



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grenåvej Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 10. november 2021 kl. 14.00

Til stede:                   Jeppe  
                                  Frederik  
                                  Einar  
                                  Pelle

Fraværende:               -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Jensen og varmemester Finn Ottesen.

## Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2020/21
4. Aktuel drift 2021/22
5. Nyinvesteringer 2022/23
6. Evt.

## **Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Jeppe
Kasserer	Pelle
Menigt medlem	Frederik
Menigt medlem	Einar

## **Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem**

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

Bestyrelsen havde ikke haft mulighed for at drøfte hvem der deltager som repræsentant fra kollegiet, de melder ind til JB når de har fundet en repræsentant.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat er et underskud på kr. 2.203

Årets afvigelser fra det budgetterede er:

Højere udgift til el grundet prisniveau

Højere udgift til vand grundet prisniveau og forbrug

Besparelser på renovation grundet prisniveau

Besparelser på udgift til almindelig vedligeholdelse, samt besparelse på sæbekøb

Højere udgifter til vagtordning

Der har været faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,20%. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

Kenneth Jensen gennemgik regnskabet.

### Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med kr. 453.833 til kr. 3.462.695

### 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 renteudgifter 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** – Udgiften overstiger det budgetterede grundet forbrugsmønster og prisniveau.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Her ses en besparelse grundet lavere prisniveau. På mødet kan varmemester supplere med at blokering af affaldsanlæg, pga. parkeringsforhold har bidraget til færre antal tømninger.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnlige 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** – Udgifterne ligger lige under det budgetterede på trods af lavere forbrug end det budgetterede. En markant stigning i prisniveauet opvejer forbrugsmønsteret.

**EI** – Udgifterne overstiger det budgetterede pga. højere forbrug og prisniveau.

**Administrationsbidrag** – Indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Indstillingsgebyret dækker over administration af udlejning af boliger. 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.

Lavere omkostninger til rengøringsartikler opvejer marginalt højere udgifter til rengøringsfirma. Der ses også en lille besparelse på løn til ejendomsfunktionær.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til den løbende drift og uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på den almindelige vedligeholdelse. Der ses en besparelse på udgifterne ift. det budgetterede.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt kr. 151.563 og de dækkes af de opsavede midler.

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

Det noteres at udgifterne ikke omfatter udgifterne til evt. reparationer af anlægget, disse lovmæssigt er registreret på driftskontoen. Det samme er gældende for henlæggelser til vaskeriet på henlæggelseskontoen, samt el og vand på henholdsvis el- og vandkontoen.

Udgifterne ligger under det budgetterede som følge af besparelser på udgifter til sæbekøb.

**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 ses øgede udgifter ift. det budgetterede, som følge af udgifter til vagtordning.

## 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. Pr. 2022 skal der henlægges til 25 år, i 2024 skal der henlægges til 30 år.

Der er henlagt kr. 705.000.

## Ekstraordinære udgifter

**Tab ved lejeledighed mv.** – Der ses en udgift på kr. 18.457. udgiften er dækket af tidligere henlæggelser.

**Rente af fællesforvaltning** – Der ses en rente udgift på kr. 7.258. Dette sker i forbindelse med negativ forrentning af kollegiets indestående i fællesforvaltningen. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på -0,20%. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

## Årets overskud

-

## Ordinære indtægter

**Almene ungdomsboliger** – Der har været en lejeindtægt på kr. 1.385.904 som svarer til det budgetterede.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på -0,20%. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0%.

**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 kr. 97.400

**Året underskud overført** – Underskud på kr. 2.203 deles i tre og modregnes tidligere års overførte resultater over de kommende tre regnskabsår.

## It- og antenneregnskab

Underskud på kr. 44 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 2022/23. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

## Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 1.100 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 1.100 m<sup>3</sup>.

## El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 3 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 42.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 42.000 kWh.

## Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %.

Budgettet for indeværende år er sat 150 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås ændret til 140 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 90.000 kr., og der er brugt 79.156 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 14.532 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

<b>Terræn</b>	Snerydning og saltning Græsklipning og øvrigt grønt arbejde
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Rensning af tagrender
<b>Bygning, boliger</b>	Rengøring efter syn Maling efter syn
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Indkøb af grill
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af vandinstallationer Reparation af afløbsinstallationer Reparation af vaskemaskine Reparation af el-installationer Reparation af komfur Falck, service
<b>Materiel</b>	Indkøb af gasflaske

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

Der var planlagt udgifter for i alt 1.597.000 kr., der blev brugt 151.563 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	<b>Beskæring/plantning af grønne områder</b>
---------------	--

<b>Bygning, klimaskærm</b>	<b>Kælderydervæg, rep. dræn mv. (økonomi i 2021)</b>
<b>Bygning, boliger</b>	Malerbehandling af boliger, løbende Badeværelser, diverse rep. Toiletskabe og hylde, løbende udskiftning <b>Køkkenudskiftning i 1 vær. (1 stk. udført)</b>
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Fællesrum, udskiftning af gulvtæppe Gulvtæppe, gangarealer inkl. trappe, flyttes til 2021 Fællesrum, udskiftning af tv, spil mv. flyttes til 2021 Fællesrum, inventar, flyttes til 2021 Fællesrum, bordtennisbord, flyttes til 2021 Fællesrum, bordfodboldebord, flyttes til 2021 Fællesrum, pool-bord, nyt betræk, flyttes til 2021 Køkken, komfurer udskiftes i 1 vær. flyttes til 2021 Køkken, emhætter udskiftes i 1 vær. flyttes til 2021 Køleskabe, løbende udskiftning Brandmateriel, udskiftning
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger, løbende Loftslamper, køkkenlamper, flyttes til 2021 Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Ny energimærkning Automatik centralvarme, flyttes til 2021 <b>Emhætter udskiftes i 1 vær. (1 køkken pt.)</b> <b>Komfurer udskiftning i 1 vær. (1 køkken pt.)</b>
<b>Materiel</b>	<b>Udskiftning af plæneklipper</b> <b>Støvsuger udskiftes, er købt i 2019</b> Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2021/22

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 90.000 kr., og der er pr. 10/11 2021 brugt 7.961 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 3.338 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 622.000 kr. Der er pr. 10/11 2021 brugt 472.024 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Støttemure ved kælder og mod nabo langs p-plads Garage, tag og tagrender renoveres Beskæring/plantning af grønne områder <b>Kælderydervæg, rep. dræn mv. (økonomi i 2021)</b>
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Isolering af loft i tagrum
<b>Bygning, boliger</b>	Badeværelser, diverse rep. Malerbehandling af boliger, løbende Toiletskabe og hylde, løbende udskiftning Tæpper i boliger udskiftes til trægulve
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Fællesrum - Vægge/loft/døre/vinduer males
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	EL i boliger, løbende rep. Køleskabe, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning
<b>Materiel</b>	Redskaber og værktøj

Indkøb til fællesrum: bestyrelsen vender tilbage. betræk til poolbord udføres nu.

Efter arbejdet med kælderydervæggen er der umiddelbart lavet en lavere trappe ved hovedindgangen, ckc ser på det.

## Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23

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

## Ad 6. Evt.

Der er ved at blive lavet en ny kollegiehjemmeside til kollegiet, som er lavet i et andet CMS-system, der hedder Umbraco. Afdelingsbestyrelsen vil blive inviteret til en introduktion til den nye hjemmeside i december eller januar.

Afdelingsbestyrelsen får samtidig en ny email-adresse, som bliver givet til formanden. Den nye mailadresse er [xxx@kollegiekontoret.dk-adresse](mailto:xxx@kollegiekontoret.dk), som skal erstatte den evt. gmail-adresse, vi tidligere har tilbudt. En [xx@kollegiekontoret.dk](mailto:xx@kollegiekontoret.dk) virker mere professionel og er lettere for Kollegiekontoret at administrere.

Hvis I har spørgsmål til hjemmesiden eller email-adressen skriv til [mpj@kollegiekontoret.dk](mailto:mpj@kollegiekontoret.dk) eller [lbj@kollegiekontoret.dk](mailto:lbj@kollegiekontoret.dk)

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 15/12-2021, indkaldelse er sendt ud.

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. 15.20

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Yoon Jensen

Referat sendt den 16.11.2021