



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Åpark Kollegiet – afdeling 26

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 14 fredag den 9. november kl. 11.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Jeppe L. B. E.
 Marcus F.

Fraværende: Ibeth K.
 Nicolai H.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bang Lindberg, økonomimedarbejder Birgit Nørgaard og varmemester Søren Bramsen.

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. 13 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Jeppe L.B.E.
Kasserer	Marcus F.
Menigt medlem	Nicolai H.
Menigt medlem	Ibeth K.
Suppleant	Frauke C. N.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen. Bestyrelsen oplyser, at Jeppe L.B.E. er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 186.180 kr.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på vand og varme på grund af lavere forbrug.
- Besparelse på renovation som følge af mindre affald end forventet.
- Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Ovennævnte besparelse modsvares delvis af:

- Merforbrug på el og almindelig vedligeholdelse.
- Øgede udgifter til ejendomsfunktionærer som følge af nyansættelser og overlappning.

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er øget med 1.717.037 kr. til 11.384.142 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over rente og afdrag på lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Besparelse på ca. 50.000 kr. som følge af lavere forbrug.

Renovation – Besparelse som følge af mindre mængde affald end forventet.

Forsikringer – Den lille afvigelse skyldes en lidt højere indeksregulering end antaget ved budgetlægningen. 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, en ny forsikringsaftale er indgået pr. 1. august 2017, og kollegiet er de næste 4 år forsikret hos Gjensidige.

Energiforbrug

Varme – Der er i år en besparelse på ca. 115.000 kr. i forhold til det budgetterede, som følge af lavere forbrug.

EI – Besparelse på ca. 8.000 kr. som følge af mindre forbrug.

Målerpasning – Udgiften dækker dataopsamling og WEB-opdatering.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Der er indbetalt ca. 765.006 kr. til administrationsbidrag, indstillingsgebyr og tillægsydelse til Kollegiekontoret. Afvigelsen i det samlede bidrag skyldes lavere udgift til administration af forbrugsregnskaber.

Dispositionsfond – Det er et pligtmæssigt og lovbestemt bidrag til opsparing i boligselskabet, og bruges til at imødegå økonomiske problemer. Den enkelte afdeling kan søge om tilskud såfremt det måtte være nødvendigt. Fonden er et økonomisk sikkerhedsnet og en fælles reserve. 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 – Besparelse på løn til ejendomsfunktionærer som følge af færre ansatte, merudgift til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer.

Almindelig vedligeholdelse – Der er brugt ca. 8.000 kr. mere end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 275.123 kr. og de dækkes af de opsparede midler I har.

Særlige aktiviteter – Administration og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri, skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under Ordinære Indtægter. Dermed er der et netto overskud på ca. 162.196 kr. Der har været øgede udgifter på sæbekøb og omkodning af vaskekort, og lidt færre indtægter ved vaskeri.

Diverse udgifter – Her er anvendt ca. 24.000 kr. til vagtordning og 18.825 kr. til beboerfaciliteter som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer.

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. For at opnå en jævn husleje budgetteres her med 20 år.

Tab ved fraflytninger – Henlæggelse til tab ved fraflytning er øget med 251 kr. til i alt 80.768 kr., det svarer til 322 kr. pr. lejemål.

Ekstraordinære udgifter

Ingen ekstraordinære udgifter

Årets overskud

Årets overskud på 186.180 kr. er overført til opsamlet resultat.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 10.496.167 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,23 % mod det budgetterede på 0,5 %. Det giver en merindtægt på ca. 69.000 kr.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri på ca. 198.000 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud – Der afvikles overskud fra tidligere år på ca. 609.000 kr.

Afsluttede forbrugsregnskaber

Der er et underskud på it- og antenneregnskab på 21.447 kr. der overføres til næste 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 kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 8 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 10.500 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 10.500 m³.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 15 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 153.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås øget til 156.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 6 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en udgift på 8% i forhold til budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 620 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 620 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 570.000 kr., og der er anvendt i alt 578.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning, Grønt arbejde, web-licens, Oprettning af belægning.
Bygning, klimaskærm	Rep. af solafskærmning. Udgift til rådgiver – 5 årseftersyn.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengør ring efter syn. Maling ved behov ved fraflytning. Nye fuger i bad. Affaldsbeholdere. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Køkkenudstyr til fællesrummet, årligt eftersyn af nøgleboks, service på brandmateriel.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service på elevator, ventilation, varslingsanlæg, sikkerhedsbelysning samt BNAA – ADK. Rensning af faldstamme. Rep. af sanitet. Rep af hårde hvidevarer og tekniske installationer samt indkøb af vvs og el artikler.
Materiel	Redskaber og værktøj inkl. ny gearkasse på saltspreder. Brændstof.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 248.000 kr. Der er anvendt 275.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Kontingent til grundejerforening (saltning og snerydning af fælles veje). Skiltning. Beskæring af træer.
Bygning, klimaskærm	Udgift til rådgiver vedr. 5-årseftersyn.

Bygning, boliger	Slibning og lakering af 7 gulve. Maling af træværk i 12 lejligheder.
Bygning, fælles indvendigt	Indkøb af 2 støvsugere samt fitnessudstyr inkl. crosstrainer.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	1 ny kogezone. 3 nye køleskabe. Nye relæer.
Materiel	Redskaber bl.a. sækkevogn.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

Regnskabet skal fremlægges til godkendelse af beboerne på afdelingsmødet den 10.12.2018.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 570.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 186.374 kr. Der har været indtægter ved syn på 15.904 kr., så saldoen viser en totaludgift på 170.470 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 451.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 95.233 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Kontingent til grundejerforening Vedligeholdelse af planter på skråninger
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling i 15 boliger Overfladebehandling af 3 gulve Afslibning og lakering af gulve ved fraflytning efter behov Malerbehandling af træværk i lejligheder Indkøb af badeforhæng

Fælles indvendig	Støvsugere på gange Polering af gulv i vaskeri
Tekniske installationer	Nyt køleskab, kogezone og emhætte Nyt toilet Køleskabe efter behov
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Kollegiet ønsker julevagt igen i år.

Søren Bramsen informerer formanden om vinduesvask, så snart han er informeret.

Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

Eventuelle 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.

Beslutning om reklamer på kollegiet

De mange gratis reklamer ligger ofte og flyder på kollegiet eller ryger direkte i affaldscontaineren. Det er resourcespild 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 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. 12.40.

Referent: Karin Bang Lindberg/Birgit Nørgaard

Referat sendt den 12.11.18.