



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Udskrift af forhandlingsprotokollen for Dania Kollegiet – afdeling 19

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 46 mandag den 29. oktober 2018 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Alexander L. M.  
Astrid B. O.

Fraværende: Thomas I.  
Nick B.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Band Lindberg (KBL), økonomimedarbejder Maria V. Christensen, og varmemester Henri Olesen.

## 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.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

## Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 45 blev godkendt og underskrevet.

## Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Thomas I.
Næstformand	Nick B.
Kasserer	Alexander L. M
Sekretær	Astrid B. O.
Menigt medlem	Vakant
Suppleant	Vakant

## Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet at deres repræsentantskabsmedlem vælges på et afdelingsmøde.

Bestyrelsen oplyser, at Alexander er valgt som repræsentantskabsmedlem og deltager i repræsentantskabsmøde den 13. december 2018.

## Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat viser et overskud på 500.165 kr. og det skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på nettokapitaludgifter.
- Besparelse på vand som følge af lavere forbrug, samt fejl i periodisering.
- Besparelse på varme som følge af mindre forbrug, samt lavere pris.
- Besparelse på el som følge af lavere forbrug, lavere pris samt produktion fra solceller.
- Besparelse på diverse udgifter som følge af færre udgifter til beboerfaciliteter.
- Øgede udgifter til renovation pga. udvidelse af renovationsforhold, samt stigning i prisniveau.
- Øgede renteindtager som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.
- Øgede udgifter til ejendomsfunktionærer og rengøringsfirma, delvist modsvaret af besparelse på almindelig vedligeholdelse.
- Færre indtægter ved fællesvaskeri, delvist modsvaret af færre udgifter til sæbekøb.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 2.707.959 kr. De samlede henlæggelser er nu 19.356.379 kr.

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over afdrag på kollegiets lån.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Der har været et lavere forbrug, samt at der har været fejl i periodisering.

**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. Afvigelsen skyldes primært lavere forbrug, som følge af en varmere vinter end normalt, samt lavere pris.

**El** – Der har været besparelse på el. Afvigelsen skyldes et mindre forbrug, lavere pris samt produktion fra solceller.

**Målerpasning** – Posten dækker overvågning af røgalarmer og opsamling af data for individuel vand.

### **Bidrag til boligorganisationen**

**Administrationsbidrag** – Indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektør og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Derudover administration af individuel afregning af vand og revision.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 872.832 kr. og de dækkes af de opsavede midler I har indestående i banken. Boliginspektøren gennemgår hvilket arbejde der er udført.

**Særlige aktiviteter** – Administration af vaskeri og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet 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.

**Tab ved fraflytninger** – Henlagt til tab ved fraflytninger.

## Ekstraordinære udgifter

**Afskrivning på forbedringsarbejde mv.** – Afskrivninger af solceller.

**Tab ved fraflytninger** – Der har i år været tab på 11.163 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

## Årets overskud

Årets overskud anvendes til afvikling af underfinansiering (afskrivninger af solceller) samt overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Der har været en lejeindtægt på 10.674.475 kr. som svarer til det budgetterede.

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

**Andre ordinære indtægter** – Der har været færre indtægter fra fællesvaskeri end budgetteret, da det har været billigere at vaske tøj i dagtimerne i sommerperioden pga. solcelleanlæg.

Afvikling af overskud fra tidligere år 126.416 kr.

## It- og antenneregnskab

Underskud på 52.003 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 skønnet besparelse i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 5.600 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2019/20 er ændret til 5.500 m<sup>3</sup>.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 15 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 115.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 110.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 12 %.

Budgettet for indeværende år er sat 1.450 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 1.450 MWh. (set ud fra forbrug ved normaltår i fht. graddage)

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var 775.000 kr., og der er anvendt i alt 716.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Snerydning og saltning, græsklipning, grønt arbejde, kloak arbejde, service på grundvandspumper. Skiltning ved affaldsøer og rep. af postkasser.

### Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer og facadedøre, tætning af vinduer. Solfilm til motionsrum. Tjek af tag og tagrender.

### Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn og indkøb af maling og badeforhæng til beboere. Persienner. Reparation af vinyl på badeværelser. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

### Bygning, fælles indvendig

Service vedr. løbebånd. Nettag over pulterrum. Service på brandmateriel.

### Bygning, tekniske anlæg/installationer

Service på elevator, ventilation, samt BNAA – ADK. Rensning af faldstamme. Rep. af el, sanitet og vandinstallationer. Rep af hårde hvidevarer samt indkøb af vvs og el artikler. Serviceaftaler.

### Materiel

Service på plæneklipper, redskaber og værktøj.

## Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 4.564.000 kr. anvendt 873.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

### Terræn

Ekstra cykelparkering ved 16 B  
Hæk ved 18 A

	Ny grundvandspumpe Nye lamper udv
Klimaskærm	Taglem er udskiftet
Bolig	Løbende udskiftning af vinyl i bad/toilet. Gulv og vægge. Løbende lakering af gulve (37 stk.) Persienner i lejligheder Maling af træværk Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendigt	10 nye støvsugere Nyt gulv i fælleshus Ny opvaskemaskine
Tekniske installationer	10 nye køleskabe 22 bl. batterier er udskiftet 2 emhætter er udskiftet 17 toiletter og 8 toiletsæder er udskiftet 2 håndvaske er udskiftet Køkkenvask udskiftet Vent. anlæg i HE 13-15 er udskiftet Fugtføler i krybekælder Udskiftning af vandrør (18 C) samt kælder i opg. 16. Nye lamper i badeværelser (10 stk.)
Materiel	Ingen

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 5. Aktuel drift 2018/19

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 775.000 kr. og der er der brugt 158.524 kr. Der har været indtægter ved syn på 19.812 kr., så saldoen viser en totaludgift på 138.712 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.

## PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 3.022.000 kr. Der er brugt 143.913 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	<b>Halvtag ved rygeområder</b> <b>Opstamning af træer</b> <b>Lamper i opgange 18A-C, 9-13, skiftes (over 3 år)</b>
Klimaskærm	<b>Tagudhæng på 16 A+B males</b> Maling af sokkel ved 16 A+B Kalfatringsfuger omkring vinduer skiftes løbende.
Bolig	<b>Maling af træværk i 5 lejemål.</b> <b>Lakering af gulve i 15 lejemål.</b> Løbende maling af træværk i lejligheder. Løbende udskiftning af vinyl i bad/toilet. Gulv og vægge. Løbende udskiftning af toiletdele. Løbende lakering af gulve Persienner i lejligheder Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	Vedligeholdelse af motionsredskaber
Tekniske installationer	<b>5 Nye køleskabe</b> <b>3 nye bruse blandingsbatterier</b> <b>1 ny emhætte</b> <b>1 ny kogezone</b> <b>6 nye toiletter</b> Køleskabe udskiftes løbende Løbende udskiftning af toiletter Løbende udskiftning af radiatorventiler og bl. batterier Rensning af ventilationsanlæg og udskiftning af filtre Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer
Materiel	Ingen

KBL udleverer mærker til cykelrazzia.

Det aftales, at Henri opsætter flere ryge-askebægre ud fra bestyrelsens anvisning.

### Julevagt

Kollegiet ønsker julevagt igen i år.

## Ad 6. Ny investeringer 2019/20

Evt. øvrige nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2019.

Bestyrelsen ønsker, at badeværelsesrenoveringen opstartes i næste budgetår 19/20.

## Ad 7. Orientering fra Kollegiekontoret

### Beboerdemokrati

Lene kom ind og 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 lægger afdelingsbestyrelsen på deres egen hjemmeside og sender det også til Jette på Kollegiekontoret.

Afdelingsmødereferater lægger afdelingsbestyrelsen på deres egen hjemmeside og sender det også til Jette.

### Beslutning om reklamer på kollegiet

De mange gratis reklamer ligger ofte og flyder på kollegiet eller ryger direkte i affaldscontaineren. Det er ressourcepild 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.

Såfremt det lykkes at få en generel aftale med distributionsfirmaet, og der er beboere, som ønsker reklamer og ugeaviser, må dette bestilles til levering af den enkelte beboer.

**Afdelingsbestyrelsen sætter emnet på dagsordenen til næste afdelingsmøde.**

## Ad 8. Evt.

Efter aftale med kasserer Alexander, kom økonomimedarbejder Karina ind og fortalte om bankskifte. Tidlige-



re kasserer Peter valgte, efter aftale med Karina, at skifte bank til Kollegiekontorets bank, Danske Bank. Karina oprettede to konti, en til beboerfaciliteter og en til administration af fælleshus. Peter overførte til de oplyste kontonumre. Alexander fik herefter adgang til de to konti. Fordelen ved bankskiftet er bl.a. at det er nemmere at få oprettet adgang, når der vælges ny kasserer, samtidig er det nemmere at få hjælp, fordi Karina kan se det samme som Alexander kan se. Det er samtidig vigtigt at understrege, at Kollegiekontoret kun er indover beboerfaciliteter, kontoen til fælleshus er kun en hjælp. Efter bankskifte har kassereren oplevet nogle problemer med måden fælleshuset bliver administreret på, i forhold til leje og depositum. Karina foreslår, at beboeren indbetaler lejen direkte på kontoen og at depositum lægges kontant (som det plejer), så depositummet nemmere kan returneres til lejer.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 18. november 2018.

Formanden sender referat af afdelingsmødet 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. 9.35

Referent: Karin Bank Lindberg/Maria V. Christensen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 31.10.18/jb