



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Dania Kollegiet – afdeling 19

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 42

Onsdag den 26. oktober 2016 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Jonas Høst
Jonas Friis-Jeppesen
Peter Preben Eggertsen
Eva Voigt Kanstrup

Fraværende: Martin Lønsmann Hansen

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Maria V. Christensen, varmemester Henri Olesen og boliginspektør Gert A. Ejlertsen.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Valg til afdelingsbestyrelsen
3. Valg af repræsentantskabsmedlem til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2015/16
5. Aktuel drift 2016/17
6. Nyinvesteringer 2017/18
7. Orientering fra Kollegiekontoret, herunder bl.a. ophør af kollektive tv-aftaler, overgang til individuel afregning
8. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 41 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand

Jonas Høst

Kasserer	Peter Preben Eggertsen
Menigt medlem	Eva Voigt Kanstrup
Menigt medlem	Jonas Friis-Jeppesen
Suppleant	Sofie Andersen

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

Kollegiet har valgt/udpeget Jonas Friis-Jeppesen til at deltage i repræsentantskabsmødet på Kollegiekontoret den 12. december 2016.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2016/17

Årets resultat viser et overskud på 215.651 kr. og det skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på varme som følge af en varmere vinter end normalt
- Besparelse på revision som følge af skift af revisionsfirma.
- Besparelse på løn til ejendomsfunktionærer som følge af refusion ved skoleophold og færre ansatte.
- Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Ovenstående modsvarer af:

- Færre indtægter ved fællesvaskeri.

Årets overskud anvendes til afvikling af underfinansiering (afskrivninger af solceller).

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er formindsket med 4.000.941 kr. De samlede henlæggelser er nu 18.591.449 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over afdrag på kollegiets lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der har været et merforbrug.

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. (Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år, næste gang i 2017)

Energiforbrug

Varme – Der har været en besparelse på varme. Afvigelsen skyldes primært lavere forbrug, som følge af en varmere vinter end normalt.

El – Der har været besparelse på el, på grund af et mindre forbrug.

Målerpasning – Der har været et merforbrug, som skyldes overvågning af forbrug og røgalarm ved Ista.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektør og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Derudover administration af individuel afregning af vand og revision.

Dispositionsfond – Der indbetales 558 kr. til dispositionsfonden pr. lejemål. Det er et pligtmæssigt og lovbestemt bidrag til opsparing i boligorganisationen, og bruges til at imødegå økonomiske problemer. Den enkelte afdeling kan søge om tilskud såfremt det måtte være nødvendigt, og er et økonomisk sikkerhedsnet og en fælles reserve.

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 en besparelse, som skyldes besparelse på løn til ejendomsfunktionærer som følge af refusion ved skoleophold og færre ansatte.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten mere detaljeret.

Planlag og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 6.163.298 kr. og de dækkes af de opsparede midler I har indestående i banken. Boliginspektøren gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Særlige aktiviteter – Administration af vaskeri og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet som findes under ordinære indtægter.

Diverse udgifter – Indeholder vagtordning, kontorartikler og beboerfaciliteter.

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.

Tab ved fraflytninger – Henlagt til tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Afskr. på forbedringsarb. mv. – Afskrivninger af solceller.

Tab ved fraflytninger – Der har i år været tab på 122 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 9.577.992 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 2,49 %.

Andre ordinære indtægter – Der har været færre indtægter fra fællesvaskeri end budgetteret, da det har været billigere at vaske tøj i dagtimerne i sommerperioden pga. solcelleanlæg.

Afvikling af overskud fra tidligere år 474.687 kr.

Telefon- og it-regnskab

Underskud på 5.647 kr. overføres til de kommende budget.

Antenneregnskab

Overskud på 152.629 kr. overføres til kommende budget.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2016/17. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et mer forbrug i forhold til budgettet på 5 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 5.500 m³.

Budgettet for 2017/18 er uændret på 5.500 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 8 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 119.000 kWh.

Budgettet for 2017/18 foreslås ændret til 115.000 kWh.

Varme

Et mindreforbrug i forhold til budgettet på 8 %.

Budgettet for indeværende år er sat 1.300 MWh.

Budgettet for 2017/18 foreslås hævet til 1.400 MWh. (set ud fra forbrug ved normalår, graddage)

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var 700.000 kr., og der er anvendt i alt 999.711 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning, græsklipning, grønt arbejde, kloakarbejde, service på grundvandspumper.

Bygning, klimaskærm	Reparation af vinduer og facadedøre, tætning af vinduer. Afrensning af facader. Rep. af sokkelpuds.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn og indkøb af maling og badeforhæng til beboere.
Bygning, fælles indvendig	Opsugning af vand fra krybekælder. Skilte indvendigt. Udstyr til brandmateriel (sækkevogn med udstyr)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer, Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer, rep, af blandingsbatterier og ventilation. Rep. af elevatorer. Fejl på EDB installation. Serviceaftaler.
Materiel	Service på plæneklipper, redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 1.099.000 kr. anvendt 6.163.298 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Udv. belysning, låge til postkasser. Etablering af fodhegn, fliser ved affaldsø. Udv. stikkontakter. 4 bord/bænkesæt.
Bygning, klimaskærm	Solfilm på elevatordør. Udskiftning af termorude. Reparation af fuger i murværk.
Bygning, boliger	Lakering af gulve og maling i lejligheder, sker løbende. Låse, nøgler og brikker udskiftes. Løbende udskiftning af persienner. Udskiftning af køkkener, 168 stk. (uge 42). (En del er budgetsat i 16/17)
Bygning, fælles indvendig	1 støvsuger Nyt TV og DAB radio i fælleshus.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	16 toiletter og 3 håndvaske er udskiftet. 17 blandingsbatterier er udskiftet. 3 komfurer og 21 køleskabe er udskiftet. LED belysning i kælder. Service på ventilationsanlæg samt nyt vent. anlæg. REDAN varmeveksler i 16 A. Ekstra elarbejder i køkkener.
Materiel	Salg af Stiga traktor.

Ny valseudlægger til traktor.

Ny sneplov.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Hovedtallene fra kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2016/17

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 750.000 kr. Pr. 17.10.16 er der brugt 213.554 kr. Der har været indtægter ved syn på 7.948 kr. Der er åbne rekvisitioner på 1.566 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 "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 11.856.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 1.854.181 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Ny legetårn

Ny lampe ved 18 B.

Opstamning af træer.

Maling af sokkel, 16 A+B.

Bygning, klimaskærm

Tagudhæng på 16 A+B males

Bygning, boliger

Lakering af gulve, diverse tømrerarbejder.

Køkkenudskiftninger.

Løbende udskiftning af gulvvinyl i baderum.

Løbende udskiftning af persienner og badeforhæng.

Løbende maling af træværk

Bygning, fælles indvendig

Maling af gang til vaskeri

Nye støvsugere.

Renovering af pulterrum.

Persienner i fællesrum.

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Ekstra elarbejde i forbindelse med køkkenudskiftninger

2 komfurer, 4 blandingsbatterier og 2 køleskabe.

5 toiletter er udskiftet.

Pumpealarm er fornyet.

Løbende udskiftning af radiatorventiler, køleskabe, komfurer og lysarmaturer.

Service på ventilationsanlæg.

Materiel

Ingen.

Køkkenudskiftninger:

Der er ønsket om at forlænge perioden for køkkenudskiftning med 1 uge, så det afsluttes i uge 49 og ikke i uge 48 som planlagt. Det skyldes at vi ikke er interesseret i at få en anden tømrer ind for at kunne færdiggøre arbejdet i uge 48. Vi spørger beboerne i nr. 16B om de er indforstået med løsningen.

Vaskerier:

Prisreduktion på vaskepriser bliver ændret til normalpriser pr. 1. november. Følger sommer/vintertid.

Vaskekort erstattes med brug af brik i stedet for. Pris for ændringen er ca. 10-11.000 kr. Tages over driftskontoen.

Ledige tider ved tørretumblere kan ikke ses. GAE undersøger.

Ad 6. Ny investeringer 2017/18

Der var forslag om at erstatte hækken med et trådhegn, at erstatte legeredskaber med motionsredskaber og gøre plads til andre sportsaktiviteter, for eksempel Slackline. Hvis det bliver godkendt på afdelingsmødet skal de indarbejdes i det nye budget.

Evt. øvrige nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2017.

Videoovervågning af kælderrum/lukning af depotrumsvægge mod loft:

Det tages op på beboermødet om det skal iværksættes.

Port mod Helsingforsgade:

Evt. kunne der lukkes med en dobbelt gitterlåse, for at begrænse adgangen til kollegiet. Lågen kunne åbnes med adgangsbrikken.

Belysning i TV stuen:

Nye belysningsarmaturer ønskes som loftbelysning.

Ad 7. Orientering fra Kollegiekontoret

Ophør af kollektive tv-pakker

Folketinget har vedtaget ny lovgivning om tv, som betyder, at du som lejer får mulighed for at fravælge basispakken fra din tv-udbyder. I praksis betyder der, at din tv-aftale går fra at være en kollektiv aftale til at være individuel.

De kollektive aftaler som er indgået er dog gældende indtil de udløber, dvs. at aftalernes bindinger og opsigelsesvarsler skal respekteres.

Kollegiet har valgt Stofa som udbyder af tv, men der er mulighed for at skifte TV udbyder til Bolig-Net. Det skal så ske samlet for alle beboere. Det er dog muligt fremover at fravælge betaling til en TV udbyder. Beboerne skal fortsat betale til opretholdelsen af det interne net, dvs. selvom de fravælger tv-programmer, så skal de betale til drift og administration af nettet.

I løbet af efteråret vil det blive fastlagt, hvordan overgangen fra kollektive aftaler til individuelle aftaler i praksis kommer til at foregå, og det vil i modtage mere information om senere.

Dania kollegiet's beboer kan opsige deres aftale med Stofa fra den 1. januar 2017.

WebZonen – Den nye og forbedrede WebZone er nu taget i brug og den kan bruges med både telefon, tablet og pc.

Som aftalt med afdelingsbestyrelsen på budgetmødet i foråret, så betyder det bl.a. at vi ikke længere sender indkaldelser og bilag på papir og med post.

Via fildelings-modul finder I alle indkaldelser og bilag til møderne og efter mødet lægger vi også referatet der. I vil modtage en mail og en sms, hvis I har oplyst et mobilnr., når der lægges noget i fildelingen til jer.

Der vil ligge dokumenter for de seneste 3 år og nye bestyrelsesmedlemmer vil let kunne danne sig et overblik over de beslutninger tidligere bestyrelser har taget.

I kan også hurtig få et overblik over indflyttere eller fraflyttere og disse lister fortsætter vi med at udvikle, så I vil kunne sortere og søge bedre end i dag.

Hjemmesider - Vi arbejder fortsat med at få de nye hjemmesider klar til jer. Hjemmesiderne har fået et nyt design og er blevet lettere at redigere. I vil få en besked når jeres nye hjemmeside er kommet i drift. Hvis I ønsker at få en indføring i hvordan hjemmesiden kan redigeres, så vil vi meget gerne være behjælpelig med det. Skriv til Josephine på udlejning@kollegiekontoret.dk.

Affalds sortering:

Som nogle måske har hørt så kommer der til at ske yderligere affaldssortering i Aarhus kommune.

Midt byen er startet op.

Resten af byen starter i løbet af efteråret 2017.

Hvis der er nogen som ønsker mere information kan de ses på www.sorter-mer.nu både på engelsk og dansk.

Ad 8. Evt.

Afdelingsbestyrelsen forretningsorden – Der er udarbejdet forslag til forretningsorden, som udleveres på mødet, da kollegiet ikke har en.

En forretningsorden er god at have for at forklare funktioner for fremtidige bestyrelser så der opnås kontinuitet i arbejdet. Den kan indeholde f.eks. beskrivelse af bestyrelsens opgaver og konstituering. Ved ikke at bruge forretningsordenen, kan man ikke fraskrive sig de regler der gælder for kollegiet bestyrelse, iflg Kollegiekontorets vedtægter. Dokumentet ligger på Webzonen sammen med bilag til dette møde.

Bestyrelsen kan kontakte Jette på jb@kollegiekontoret.dk hvis I har spørgsmål eller ønsker en forretningsorden indført.

Jette Bergendorff kom ind på mødet og fortalte om forretningsorden. Det er en god ting at have, men ikke noget man skal. Jette vil gerne kigge det igennem hvis der er rettelser. Det ligger på WebZonen som et dokument.

Dania Kollegiet bruger deres egen hjemmeside.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 30. oktober 2016.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til jb@kollegiekontoret.dk.

Mødet sluttede kl. 15.45

Referent: Gert A. Ejlertsen/Maria V. Christensen

Referat

sendt

den

xx/jb