



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Fredensgade Kollegiet – afdeling 4

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 71 torsdag den 8. november 2018 kl. 8.30 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Rasmus H.  
Simon Kølln Molberg (suppleant)  
Dimitrios Zavrakidis (suppleant)

Fraværende: Dilan J.  
Camilla C. A.  
Abbas M.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Jesper Panduro Hansen og varmemester Søren Stein.

### Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning
3. Repræsentantskabsmedlem – bestyrelsens 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. 70 blev godkendt og underskrevet.

## Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Rasmus H.
Næstformand	Dilan J.
Kasserer	Abbas M.
Menigt medlem	Camilla C. A.

Fællesrumsansvarlig     Dimitrios Zavrakidis

## Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Rasmus H. er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

## Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 95.906 kr. og skyldes hovedsageligt besparelser på el, vand og varme samt øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Nettokapitaludgifter

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales med 1/3 til dispositionsfonden og 2/3 til landsbyggefonden.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Består af et boligbidrag samt et gebyr.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Det er derfor vigtigt at beboerne selv har en indboforsikring.

**Administrationsbidrag** - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr.

**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. Som følge af nyansættelser og overlap er der en øget udgift til ejendomsfunktionærerne. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

**Andel i fællesfaciliteters drift** – Dækker over udgift til kollegies hjemmeside.

**Diverse udgifter** – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent.

## 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.

**Tab ved fraflytninger** – Der har i år ikke været et tab på nogen fraflyttere.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Den rene husleje som beboerne betaler

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en positiv forrentning på 1,23 %.

**Indtægter vedr. vedligeholdelse terrasse** – Det er en indtægt som kollegiet har i forbindelse med Sallings P-hus, da de har en mur som står på kollegiets grund.

**Afvikling af overskud** – Afvikling af overskud skal ske over 3 år.

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

**Årets resultat** – Vil blive indregnet i det nye budget som glæder for perioden 2019/20 og kommer til at indgå som forklaret i afvikling af overskud.

**Afsluttede forbrugsregnskaber** – Der har beboerne indbetalt for lidt, så beløbet 862 kr. vil blive indregnet i det nye budget for perioden 2019/20.

## **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 blev gennemgået.

### **Vand**

En besparelse i forhold til budgettet på 5 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.800 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 1.800 m<sup>3</sup>.

### **El**

En besparelse i forhold til budgettet på 17 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 66.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 64.000 kWh.

### **Varme**

En besparelse i forhold til budgettet på 8 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om at forbruget er 4 % højere ift. budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 195 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås øget til 200 MWh.

### **Almindelig vedligeholdelse**

Budgettet var på 96.000 kr., og der er anvendt i alt 90.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

#### **Terræn**

Snerydning og saltning. Grønt arbejde – beskæring. Bortkørsel af diverse affald.

#### **Bygning, klimaskærm**

Reparation af vindue.

#### **Bygning, boliger**

Reparation, omstilling og udskiftning af låse, rengøring efter syn. Nye vindueshængsler, nye fuger i 2 bad samt affaldsspande. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

#### **Bygning, fælles indvendig**

Service brandmateriale. Pære til projektor samt køkkenmateriale fra IKEA.

#### **Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Reparation af vand, elinstallationer og hårde hvidevarer.

Indkøb af el-artikler, batterier, vand- og afløbsinstallationer, blandingsbatterier. Service vedr. porttelefon og ADK. Rensning af faldstammer og afløb.

#### Materiel

Redskaber og værktøj.

### Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 581.000 kr. Der er anvendt 989.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

#### Terræn

Ny afløbspumpe i terræn.

#### Bygning, klimaskærm

Nye ståldøre i kælder.

#### Bygning, boliger

Maling i 9 boliger. Nyt gulv i 2 lejemål. Renovering af alle entreer. Renovering af 5 badeværelser.

#### Bygning, fælles indvendig

Ingen udførte opgaver.

#### Bygning, tekniske anlæg/installationer

VVS og el til nye badeværelser. Ny håndvask, 2 håndvask-armaturer samt blandingsbatteri.

#### 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 d. 10.11.2018.

## Ad 5. Aktuel drift 2018/19

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 98.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 50.779 kr. Der har været indtægter ved syn på 8.177 kr., så saldoen viser en totaludgift på 42.602 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 under punktet Råbalance.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.226.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 359.577 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	<p><b>Oliering af terrasse.</b></p> <p>Nye postkasser.</p> <p>Nye borde/bænkesæt.</p>
Klimaskærm	Maling af facade i gård.
Bolig	<p><b>Maling af træværk i 2 boliger</b></p> <p><b>Renovering af 6 badeværelser.</b></p> <p>Maling af boliger (ved fraflytning efter behov).</p> <p>Udskiftning af pergogulv.</p> <p>Renovering af badeværelser – løbende.</p>
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder.
Tekniske installationer	<p><b>EI og VVS til nye bad.</b></p> <p><b>2 nye køleskabe.</b></p> <p><b>1 håndvaskarmatur.</b></p> <p>Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.).</p> <p>Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.).</p> <p>Nye køleskabe (4 stk.).</p> <p>Udskiftning af håndvask.</p> <p>Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer.</p> <p>Nyt vaskeri.</p> <p>Ventilationsanlæg renses og justeres.</p>
Materiel	Ingen planlagte arbejder.

## Ad 6. Nye investeringer 2019/20

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.

Afdelingsbestyrelsen oplyste, at de sender alle referater til Kollegiekontoret.

## **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. november 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. 9.30

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper Panduro Hansen.

---

---

---

Referat sendt den 8.11.2018/dbs