



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Stenaldervej Kollegiet – afdeling 11

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 62 torsdag den 8. november 2018 kl. 8.30 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Cecilia H. N.
Mikkel G. S.

Fraværende: Sune V. Ø. (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Helle Waadde 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

Cecilie og Mikkel, som er nyvalgte og derfor ikke deltog i møde nr. 61 i foråret, meddelte, at de havde modtaget besked fra formanden om ikke at godkende og underskrive referat nr. 61 – der var ingen uddybende forklaring.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Sune V. Ø.
Bestyrelsesmedlem	Cecilie H. N.

Bestyrelsesmedlem

Mikkel G. S.

Kasserer

Sune V. Ø.

Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Da Kollegiekontoret ikke har fået oplyst hvem, som skal være kollegiets repræsentant og deltage i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018, sendes indkaldelsen til kollegiets formand.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 96.833 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på vand og el som følge af mindre forbrug, besparelse på varme som følge af lavere priser.

Besparelse på diverse udgifter, da man ikke længere ønsker julevagt.

Øgede udgifter på ejendomsfunktionærer som følge af nyansættelser og overlap.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Øgede indtægter på fælles vaskeri.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 475.571 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 2.039.650 kr.

Nettokapitaludgifter

Ydelse vedr. afviklede prioriteter - Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefondens og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefondens og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Den 1/3 der går til dispositionsfondens bliver dog ført som indtægt igen under ekstraordinære indtægter.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også udgiften til 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.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt, hvilket er tilfældet her på Stenaldervej.

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 udgiften 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 rengøring af fællesarealer.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 21.903 kr. som dækkes af de opsparede midler I har.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer. Derudover indeholder beløbet også kontingent til BL.

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.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Forbedringslån.

Tab ved lejeledighed mv. – Der har været en måneds lejetab som dækkes af dispositionsfonden.

Tab ved fraflytninger – Der har været tab i forbindelse med en fraflytning, det er dog dækket af dispositionsfonden og tidligere henlæggelser.

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 opnået en forrentning på 1,23 %

Andre ordinære indtægter – Indtægt fra fællesvaskeri.

Afvikling af overskud - Overskud/underskud afvikles over 3 år.

Ved budgetlægning gælder det om 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.

Ekstraordinære indtægter

Tilskud dispositionsfonden – Den 1/3 som kollegiet indbetalte til dispositionsfonden under nettokapitaludgifter, bliver her ført som en indtægt igen.

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 vedligeholdelses kontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.700 m³.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 1.700 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 20 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 55.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås sat til 55.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 3 %.

Budgettet for indeværende år er sat 220 MWh.

Budgettet for 2018/19 foreslås til 225 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 125.000 kr., og der er anvendt i alt 94.979 kr. heri indeholdt indtægter fra fraflyttersyn på 17.575 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning. Græsklipning.
Bygning, klimaskærm	Intet udført
Bygning, boliger	Omstilling af låse. Rengøring efter syn.
Bygning, fælles indvendig	Service brandmateriel. Opsætning af persienner
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer. Vaskeri, overvågning ADK, drift
Materiel	Brændstof til plæneklipper. Grundejerforening.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 404.000 kr. Der er anvendt 21.903 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Intet udført Beskæring af hække og buske, flyttes til 2018 Græsplæner og beplantning, flyttes til 2018
Bygning, klimaskærm	Intet udført. Facader vedligehold, er regi. udføres 2019
Bygning, boliger	Omstilling af låse Maling indvendigt Badrenovering, fliser og inventar (4 stk./år, efter behov)
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum, indkøb af stole Døre/træ males i fælleshus, flyttes til 2018 Støvsugere (kun i 2 etagers, efter behov).

Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af armaturer Vandinstallation, målere-pumper, undersøges Vandvarmer og automatik, undersøges Varmeveksler, undersøges Varmeanlæg, undersøges Vaskemaskiner 2 stk. Miele 5426 (efter behov). Tørretumbler 1 stk. (efter behov).
Materiel	Intet udført.

Afdelingsbestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.

Hovedtallene fra kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 125.000 kr., pr. 7. november 2018 er der brugt 11.244 kr. og der har været indtægter ved syn på 1.439 kr. Der kan være udført arbejder, 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 513.000 kr., pr. 7. november 2018 er der brugt 0 kr.

Terræn	Intet planlagt.
Bygning, klimaskærm	Vinduer vedligehold.
Bygning, boliger	Bad renovering (efter behov). Værelser males ved fraflytning (træværk). Gulv vær/lejlighed linoleum.
Bygning, fælles indvendig	11 stk. måtter i entreer (afventer evt. fjernaflæsning) Maling af overflader i vaskeri. Inventar/møbler i fællesrum.
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Tagrende/nedløb vedligehold. Håndvaskearmatur (46 stk.) ændres til løbende

Ventilation, rensning.

Materiel

Intet planlagt.

Bestyrelsen ønsker ikke julevagt.

Storskrald:

Beboerne skal blive bedre til at bruge den storskraldsplads, som ligger lige om hjørnet, kollegiet betaler til den gennem Grundejerforeningen. Man kunne evt. samles om en tur derned og hjælpes ad. Der kunne evt. indkøbes en trækvogn, som kunne bruges til transport af effekter. JP afleverede adgangsbrik til bestyrelsen.

Opvaskemaskiner:

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde vedtaget, at der skal installeres opvaskemaskiner, dette skal godkendes af organisationsbestyrelsen til foråret i forbindelse med godkendelse af budgetter. Individuel løsning er også en mulighed.

Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2019.

Fællesrum skal være mere hyggeligt, og gammel projekt om at bytte vaskerum om med nuværende fællesrum overvejes igen, bestyrelsen vender tilbage til CKC.

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 – Facebook

Afdelingsmødereferater - Facebook

Beslutning om reklamer på kollegiet

Kollegiet er næsten reklamefrit, der bliver leveret en stak til fri afhentning

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 alle reklamer kollektivt.

Ad 8. Evt.

Der anvendes nye mærker til cykelrazzia, blev udleveret.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 5. 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. 10.00

Referent: Carsten Kjær Christesen/Helle Waadde Olesen

Referat sendt den 15.11.2018/dbs