



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Nørreport Kollegiet – afdeling 13

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 35 onsdag den 7. november 2018 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Emil F. M.
 Jutta V.

Fraværende: Mads M. L. (med afbud)

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.

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. 34 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Emil F. M.
Kasserer	Mads M. L.
Menigt medlem	Jutta V.
Fællesrumsansvarlig	Jutta V.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Emil F. M. 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 19.233 kr. Dette skyldes primært øgede renteindtægter og besparelse på el og varme. Overskuddet modsvares dog af større variable udgifter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er øget med 312.575 kr., og udgør nu 2.044.620 kr.

Nettokapitaludgifter

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Beløbet er uændret. Når et lån er betalt ud, indbetales ydelsen stadig. 1/3 går til Kollegiekontorets dispositionsfond og 2/3 går til Landsbyggefonden.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Udgiften til vand er stort set som budgettet.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Der har været besparelse på renovation som følge af nedgravede containere på 1.768 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 825 kr. højere end budgetteret grundet højere præmieniveau end forventet ved overgang til nyt forsikringsselskab.

Energiforbrug

Varme – Der er en besparelse på varme på ca. 1.629 kr. grundet et lavere forbrug end budgetteret.

El – Grundet en lavere pris pr. kWh og et lavere forbrug end budgetteret er der en besparelse på el på 9.315 kr.

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 næsten 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. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der har været øgede udgifter på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på 3.941 kr., som følge af nyansættelse og overlappning. Udgiften til rengøringsartikler har været 5.480 kr. lavere end budgetteret. Til gengæld er der brugt 4.831 kr. på rengøringsfirma, som der ikke har været budgetteret med.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt 10.412 kr. mere end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 118.532 kr. som dækkes af kollegiets opsavede midler.

Særlige aktiviteter – Udgifterne til fællesvaskeri. Der har været udgift på 360 kr. til omkodning af vaskekort, som er næsten lige med det budgetterede beløb. Udgifterne skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, note 118 viser dette. Her ses det, at der er et netto overskud 13.866 kr., hvilket er 846 kr. mindre end budgetteret.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer, BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening) samt diverse udgifter (side 9).

nota 119). Der er budgetteret med 8.000 kr. til beboerfaciliteter. Der er dog kun brugt for 4.375 kr., hvilket er en besparelse på 3.625 kr. Der har været ekstraordinær udgift på 37.201 kr. grundet fejl i forbrugsregnskabet forrige år. Udgiften er dækket af dispositionsfonden (ses i indtægter på side 5, konto 206).

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. – Et lån fra 2001 til et større renoveringsprojekt, nettoydelsen på lånet er 198.544 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	19.233 kr.
--------------------------------	------------

Ordinære indtægter

Boligafgifter og lejer – 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 % mod det budgetterede på 0,5 %. Det giver en indtægt på ca. 16.787 kr. mere end budgetteret.

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

Ekstraordinære indtægter - Korrektion vedr. tidligere år. Dækning af ekstraordinær udgift grundet fejl i forbrugsregnskabet forrige år. Udgiften er dækket af dispositionsfonden.

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. Nedenstående forbrug vedrører udelukkende fællesområder. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et større forbrug i forhold til budgettet på 1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 210 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 210 m³.

EI

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 18 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 16.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 15.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 10 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er faldet med 10 % ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 15 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås øget til 20 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 51.000 kr., og der er anvendt i alt 61.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning. Rottebekæmpelse og Tv-inspektion. Spuling af brønde.
Bygning, klimaskærm	Reparation af utæt nedløbsrør.
Bygning, boliger	Reparation af døre og låger, reparation og udskiftning af låse samt rengøring efter syn. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendigt	Service/abonnement på brandmateriale. Indkøb af stål-reol.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af varme, vand, elinstallationer og hårde hvidevarer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer.
Materiel	Redskaber.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 80.000 kr., og der er anvendt i alt 118.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Ny kloakledning.
---------------	------------------

Bygning, klimaskærm	Ny dørpumpe.
Bygning, boliger	Maling i bolig (6 stk.). Nye affaldsstativer.
Bygning, fælles indvendig	Ny støvsuger samt reparation og maling af vægge i fællesrum.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Nyt komfur samt nye filtre til emhætter. Dørtelefoner.
Materiel	Ingen udførte opgaver.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Hovedtallene fra kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 52.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 23.378 kr. Der har været indtægter ved syn på 1.889 kr., så saldoen viser en totaludgift på 21.489 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 1.405.000 kr. Der er pr. d.d. brugt kr. 32.379 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen planlagte arbejder.
Klimaskærm	Renovering af tag og vinduer.
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Udskiftning af pergogulv. Evt. nye lamper i køkkener.
Fælles indvendig	Nye sofaer til fællesrum samt nyt sofabord. Ny boxmadras – 140 cm.
Tekniske installationer	Ny skabsfryser Ny opvaskemaskine i fællesrum

Nyt bruseblandingsbatteri

Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.).

Udskiftning af køleskabe (afsat 2 stk.).

Udskiftning af toilet.

Udskiftning af håndvask.

Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt blandingsbatteri i køkken.

Ny støvsuger.

Materiel

Ingen planlagte arbejder.

Birgitte indkøber ny støvsuger.

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.

Beslutning om reklamer på kollegiet

De mange gratis reklamer ligger ofte og flyder på kollegiet eller ryger direkte i affaldscontaineren. Det er ressourcspild 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.

Afdelingsbestyrelsen beslutter at afmelde reklamer kollektivt.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde inden jul, hvor der vælges ny bestyrelse.

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. 9.40

Referent: Karin Bank Lindberg/Natalya Sandal

Referat sendt den 07.11.2018/dbs