. - suppleant
Rasmus L. P. - suppleant

Fraværende: Jens B. Larsen

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Karina Fruensgaard og varmemester Jan Christensen.

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. 21 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand Jens B. L.
Kasserer Julie W. J.

Menigt medlem	Mai H.
Suppleant	Rasmus L. P.
Suppleant	Jens E.

Der havde desværre sneget sig en fejl ind på indkaldelsen, men det kan efterfølgende bekræftes, at beboerne i april 2017 har besluttet, at **bestyrelsen skal bestå af 3 medlemmer** og suppleanter.

Jens E. meddelte på mødet, at han ønskede en anden email registreret på sit lejemål.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem vælges på et afdelingsmøde. Bestyrelsen oplyser, at der afholdes valg på afdelingsmødet, som endnu ikke er fastsat, og det meddeles herefter Kollegiekontoret, hvem der deltager i repræsentantskabsmøde den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat udviste et overskud på 252.951 kr. og skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på varme som følge af et mindre forbrug.
- Besparelse på el som følge af et mindre forbrug, samt lavere priser.
- Besparelse på renovation som følge af overgang til nedgravede containere.
- Lavere udgift til rengøring.
- Øgede renteindtægter som følge af højre renteniveau i fællesforvaltningen.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet. Følgende blev bl.a. gennemgået:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. Resultatkonto er forøget med 771.579 kr. til kr. 3.850.413 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til ejendommens oprindelige belåning.

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 dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. (Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år sidste gang i 2017). Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er i de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. De nye priser i regnskabet 2017/18 afviger en smule fra budgettet.

Energiforbrug

Varme – Der har været en besparelse på varme forbruget som følge af en mildere vinter.

El – Der har været en besparelse på el pga. mindre forbrug, samt lavere elpriser.

Målerpasning – Opsamling af data.

Bidrag til boligorganisationen

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

Dispositionsfond - Der indbetales 559 kr. til dispositionsfonden pr. lejemål. Det er et pligtmæssigt og lovbestemt bidrag til opsparing i boligorganisationen, og bruges til at imødegå økonomiske problemer. Den enkelte afdeling kan søge om tilskud hvis det måtte være nødvendigt, og 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 – Denne post indeholder udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter til varmemesterens telefon og kontor, samt udgiften til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Som følge af nyansættelser og overlap er der en øget udgift til ejendomsfunktionærerne, dog modsvaret af en besparelse på rengøringsartikler, rengøringspersonale samt udgiften til rengøringsfirma.

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

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 102.519 kr. og det dækkes af de opsavede midler I har.

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

Diverse udgifter – Indeholder vagtordning, 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.

Tab ved fraflytninger: Der er henlagt 233 kr. til tab ved fraflytninger, i alt er der henlagt 29.463 kr.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivning på forbedringsarbejder mv. – Der budgetteret med 89.738 kr. til afskrivning på forbedringsarbejder, men fordi projektet med solafskærmning ikke er lavet, kan der kun afskrives den udgift der reelt har været. Afskrivningerne er derfor 36.182 kr.

Tab ved fraflytninger – Der i år været et tab på fraflytning på 2 kr. Tabet dækkes af kollegiets henlæggelser.

Årets overskud

Årets overskud 252.951 kr. overføres til opsamlet resultat og afvikles over de kommende 3 år, som indtægt i tre lige store beløb.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været lejeindtægter på 4.416.466 kr., svarende til det budgetteret.

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.

Afvikling af overskud – Der afvikles overskud fra tidligere år med 159.084 kr.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – I form af uafhentet depositum 53 kr.

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 konto for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 33 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 5.500 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 5.000 m³.

El

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 21 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 75.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 75.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgetteret forbrug på 30 %.

Budgettet for indeværende år er sat 350 MWh.

Budgettet for 2018/19 foreslås sat til 310 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 255.000 kr., og der er anvendt i alt 281.794 kr. heri indeholdt 11.028 kr. i indtægter fra syn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning Grønt arbejde Web licens. Bord bænkesæt Cykelrazzia
Bygning, klimaskærm	Skærver i render
Bygning, boliger	Omstilling af låse Rengøring efter syn Maling indvendigt Udbedring af gulve
Bygning, fælles indvendig	Service på brandmateriel Planteservice, konteret forkert, løsning afklares Kaffemaskine til vm
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Reparation af vaskemaskiner Reparation af komfurer ADK, adgangskontrol Ventilationsanlæg Varmeinstallation
Materiel	Service på traktor Brændstof

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 167.000 kr., og der er anvendt i alt 102.519 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Intet udført
Bygning, klimaskærm	Intet udført. Eftersyn af vinduer og fuger, flyttes til 2018
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve. Maling af boliger.
Bygning, fælles indvendig	VM-kontor, ny indretning

Bygning, tekniske anlæg/installationer	Køleskabe Toilet Frysere Komfurer Tagrender/nedløb vedligehold, flyttes til 2018 Opvaskemaskine, flyttes til 2018 Eftersyn af udsugningsanlæg, flyttes til 2018
Materiel	Intet udført. Udskiftning af div. maskiner til udlån, flyttes til 2018

Afdelingsbestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 260.000 kr. og der er pr. d.d. brugt 69.872 kr. Der har været indtægter ved syn på 18.097 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. Vælg "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

Ændring af riste foran udv. døre udføres under aktuel drift

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 1.529.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 30.604 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Havebænk/ borde
Bygning, klimaskærm	Facader afrenses - afvaskes for alger
Bygning, boliger	Parketgulv - afslibning og lak (efter behov) Malerbehandling af værelser (efter behov) Maling af træværk, radiator (efter behov) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (efter behov) Udskift. af hylde og skabe på badeværelser (efter behov)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt

Malerbeh. af værelsesgange
Malerbeh. af fællesrum, toilet og køkken
Malerbeh. af trapperum opgang A/B/C/D
Malerbeh. af varmemesterkontor
Udskiftning af musikanlæg (efter behov)
Udskiftning af projektor og lærred (efter behov)
Udskiftning af inventar i fællesrum (efter behov)
Inventar i varmemesterkontor og depotrum
Udskiftning af bordfodbold (efter behov)
Lamelgardiner i fællesrum (efter behov)

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af toiletter

Udskiftning af armaturer

Eftersyn / opgradering af automatik til vekslere
Afkalkning af 1 stk. vekslere
Løbende udskiftning af køleskabe
Løbende udskiftning af komfurer
Udskiftning af 4 stk. vaskemaskiner (efter behov)
Udskiftning af 2 stk. tørretumbler (efter behov)
Sæbedoseringsanlæg udskiftes (efter behov)
Ventilationsanlæg renses og justeres
Udskift. af emhætter i lejligheder (efter behov)

Materiel

Udskiftning af 4 stk. støvsugere (efter behov)
Udskiftning af div. redskaber til havearbejde

Solceller – Solceller til fællesstrøm er en god investering, ca. 7 års tilbagebetaling.

Bestyrelsen vender tilbage til Carsten Kjær Christensen med ovenstående.

Fællesrummet -. Bestyrelsen overvejer hvorvidt mikroovnen skal udskiftes med en kombi-ovn, da der mangler ovn-kapacitet. UDGÅR

Solafskærmning - Er i gang, forventes færdig januar 2019

Måtteservice udgår, der indkøbes nye måtter som rengøringen gør rent.

Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

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

- Jan C og CKC ønsker et skur til redskaber, bestyrelsen er enig. CKC fremsender projekt og økonomi
- Bestyrelsen havde et ønske om en ekstra papcontainer, umiddelbart hjælper det ikke, da det er den de har nu som stopper til inden den er fuld, Jan C har fokus på pap-problemet.

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 –

Afdelingsmødereferater –

Beslutning om reklamer på kollegiet

Kollegiet er reklamefrit men modtager dog enkelte reklamer i en boks som beboerne kan afhente, dette sker sjældent.

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 beslutter, at afmelde alle reklamer kollektivt

Ad 8. Evt.

Der ligger juletræer på loftet som kan opsættes, bestyrelsen aftaler nærmere med Jan C, hvis dette ønskes.

Bestyrelsen finder en dato for cykelrazzia.

Bestyrelsen oplyste, at der endnu ikke er indkaldt til afdelingsmøde.

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. 15.15.

Referent: Carsten Kjær Christensen/Karina Fruensgaard

Referat sendt den 13.11.18.