



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Grenåvej Kollegiet – afdeling 7

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 28. oktober 2020 kl. 14.00.

Til stede:                   Jeppe O.  
                                  Juliane G.R.B  
                                  Frederik S.  
                                  Pelle R.K.

Fraværende:             -

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Finn Ottesen.

### Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af budget 2020/21
4. Godkendelse af regnskab 2019/20. Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2020/21
6. Nyinvesteringer 2021/22
7. Evt.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Jeppe O.
Kasserer	Pelle R.K.
Menigt medlem	Frederik S.
Menigt medlem	Juliane G.R.B.
Menigt medlem	
Suppleant	Vera M.K.

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Pelle R.K. er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 2. december 2020.

## Ad 3. Godkendelse af budget 2020/21

Da budgetmødet i foråret ikke kunne afholdes pga. forsamlingsforbuddet, godkender bestyrelsen budgettet til dette møde.

Budgettet behøver ikke godkendes af beboerne jf. bekendtgørelse nr. 361 fra Transport- og boligministeriet om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom, men der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 12. september 2020, hvor beboerne godkendte budgettet.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje.

Dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	23,5 m <sup>2</sup>	4.104 kr.	en regulering på	73,00 kr.
1 vær. lejlighed	18,1 m <sup>2</sup>	3.599 kr.	"	62,00 kr.
1 vær. lejlighed	22,4 m <sup>2</sup>	4.000 kr.	"	71,00 kr.
1½ vær. lejlighed	34,7 m <sup>2</sup>	5.156 kr.	"	96,00 kr.
1½ vær. lejlighed	28,6 m <sup>2</sup>	4.583 kr.	"	84,00 kr.
2 vær. lejlighed	37,5 m <sup>2</sup>	5.418 kr.	"	102,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,9 m <sup>2</sup>	5.177 kr.	"	97,00 kr.
2 vær. lejlighed	39,3 m <sup>2</sup>	5.586 kr.	"	106,00 kr.
2 vær. lejlighed	36,6 m <sup>2</sup>	5.338 kr.	"	100,00 kr.
2½ vær. lejlighed	51,4 m <sup>2</sup>	6.724 kr.	"	131,00 kr.
Værelse i dublet	19,6 m <sup>2</sup>	2.866 kr.	"	46,00 kr.
Værelse i triplet	18,9 m <sup>2</sup>	2.508 kr.	"	38,00 kr.
Værelse i triplet	20,7 m <sup>2</sup>	2.675 kr.	"	42,00 kr.

## Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat er et underskud på 951 kr.

Årets afvigelser fra det budgetterede er:

Der har været faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltningen er forrentet med - 0,18 % i stedet for den budgetterede forventede forrentning på 0,5 %.

Merudgift til el som følge af højere forbrug og højere pris.

Besparelse på renovation som følge af lavere priser.

Besparelse på varme som følge af en mild vinter og lavere priser.

Mindre udgifter til ejendomsfunktionær og rengøringsfirma.

Udgift til vagt i julen.

Færre udgifter til betalingsvaskeri modsvaret af færre indtægter.

Diana Jørgensen gennemgik regnskabet.

## Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 449.134 kr. til 3.008.862 kr.

## Nettokapitaludgifter

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** – Udamortiserede lån: 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 Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – ca. 1.000 kr. højere udgifter end budgetteret.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Her ses en lille besparelse på godt 3.000 kr. grundet lavere priser

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er pr. 01.08.17 forsikret hos Gjensidige de efterfølgende fem år frem.

Energiforbrug

**Varme** – Der har været en besparelse på ca. 19.000 kr. Det skyldes lavere priser samt et lavere forbrug grundet en mildere vinter.

**El** – Der har været et merforbrug på el på godt 6.000 kr. pga. højere forbrug og prisniveau.

Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** – Indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektør og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Beløbet indeholder desuden udgift til revisor.

**Dispositionsfond** - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag.

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 afdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen. Disse er dog indtil videre ophørt, da fonden indeholder tilstrækkelige midler. Desuden kan der tilgå midler til fonden, som opstår i forbindelse med oprindelige lån, som er færdigbetalte.

## 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 højere udgift til renholdelse, sfa. lavere udgift til ejendomsfunktionær samt en besparelse på udgifter til rengøringsfirma end budgetteret.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til den løbende drift og uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på den almindelige vedligeholdelse.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 143.351 kr. og de dækkes af de opsavede midler.

**Drift af fællesvaskeri** – Administration af vaskeri og sæbekøb. Udgiften til fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten.

**Diverse udgifter** – Omfatter beboerfaciliteter, dvs. bestyrelsens midler til beboerne. BL-kontingent, som er et obligatorisk medlemskab for alle almene boligselskaber. Dækker også over posten diverse udgifter, som er en konto til mindre uforudsete udgifter.

Der er en overskridelse på godt 4.000 kr., som skyldes opstart af vagtordning i juleferien

## 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 20 år.

## Årets underskud

Årets underskud på 951 kr. overføres til opsamlet resultat og udtægtsføres over de næste 3 år. Det er et krav at et over- eller underskud indtægts- eller udgiftsføres over en periode på 3 år.

## Ordinære indtægter

**Almene ungdomsboliger** – Der har været en lejeindtægt på 1.355.561 kr. som svarer til det budgetterede.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på -0,18%. Der var budgetteret med en forrentning på 0,5%.

**Drift af fællesvaskeri** – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

**Overført fra opsamlet resultat** – Tidligere års overskud, indtægtsført over 3 år. Der indtægtsføres 108.564 kr.

## It- og antenneregnskab

Overskud på 796 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 2021/22. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

### Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 4 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.000 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2021/22 foreslås ændret til 1.100 m<sup>3</sup>.

### El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 2 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 40.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås ændret til 42.000 kWh.

### Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat 150 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 150 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 90.000 kr., og der er brugt 90.095 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 25.996 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Snerydning og saltning

Græsklipning og øvrigt grønt arbejde

### Bygning, klimaskærm

Nøgler

### Bygning, boliger

Rengøring efter syn

Maling efter syn

Nøgleskab

### Bygning, fælles indvendig

iLOQ licens

<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af vandinstallationer Reparation af afløbsinstallationer Reparation af elinstallationer Reparation af komfur Falck, service
---	--

<b>Materiel</b>	Ingen indkøb
-----------------	--------------

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

Der var planlagte udgifter for 491.000 kr. Der er anvendt 143.351 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	<b>Ny flagstang</b> <b>Kalkning af cykelskur</b> <b>Vedligehold af grønne områder</b>
---------------	---

<b>Bygning, klimaskærm</b>	Dræn af kælderydervæg og asfaltering af sokkel (eta-per) Lyskasser-beton males Isolering af loft i tagrum
----------------------------	---

<b>Bygning, boliger</b>	<b>Maling af boliger - vægge/loft/vinduer/træværk</b> <b>Gulvbelægninger</b> Udskiftning af tapet i boliger (efter behov)
-------------------------	---

<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Fællesrum udskiftning af gulvtæppe Fællesrum, inventar Fællesrum, pool-bord, nyt betræk Gæsteværelse, udskiftning af seng, 2020
----------------------------------	--

Bygning, tekniske anlæg/installationer	Lamper i garage udskiftes Lamper m.v. fællesrum Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger, lb Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Tørretumbler 1 stk. Miele T6185 <b>Badeværelser rep. (2020)</b>
--	--

<b>Materiel</b>	<b>Støvsugere, indkøb</b>
-----------------	---------------------------

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal underskrives elektronisk i Penneo. Der er sendt en mail til bestyrelsesmedlemmerne med et link til Penneo, hvor regnskabet kan underskrives med NemId.

Kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 5. Aktuel drift 2020/21

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 90.000 kr., og der er pr. 27/10 2020 brugt 10.236 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 7.404 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 1.597.000 kr. Der er pr. 27/10 2020 brugt 57.117 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	<b>Beskæring/plantning af grønne områder</b>
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Tætning af kælderydervæg
<b>Bygning, boliger</b>	Maling af boliger - vægge/loft/vinduer/træværk (fracflytninger) Udskiftning af tapet i boliger (efter behov) Badeværelser, diverse rep. Tæpper udskiftes - 35 ialt Maling af træværk i lejligheder Spejlhylder, løbende udskiftning Toiletskabe, løbende udskiftning <b>Køkkenudskiftning i 1 vær. (1 stk. udført)</b>
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	TV udskiftes inkl ophæng og opsætning Udskiftning af div. spillemaskiner i fællesrummet Udskiftning af brandmateriel Gulvtæppe, gangarealer incl. trappe Fællesrum, bordfodbord Fællesrum, bordtennisbord Udskiftning af skilte på opgang og gange Gæsteværelse, udskiftning af seng
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger, løbende Loftslamper, køkkenlamper Brusearmatur, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning  
Køkkenarmatur, løbende udskiftning  
Køleskabe, løbende udskiftning  
Ny energimærkning  
Automatik centralvarme  
**Emhætter udskiftes i 1 vær. ( 1 køkken pt.)**  
**Komfurer udskiftning i 1 vær. ( 1 køkken pt.)**

**Materiel**

Udskiftning af plæneklipper  
**Støvsuger udskiftes, er købt i 2019**  
Redskaber og værktøj

**Indkøb til fællesrum:** Der afholdes nyt møde med bestyrelsen vedr. indkøb til fællesrum, bestyrelsen vender tilbage.

## **Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22**

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

## **Ad 7. Evt.**

Afholdes afdelingsmøde er ikke fastlagt endnu, bestyrelsen vender tilbage.

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. 15:30

Referent: Carsten Kjær Christensen/ Diana Jørgensen

Referat sendt den 3.11.2020/jb