



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Damager Kollegiet – afdeling 22

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 39 tirsdag den 30. oktober 2018 kl. 12.00 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Rasmus L.
Nicolaj T.
Jonas B. N.

Fraværende: Ann D. B.
Lea P.

Fra Kollegiekontoret deltog inspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal, økonomimedarbejder Helle W. Olesen og varmemester Jens Peter Bang.

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. 38 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand Rasmus L.

Næstformand	Ann D. B.
Kasserer	Jonas B. N.
Menigt medlem	Lea P.
Menigt medlem	Nicolaj T.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Rasmus L. 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 187.005 kr. Dette skyldes primært en besparelse på el og varme, besparelse på almindelig vedligeholdelse, og øgede renteindtægter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 1.321.733 kr. til 11.699.408 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt for knap 6.981 kr. mere end budgetteret pga. højere forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Besparelse på ca. 694 kr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning. Brugt 2.008 kr. mere end budgetteret.

Energiforbrug

Varme – Grundet et lavere forbrug er der en besparelse på ca. 57.272 kr. på varme.

El – Der er også forbrugt mindre el, hvilket giver en besparelse på ca. 66.870 kr. ift. budgettet.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb og en afgift pr. måler.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. 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., samt til rengøringsartikler. Der har været øgede udgifter på løn til ejendomsfunktionærer på ca. 32.601 kr. som følge af nyansættelse og overlappning. Der er en samlet besparelse på ca. 670 kr. på rengøringsartikler, -personale samt –firma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt ca. 18.543 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV) – Der er brugt 557.139 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår PPV efter regnskabs gennemgangen.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter. Indført nye sæbedosering og en brik system.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent. Der er en besparelse på ca. 16.395 kr. på vagtordning.

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

Afskrivning på forbedringsarbejde - Der er en udgift på 45.495 kr. i forbindelse med solceller anlæg.

Tab ved fraflytninger – Der har været et tab på kr. 4.184, som dækkes af tidligere henlæggelser.

Årets overskud

En afdeling kan låne af sin egen opsparing til forbedringsarbejder i afdelingen. Hvis afdelingen låner af egen opsparing til forbedringsarbejde, skal det tilbagebetales inden for 10 år. Hvis afdelingen har et overskud, bruges det til at nedbringe lån af egen opsparing, hvorved låneperioden forkortes. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

Årets overskud anvendes således:

Anvendes til at dække en "underfinansiering" i forbindelse med solcelleanlæg kr. 187.005.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes 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. 81.174 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 2018/19. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 3 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 8.300 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 8.500 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 46 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 80.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 80.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 12 %.

Budgettet for indeværende år er sat 750 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 700 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 250.000 kr., og der er anvendt i alt 231.457 kr., heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 135.370 kr.. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning. Grønt arbejde og rottebekæmpelse.
Bygning, klimaskærm	Tagreparation samt huller for solceller
Bygning, boliger	Omstilling af låse Overfladebehandling af gulve Malerarbejder
Bygning, fælles indvendig	Sofabænk Kaffemaskine til fællesrum Service på brandmateriel
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Reparation af blandingsbatterier. Reparation af vaskemaskiner. Drift af ADK.
Materiel	Brændstof plæneklipper. Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 563.000 kr., og der er anvendt i alt 557.138 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende arbejder:

Terræn	Beplantning Belægninger i kældertrapper, udgår
Bygning, klimaskærm	Reparation af tag Tagpap udsk. i vandrende på 4 tage, flyttes til 2018/19 Vedligehold/udskiftning af rækværk, flyttes til 2018/19

Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve Maling af boliger Dør til depotrum
Bygning, fælles indvendigt	Møbler til fællesrum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af toiletter, bl. bat. brusesæt. Ventilation, ur-styring
Materiel	Intet udført

Afdelingsbestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 230.000 kr. Der er pr. 29. oktober 2018 brugt -5.977 kr., heri er der indeholdt indtægter fra syn på 42.677 kr. og der er åbne rekvisitioner for 29.791 kr. (Det er grunden til et minus forbrug)

Der er 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 1.148.000 kr. Der er pr. 29 oktober 2018 brugt 14.325 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	Udskiftning af rækværk på altangange
Bygning, boliger	Maling af boliger efter behov. Overfladebehandling af gulve
Bygning, fælles indvendig	Maling af fællesarealer Inventar i fællesrum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Køleskabe, brusesæt, bl.-batterier efter behov. Sæbedosering.

Varmeanlæg herunder pumper, veksler og udefølere, undersøges

Microovn til fællesrum

Ventilationsanlæg til tørrerum

Materiel

Intet planlagt

Gennemgang af vinduer som er afsat på PPV 2019 udføres nu, da dette ikke kan vente.

Bestyrelsen ønsker kameraovervågning af p-pladsen, CKC undersøger mulighederne.

Ad 6. Ny investeringer 2019/20

Afdelingsbestyrelsen ønsker følgende indarbejdet i kommende budget:

Der afsættes løbende udskiftning af emhætter på PPV, 5 stk./ år.

Øvrige nyinvesteringer, 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.

Bestyrelsen oplyste, at de gør referater tilgængelige på følgende måde:

Afdelingsbestyrelsesreferater – på kollegiets hjemmeside.

Afdelingsmødereferater – på kollegiets hjemmeside.

Beslutning om reklamer på kollegiet

Kollegiet er allerede reklamefrit, dog bliver der lagt x antal reklamer centralt på kollegiet til fri afhentning.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der er planlagt at afholde afdelingsmøde den 10. 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. 14.00.

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 31.10.18 /jb