



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Mindegade Kollegiet – afdeling 17

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 49 torsdag den 25. oktober 2018 kl. 13.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Anne-Mette F. D.
Simon S. J.
Anna D.

Fraværende: Johanna N. R. (med afbud)
Simon K. (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Helle Waadde Olesen 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
8. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 48 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Johanna N. R.
Næstformand	Anne-Mette F. D.
Kasserer	Simon K.
Menigt medlem	Somon S. J..
Menigt medlem	Anna D.
Suppleant	Frederik P. K.

Fællesrumsansvarlig: Anna D.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at formanden er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018, med mindre der vælges en anden til afdelingsmødet.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 198.304 kr. De samlede henlæggelser er nu 2.686.676 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over indbetaling til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

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.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr.

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.

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. Som følge af nyansættelser og overlap er der en øget udgift til ejendomsfunktionærerne. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt 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 452.104 kr. og de 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 udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer 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 10 år.

Årets overskud

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat 45.664 kr.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 1.710.132 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.

Overført fra opsamlet resultat - Overskud/underskud 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 vedligeholdelses kontoen blev gennemgået.

Vand

En merudgift i forhold til budgettet på 7 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.700 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 1.700 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 61.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 59.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 1 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er øget med 14 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 210 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås øget til 215 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 71.000 kr., og der er anvendt i alt 73.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning, reparation af port og tagterrasse.
Spuling af kloak.

Bygning, klimaskærm

Reparation og justering af døre og vinduer.

Bygning, boliger

Persienner og fugning af badeværelse. Nye friskluftsventiler. Maling, reparation og udskiftning af låse samt rengøring efter syn. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Service vedr. brandmateriale herunder ny brandslukker.
Rengøring af opgange.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af elinstallationer, vandinstallationer og ventilation. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer,

blandingsbatterier. Vedligeholdelse af hårde hvidevarer.

Materiel

Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 456.000 kr. Der er anvendt 452.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Ny låge inkl. automatik vedr. port. Algebehandling af terrasser. Hyndebokse.
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte opgaver.
Bygning, boliger	Maling af træværk i 5 værelser. Overfladebehandling af gulv (6 stk.). 6 nye bad.
Bygning, fælles indvendig	Ny højttaler. Reparation af fugtskader på kældervægge samt maling heraf. Nye stole i fællesrum.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	3 nye køleskabe. Nyt toilet. EI og VVS til nye bad.
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 den 11. november 2018.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 72.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 23.789 kr. Der har været indtægter ved syn på 7.448 kr., så saldoen viser en totaludgift på 16.341 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 arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 979.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 19.384 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Nye postkasser.
Klimaskærm	Maling af pergola. Nye vinduer og døre i nr. 7 samt facademaling.
Bolig	Maling af 1 bolig. Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af 2 gulve. Lakering af gulve (afsat 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.). Nye badeværelser (mangler 8 stk. i bygning 9 hvoraf 3 er planlagt til omkring årsskiftet)
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder.
Tekniske installationer	Nyt blandingsbatteri til bruser. Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.). Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.). Nye komfurer (afsat 3 stk.). 1 nyt køleskab. Nye køleskabe (afsat 3 stk.).
Materiel	Ingen planlagte arbejder.

KBL rundsender varslinger snarest vedr. udskiftning af postkasser uge 47.

KBL gennemgår de små tagterrasser.

SST informerer nye beboere om, at man skal reservere tid til brug af vaskemaskine.

SST og Johanna gennemgår cykelkælderen i næste uge i fht. oprydning.

Ad 6. Nye investeringer 2019/20

Afdelingsbestyrelsen ønsker følgende indarbejdet i kommende budget:

1. Evt. rengøring i kælderen i nr.7 (vil medføre en udgift på ca. 36 kr. pr. lejemål pr. måned).
2. Evt. vinduespudsning (vil medføre en udgift på ca. 13 kr. pr. lejemål pr. måned).

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.

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 11. 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. 14.00

Referent: Karin Bank Lindberg / Helle Waadde Olesen

Referat sendt den 29.10.2018/dbs