



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørre Allé Kollegiet – afdeling 18

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 49 tirsdag den 6. november 2018 kl. 8.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Michelle M.
Laura B.

Fraværende: Mikkel M.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Natalya Sandal 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.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 48 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Mikkel M.
Kasserer	Laura B. H
Menigt medlem	Michelle L.

Suppleant Magnus M. M.
Suppleant Sebastian S.

Fællesrumsansvarlig: Michelle L.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen. Bestyrelsen oplyser, at Laura B. H 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 21.144 kr. Dette skyldes primært øgede renteindtægter og en besparelse på varme og el. Overskuddet modsvares dog af et øget vandforbrug, højere udgift til forsikring og renovation samt øgede variable udgifter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparring til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 351.346 kr., og udgør nu 3.055.100 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt for ca. 11.186 kr. mere end budgetteret pga. et øget 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. 8.988 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 1.137 kr. højere end budgetteret grundet højere præmieniveau end forventet ved overgang til nyt forsikringsselskab.

Energiforbrug

Varme – Grundet et lavere forbrug og lavere prisniveau er der en besparelse på ca. 16.907 kr. på varme.

El – Der er også brugt mindre el, hvilket giver en besparelse på ca. 15.038 kr. ift. budgettet.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet inde-

holder desuden revisor og indstillingsgebyr. 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 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, samt til rengøringsartikler. Der har været øgede udgifter på løn til ejendomsfunktionærer på ca. 9.852 kr. som følge af nyansættelse og overlappning. Udgiften til rengøringsartikler og rengøringsfirma er tæt på de budgetterede beløb.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt 8.164 kr. mere end budgetteret. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV) – Der er brugt 265.097 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår efterfølgende, hvad der er brugt penge på.

Særlige aktiviteter – Administration, sæbekøb og abonnement til Bolignet-Aarhus (internetforbindelse) 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 23.056 kr., som er næsten lige med det budgetterede beløb.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Der er brugt 6.840 kr. til beboerfaciliteter, som er midler afdelingsbestyrelsen kan bruge til beboerarrangementer.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter de næste 20 år. Der er i dette regnskabsår henlagt 640.000 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	21.144 kr.
--------------------------------	------------

Ordinære indtægter

Boligafgifter og lejer – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som 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. 24.784 kr. mere end budgetteret.

Andre ordinære indtægter – Her er indtægten fra fællesvaskeri samt overskud/underskud, 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

Et merforbrug i forhold til budgettet på 14 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.850 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås øget til 1.900 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 58.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 57.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 7 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er øget med 8 % ift. Budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 230 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås øget til 235 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på kr. 65.000, og der er anvendt i alt kr. 73.000. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Vinterbekæmpelse, grønt arbejde. Renovering af pum-

pebrønd.

Bygning, klimaskærm

Ingen udførte opgaver.

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Maling og affaldsstativer i køkkener. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Service på brandmateriel. Strygebræt, strygejern og tørrestativer.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af el- og vand- og kloakinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Reservedele til hårde hvidevarer.

Materiel

Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 486.000. kr. Der er anvendt ca. 265.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn

Opretning af belægning samt beskæring.

Klimaskærm

Ingen udførte opgaver.

Bolig

Lakering af 3 gulve.
Affaldsstativer i køkkener.
Maling af 3 boliger.
5 nye persienner.
Badeforhæng.
Renovering af 2 badeværelser.

Fælles indvendig

Nyt gulv i fællesrum.
Maling af fællesrum.

Tekniske installationer

8 nye udvendige lamper. VVS til nyt bad. Nyt emfang i køkken. Nye lamper i bad. Nyt brusesæt i bad.
Rensning af ventilationsanlæg.
Udskiftning af blandingsbatterier i badeværelser (6 stk.)
Nyt køleskab.

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 6. december 2018.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 65.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 8.171 kr. Der har været indtægter ved syn på 2.659 kr., så saldoen viser en totaludgift på 5.512 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 planlagt udgifter for i alt 318.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 11.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Nye postkasser. Nye borde/bænkesæt. Opmærkning af P-båse.
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder.
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Lakering af gulve (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.). Nye klinker på badeværelsesgulve (afsat 2 stk.).
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder.
Tekniske installationer	Nyt bruseblandingsbatteri Nyt køleskab i 53 C Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.). Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.). Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.). Nye køleskabe (afsat 2 stk.). Nye støvsugere.
Materiel	Ingen planlagte arbejder.

2 nye badeværelser udføres i december.

Det aftales, at beboerne skal afrime fryserne til rengøringsdagen, da vi døger med rim i fryserne.

Samme dag rydder beboerne op i depotrummet.

Ad 6. Nye investeringer 2019/20

Øvrige 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, som herefter ligger referaterne 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 6. 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. 9.15

Referent: Karin Bank Lindberg/Natalya Sandal

Referat sendt den 7.11.2018/dbs