



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Mejlgade Kollegiet – afdeling 5

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 69 torsdag den 1. november 2018 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Louise Ø. J.
Sidsel P.

Fraværende: Nina U.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Søren Stein.

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

Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 68 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand Louise Ø. J.
Kasserer Sidsel P.
Næstformand Nina U.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen. Bestyrelsen oplyser, at Louise Ø. J. er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på kr. 57.184. Dette skyldes primært øgede renteindtægter og en besparelse på el, varme og vand. Overskuddet modsvares dog af større variable udgifter end budgetteret samt højere udgift på forsikring grundet højere præmieniveau ved overgang til nyt forsikringsselskab (udbud).

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparring til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er formindsket med 299.243 kr., så de samlede henlæggelser nu er på 1.945.841 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker ydelser vedr. afviklede prioriteter – udamortiserede lån – Når et lån er betalt ud, indbetales ydelsen stadigvæk, hvor 1/3 går til Kollegiekontorets dispositionsfond og 2/3 til Landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt for ca. 15.445 kr. mindre end budgetteret grundet et lidt lavere forbrug.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Der har været højere udgift på renovation som følge af højere prisniveau i forhold til offentlig sortering og afhentning på ca. 4.745 kr.

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, sidste gang i 2017. Udgiften for forsikring er 1.525 kr. højere end budgetteret grundet højere præmieniveau end forventet ved overgang til nyt forsikringsselskab.

Energiforbrug

Varme – Grundet et lavere forbrug er der en besparelse på ca. 18.955 kr. på varme.

El – Der er også brugt mindre el, hvilket giver en besparelse på ca. 25.574 kr. ift. budgettet.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. Kollegiekontoret varetager økonomi, huslejeopkrævning, udlejning, venteliste, klager samt drift og vedligeholdelse af kollegiets bygninger. Ud fra noten til 112.1 på side 8, kan man se, at udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret.

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

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., samt til rengøringsartikler. Der har været øgede udgifter på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på 7.882 kr., som følge af nyansættelse og overlappning. Udgiften til rengøringsartikler er 2.260 kr. højere end budgetteret grundet højere forbrug. Udgiften til rengøringsfirma er 5.736 kr. højere end budgetteret bl.a. på grund af skadedyrbekæmpelse og vinduespudsning.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Udgiften på 90.195 kr. er tæt på den budgetterede beløb. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 1.055.081 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Særlige aktiviteter – Administration og sæbekøb er udgifterne til fællesvaskeri. Udgifterne skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, note 118 viser dette. Her ses det, at der er et nettooverskud på 13.896 kr.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Der er brugt kr. 4.000 til beboerfaciliteter.

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 de næste 20 år.

Tab ved fraflytninger – Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker et tab, som er af en vis størrelse.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Forbedringslån. Nettoydelsen på lånet er 57.778 kr.

Årets overskud

Hvis der er et overskud, indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat 57.184 kr.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler. Svarer til budgettet, da huslejen beregnes ud fra denne.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en positiv forrentning på 1,23 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5 %. Det giver en indtægt på ca.18.195 kr. mere end budgetteret.

Andre ordinære indtægter – Her er indtægten fra fællesvaskeri samt overskud, som afvikles over 3 år.

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 (115) blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 15 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 2.050 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 2.000 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 60.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 58.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 9 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget ligger 5 % over det budgetteret.

Budgettet for indeværende år er sat 220 MWh.
Budgettet for 2019/20 foreslås øget til 225 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 90.000 kr., og der er anvendt i alt 90.194 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vinterbekæmpelse. Oprydning i gård.
Bygning, klimaskærm	Reparation og gennemgang af veluxvinduer i baghus. Reparation af døre.
Bygning, boliger	Affaldsspande, badeforhæng. Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn samt maling. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Service på brandmateriel.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af vand-, el-, ventilation- og faldstammeinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Tilbehør til hårde hvidevarer samt reparation heraf.
Materiel	Redskaber og værktøj herunder en slagboremaskine.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for kr. 471.000. Der er anvendt 1.055.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Beskæring af efeu.
Bygning, klimaskærm	Nyt vindue i nr. 30.
Bygning, boliger	Ny dør, 6 gulvafslibninger og maling af 14 lejemål. Nye affaldsstativer i køkkener. 7 nye badeværelser.
Bygning, fælles indvendig	Maling af fællesrum samt vaskeri.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	2 blandingsbatterier samt VVS i nye bad. 4 nye køkkenarmaturer. 4 nye køleskabe. 2 nye emfang. Ny fællesfryser.
Materiel	Ingen udførte opgaver.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Hovedtallene fra kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Regnskabet skal fremlægges til godkendelse af beboerne på afdelingsmødet d. 5. december 2018.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 90.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 24.687 kr. Der har været indtægter ved syn på 739 kr., så saldoen viser en totaludgift på 23.948 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

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 1.123.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 493.452 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Beskæring af efeu

Nye borde/bænkesæt

Klimaskærm

Nye vinduer i baghus

Bolig

Lakering af 1 gulv

Renovering af bad i nr. 4 og 16

Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)

Lakering af gulve (ca. 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.).

Renovering af badeværelser (ca. 4-5 om året)

Fælles indvendig

Ny støvsuger

Nyt gulv i fællesrum

Tekniske installationer

Nyt vaskeri

Ny fællesfryser

2 nye emhætter

2 nye køleskabe

VVS til nye bad

Udskiftning af toilet

Udskiftning af håndvask

Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer

Nye køleskabe (afsat 3 stk.)

Nye komfurer (afsat 2 stk.).

Materiel

Ingen planlagte arbejder.

Det besluttes, at der igen lægges filt i fællesrummet som gulvbelægning.

Søren rykker Nortec for skilt med hotline telefonnummer.

Bestyrelsen sørger for, at der bliver ryddet op i skuret til forårsrengøringen.

Søren fjerner de nuværende borde/bænkesæt snarest og indkøber nye til foråret.

Ad 6. Nye investeringer 2019/20

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

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.

Kollegiekontoret oplyste, at bestyrelsen skal sende afdelingsbestyrelsesreferater og afdelingsmødereferater til Kollegiekontoret. Kollegiekontoret sørger herefter for, at referaterne gøres tilgængelig på kollegiets hjemmeside.

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 beslutter at afmelde reklamer kollektivt.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 5. december 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. 15.10

Referent: Karin Bank Lindberg / Natalya Sandal

Referat sendt den 8.11.2018/dbs