



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Grundtvigs Hus Kollegiet – afdeling 2

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 35 fredag den 9. november 2018 kl. 9.00 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Christoffer Ø. N.
Timon H.
Ida V.
Monica I.
Theis O.
Tilde L. R - Suppleant

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Helle Waadde Olesen 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.34 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Christoffer Ø. N.
Næstformand	Timon H.

Sekretær	Monica I.
Kasserer	Ida V.
Menigt medlem	Theis O.

Suppleant	Martin R.
Suppleant	Tilde L. R.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Michael Skou Arendt er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat blev et underskud på 109.034 kr. og skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på nettoprioritetsydelse som følge af senere optagelse af lån til restfinansiering.
- Besparelse på vand og el som følge af mindre forbrug samt elproduktion til solceller.
- Besparelse på varme som følge af en mildere vinter end normalt.
- Øgede udgifter til sæbekøb, delvis modsvaret af øgede indtægter fra vaskeri.
- Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.
- Merforbrug på almindelig vedligeholdelse.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med 1.147.222 kr. til 11.171.488 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over betaling af afdrag og renter fratrukket ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del af afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefondens og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefondens og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Den 1/3 der går til dispositionsfondens bliver dog ført som indtægt igen under ekstraordinære indtægter.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Der betales et boligbidrag samt et behandlingsgebyr. Besparelse på renovation, da man har

fået nedgravede containere.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Kollegiets forsikringer udbydes i licitation hvert 5. år, og der er skiftet til Gjensidige pr. 1. august 2017.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden 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.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt, hvilket er tilfældet her på Grundtvigs Hus.

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 udgiften 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 rengøring af fællesarealer.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 214.742 kr. som dækkes af de opsparede midler I har.

Særlige aktiviteter – Vaskeriudgiften er højere end budgetteret, dette modsvares delvist af højere indtægter fra betalingsvaskeriet.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer. Derudover indeholder beløbet også kontingent til BL og vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder årets henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Der henlægges så den samlede henlæggelse er tilstrækkelig til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 15 år.

Tab ved fraflytninger – Der er henlagt 463 kr. til tab på debitorer.

Ekstraordinære udgifter

Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften udgjorde 1.002.414 kr.

Tab ved fraflytninger – Der har været tab i forbindelse med en fraflytning, det er dog dækket af dispositionsfonden og tidligere henlæggelser.

Ydelse vedr. driftstøttelån – Posten dækker over renter og afdrag på lån af egne midler til betaling af hjemfaldsforpligtelse samt de to lån ydet af Kollegiekontorets dispositionsfond til henholdsvis en del af hjemfaldsforpligtelsen og det nye lån, der er optaget i forbindelse med indfrielse af statslån. Begge lån afdrages over maksimalt 30 år.

Hjemfald betyder at kommunen kan "hjemtage" ejendommen efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der fx ikke opføres almene boliger (kollegier) på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån, som nu betales tilbage. En del af lånet er egne midler (henlæggelser) resten er lånt af Kollegiekontorets dispositionsfond. Lånet af egne midler bliver tilbagebetalt først. Et eventuelt overskud bruges også til afvikling af lånet.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været lejeindtægter på 7.146.082 kr. svarende til det budgetterede.

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

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri har været på 103.484 kr.

Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfond – Den 1/3 som kollegiet indbetalte til dispositionsfonden under nettokapitaludgifter, bliver her ført som en indtægt igen.

Korrektion vedr. tidligere år – Der er indgået et beløb på 1593 kr. på tidligere afskrevne fordringer

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2017/18. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand:

En besparelse i forhold til budgettet på 15 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 7.000 m³.
Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 7.000 m³.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 38 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 115.000 kWh.
Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 140.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.
Budgettet for indeværende år er sat 600 MWh.
Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 600 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 310.000 kr., og der er anvendt i alt 568.602 kr. heri indeholdt indtægter på 27.818 fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning Grønt arbejde Ændring af affaldscontainer Reparation af skydeport
Bygning, klimaskærm	Udskiftning af rude. Reparation af vinduer
Bygning, boliger	Omstilling af låse Rengøring og maling efter syn Overfladebehandling af gulve Rep. efter vandskade
Bygning, fælles indvendig	Blinde alarmer. (Østjyllands brandvæsen, sprinklersys.) Service brandmateriel Planter indvendig Stemning af klaver
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Reparation af toiletter Reparation af køleskabe Reparation af komfurer Reparation af blandingsbatterier Indkøb af el-artikler

Vand- og afløbsinstallationer
Service på sprinkleranlæg
Service og udkald på brandalarmanlæg
Ventilation.
ADK (Adgangskontrol).

Materiel

Redskaber og værktøj
Reparation af traktor
Brændstof.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 493.000 kr., og der er anvendt i alt 214.742 kr. til bl.a. følgende arbejder

Terræn	Intet udført
Bygning, klimaskærm	Intet udført Udskiftning af elastiske fuger, altangang, udskydes
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve Linoleum i køkken (14A 1.sal, 41+42) Maling indvendigt.
Bygning, fælles indvendig	Ny indretning af VM-kontor
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af brusere og armaturer Udskiftning af toiletter Udskiftning af køleskabe Udskiftning af håndvaske
Materiel	Intet forbrug.

Afdelingsbestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 400.000 kr. der er pr. d.d. brugt 145.312 kr. Der har været indtægter ved syn på 2.738 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 "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Budgettet er på 996.000 kr. der er pr. d.d. brugt 162.361 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet Altangang, belægning, 14 C, UDSKYDES
Bygning, boliger	Gulve i værelser (20 stk. årligt, 198 stk. i alt) Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A Håndvaske udskiftes 14 A - C stuen - D - E
Bygning, fælles indvendig	Vægge boliger 14 A afrenses og males Musikudstyr til musik lokale Persiener i dør til bolig 14 A - B - D - E VM.kontor, omforandring
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Blandingsbatteri i bad og køkken, løbende Brusebatteri i bad, løbende Håndbrusere udskiftes, løbende Køleskabe 14 A-B-D-E, løbende Røgalarmer i boliger og adgangsveje, løbende Tørretumbler 2 stk. Miele T6200 el Service/rensning og indreg. af ventilation
Materiel	Intet planlagt

Ad 6. Nyinvesteringer 2018/19

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

- Udvendig belysning ved grill, bestyrelsen vender tilbage om de ønsker dette.
- Faste udgifter som bl.a. service kommer fremadrettet på PPV og ikke over driftkontoen.

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 – Hjemmeside

Afdelingsmødereferater - Hjemmeside

Beslutning om reklamer på kollegiet

kollegiet er næsten reklamefrit, der leveres en stak til fri afhentning.

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.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 14. november 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. 10.30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Helle Waadde Olesen

Referat sendt den 15.11.18