



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Munkegade Kollegiet – afdeling 9

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 68 onsdag den 31. oktober 2018 kl. 14.00 på Kollegiekontoret

Til stede: Cecilie V. N.
 Robert S.
 Trine G. P.

Fraværende: Christina B. (med afbud)
 Amanda S. H. N.
 Thorbjørn Ø. B. G.
 Katrine H. J.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Jesper Panduro Hansen og varmemester Birgitte Østergaard.

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. 67 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Amanda S. H. N.
Næstformand	Katrine H. J.
Kasserer	Cecilie V. N.
Menigt medlem	Robert S.
Menigt medlem	Thorbjørn Ø. B. G.
Menigt medlem	Christina B.
Menigt medlem	Trine G. P.

Fællesrumsansvarlig: Katrine H. J.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Trine G. P. er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 40.137 kr. og skyldes hovedsageligt besparelser på el, vand, varme samt øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales med 1/3 til dispositionsfonden og 2/3 til landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Er udgift til sammensat af et bidrag pr. bolig og en pris pr. tømning.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Det er derfor vigtigt at beboerne selv har en indboforsikring.

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 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.

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 ejendomsfunktionærer. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

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 15 år.

Tab ved fraflytninger – Der har i år ikke været et tab på nogen fraflyttere.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje som beboerne betaler.

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

Afvikling af overskud – Afvikling af overskud skal ske over 3 år.

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

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.

Årets resultat – Vil blive indregnet i det nye budget som glæder for perioden 2019/2020 og kommer til at

indgå som forklaret i afvikling af overskud.

Afsluttede It- og antenneregnskab – Der har beboerne indbetalt for meget, så beløbet 385 kr. vil blive indregnet i det nye budget for perioden 2019/2020.

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 samt PPV-kontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 14 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.900 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås ændret til 1.850 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 51.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 49.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 16 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er faldet med 3 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 190 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 190 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 83.000 kr., og der er anvendt i alt 89.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning, græsklipning, grønt arbejde, service på grundvandspumpe samt askebægre.

Bygning, klimaskærm

Montage af stormkroge på vinduer.

Bygning, boliger

Reparation af dørpumpe. Nye fuger på bad. Montering af brandhæmmende plader i loftrum. Reparation og udskiftning af låse, rengøring og maling efter syn. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendigt

Service/abonnement på brandmateriale. Indkøb af ure.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af vand, varme og elinstallationer. Reparation af hårde hvidevarer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer.

Materiel Brændstof, redskaber og værktøj. Heriblandt nye koste til traktor.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 149.000 kr. Der er anvendt 227.000kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Beskæring af frugttræer.
Bygning, klimaskærm	Zinkinddækning af brystninger ved trapper.
Bygning, boliger	Nyt gulv. Maling af træværk i 1 lejemål. Affaldsstativer i køkkener. Service på låsesystem.
Bygning, fælles indvendig	Nye stole til fællesrum. Kaffemaskine.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	2 Nye kogezone. 4 Nye blandingsbatterier i køkken. Ny opvaskemaskine i fællesrum. Nye udvendige skotlamper. Nyt bruseblandingsbatteri. Opgradering af switch
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.

Bestyrelsen indkalder til afdelingsmøde snarest, da indkaldelsen skal omdeles 4 uger før afholdelse af mødet, og mødet skal afvikles inden 31.12.2018.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 84.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 26.442 kr. Der har været indtægter ved syn på 1.912 kr., så saldoen viser en totaludgift på 24.530 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 planlagt udgifter for i alt 226.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 13.016 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Evt. nye borde/bænkesæt.
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder.
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Udskiftning af pergogulv. Udskiftning af fliser på badeværelsesgulv (afsat 1 stk.).
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder.
Tekniske installationer	Nyt blandingsbatteri i køkken. Udskiftning af toilet. Udskiftning af håndvaske (afsat 2 stk.). Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt armatur ved køkkenvask. Nye køleskabe (afsat 3 stk. om året). Rensning og justering af ventilationsanlæg. 1 ny vaskemaskine.
Materiel	Ny kombi-maskine til bl.a. hækklipning.

Robert S. gennemgår borde/bænkesæt og vurderer, om de skal udskiftes. De fleste borde/bænkesæt tilhører dog Nørre Allé.

Birgitte bestiller service vedr. tørretumbleren og får dem til at undersøge filteret, som lige nu mangler et fnugnet.

Ad 6. Nye investeringer 2019/20

Afdelingsbestyrelsen foreslår følgende indarbejdet i kommende budget:

1. Varme i tørrerum.

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

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.

Afdelingsbestyrelsesreferater og afdelingsmødereferater bedes afdelingsbestyrelsen sende til Kollegiekontoret.

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 de endnu ikke ved, hvornår de afholder 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. 15.50

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper Panduro Hansen.

