



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Rosengade Kollegiet – afdeling 6

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 70 torsdag den 8. november 2018 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Amalie W.  
Sofie M. K.

Fraværende: Daniel W. S. P.

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 – 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. 69 blev godkendt og underskrevet.

### **Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen**

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand Amalie W.  
Næstformand Sofie M. K.  
Kasserer Daniel E. S. P.

## Ad 3. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Daniel W. S. P. er kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018.

## Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 59.405 kr. og skyldes hovedsageligt besparelser på el, vand, og varme samt øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Delvist modsvaret af mindre indtægter fra vaskeri samt højere udgifter til almindelig vedligeholdelse og øgede udgifter på ejendomsfunktionær som følge af nyansættelser og overlap.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser vedr. udamortiserede lån, som fortsat skal betales med 1/3 til dispositionsfonden og 2/3 til landsbygefonden. Dette er lovbestemt.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Er udgift til sammensat af et bidrag pr. bolig og en pris pr. tømning.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes 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 boligorganisationers 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. Fondens 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.

**Særlige aktiviteter** – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter. Der er udgifter til sæbe køb samt administration ved omkodning af vaskekort.

**Diverse udgifter** – Bestyrelsen har besluttet, at der budgetteres med 4.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Derudover er det udgift til ejerforeningen 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 % mod det budgetterede på 0,5 %.

**Andre ordinære indtægter** – Indtægten fra fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med udgifterne til sæbekøb, samt administration af vaskekort.

**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 12.473 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 17 %.

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

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat til 1.700 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgettet på 5 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 53.000 kWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås nedsat på 52.000 kWh.

### Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 15 %.

Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en besparelse på 1 % ift. Budgettet.

Budgettet for indeværende år er sat 150 MWh.

Budgettet for 2019/20 foreslås uændret til 150 MWh.

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 78.000 kr., og der er anvendt i alt 81.000 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

<b>Terræn</b>	Vinterbekæmpelse. Reparation af kloakering samt ukrudtsbekæmpelse.
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Ingen udførte arbejder.
<b>Bygning, boliger</b>	Justering og reparation af døre og pumper, reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn samt maling. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Service på brandmateriel.
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Service vedr. BNAA ADK. Reparation af ventilation og elinstallationer samt vaskemaskine og faldstammer, indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Rensning af faldstammer og afløb.
<b>Materiel</b>	Redskaber og værktøj.

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

Der var planlagte udgifter for 1.145.000 kr. Der er anvendt 355.000 kr. til bl.a. følgende arbejder:

<b>Terræn</b>	Maling af udhuse. Ny pumpe i spildevandsbrønd. Fjernelse af brombærkrat.
<b>Klimaskærm</b>	Facaderenovering
<b>Bolig</b>	Maling af 8 lejermål Affaldssystemer
<b>Fælles indvendig</b>	Ingen udførte arbejder
<b>Tekniske installationer</b>	2 nye køleskabe 2 nye blandingsbatterier i køkken Ny håndvask samt 2 nye blandingsbatterier i bad
<b>Materiel</b>	Ingen udførte arbejder

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev regnskabet.

Hovedtallene fra kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 5. Aktuel drift 2018/19

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 78.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 33.126 kr. Der har været indtægter ved syn på 6.103 kr., så saldoen viser en totaludgift på 27.023 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 826.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 388.144kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	<b>TV-inspektion og nyt kloakrør</b>
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder

Bolig	<p><b>Maling i en bolig</b></p> <p>Maling af boliger (ved fraflytning efter behov)</p> <p>Udskiftning af pergogulv</p> <p>Renovering af badeværelser (afsat 3 om året)</p> <p><b>Nye indvendige døre</b></p>
Fælles indvendig	<p><b>Maling og skabe i tørrerum</b></p> <p>Nyt anlæg til fællesrum</p>
Tekniske installationer	<p><b>2 nye køleskabe</b></p> <p><b>Nyt komfur</b></p> <p>Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.)</p> <p>Udskiftning af køleskabe (afsat 3 stk.)</p> <p>Udskiftning af toilet</p> <p>Udskiftning af håndvask</p> <p>Udskiftning af bruse og håndvaskarmaturer</p> <p>Rensning og justering af ventilationsanlæg</p>
Materiel	Nye redskaber

Bestyrelsen vender med beboerne til foråret, om de er interesseret i at få nye pergogulve i fælleskøkkener.

Søren Stein indkøber ny hængelås til porten, som passer til en systemnøgle.

Det besluttes at fjerne de nuværende cykelstativer og opsætte nye i det ene cykelskur.

Karin Lindberg undersøger tømningsintervallet for papcontainerne og øger evt. intervallet.

Bestyrelsen gennemgår de ting, som står i skuret og melder tilbage til Søren Stein, hvis der er ting ud over terrassevarmerne, som ikke må smides ud.

## **Ad 6. Nye investeringer 2019/20**

Bestyrelsen ønsker nyt gulv i fællesrummet i kommende budget.

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.

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

Afdelingsbestyrelsesreferater sendes til Kollegiekontoret, som herefter ligger det på kollegiets hjemmeside.

Afdelingsmødereferater sendes til Kollegiekontoret, som herefter ligger det på kollegiets hjemmeside.

## Beslutning om reklamer på kollegiet

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

Mødet sluttede kl. 15.00

Referent: Karin Bank Lindberg/Jesper Panduro Hansen.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 9.11.2018/dbs