



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grundtvigs Hus Kollegiet – afdeling 2

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 21. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Anders T.S.
 Nikolaj F. S. S.
 Mathias B.
 Ditte S.
 Victor M. (suppleant)

Fraværende: Anne M.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Henrik Walentin Johansen, teamleder Susanne Laursen og varmemester Henrik Jensen.

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	Anders T.S.
Menigt medlem	Mathias B.
Menigt medlem	Nikolaj F.S.S.
Menigt medlem	Anne M.
Menigt medlem	Ditte S.
Suppleant	Victor M.

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Anne M. 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 skal ikke godkendes af beboerne jf. bekendtgørelse nr. 361 fra Transport- og boligministeriet om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje.

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

120 værelser i doublet	3.080 kr.	en regulering på	0 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 1 til 4)	3.101 kr.	"	0 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 5 og 6)	3.236 kr.	"	0 kr.
1-værelses lejlighed	3.811 kr.	"	0 kr.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat blev et overskud på 211.334 kr. og skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på vand som følge af lavere forbrug
- Besparelse på varme som følge af mindre forbrug efter en mild vinter
- Besparelse på el som følge af lavere forbrug og produktion fra solceller, dog delvist modsvaret af højere pris
- Besparelse på ejendomsfunktionær, rengøringsfirma og rengøringsartikler, delvist modsvaret af større udgifter til rengøringspersonale
- Besparelse på almindelig vedligeholdelse
- Lavere udgifter til drift af vaskeri modsvaret af mindre indtægter
- Besparelse på udgift til vagt og tilbagebetaling af ikke anvendte beboerfaciliteter
- Ekstraordinære indtægter ved overfinansiering og omlægning af lån
- Besparelserne er delvist modsvaret af faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med – 0,18% mod budgetteret + 0,5%.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med 1.216.817 kr. til 13.650.608 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over betaling af afdrag og renter fratrukket ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

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 af 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 Landsbyggerfonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggerfonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Den 1/3 der går til dispositionsfonden bliver dog ført som indtægt igen under ekstraordinære indtægter. Udgiften er lidt større end budgetteret da der er hjemtaget lån til restfinansiering efter budgetlægning.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Der betales et boligbidrag samt et behandlingsgebyr. Besparelse på renovation, som følge af færre tømninger.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Kollegiets forsikringer udbydes i licitation hvert 5. år, og der er skiftet til Gjensidige pr. 1. august 2017.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden 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 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 byggelån, som er færdigbetalte.

Variable udgifter

Renholdelse – Denne post indeholder udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Der er en besparelse på 20.645 kr, som følge af ændret metode for opgørelse af feriepengetilsvaret og senere ansættelse af elev. Derudover indeholder den udgiften til indkøb af rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Der er en besparelse på 25.988 kr.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 11.000 kr. mindre end budgetteret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 511.890 kr. som dækkes af de opsparede midler I har.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift er lavere end budgetteret, dette modsvares dog af færre indtægter fra betalingsvaskeriet, nettoindtægten er 935 kr.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer. Derudover indeholder beløbet også kontingent til BL og vagtordning. Der er en besparelse på 9.180 kr., som er besparelse på vagt og tilbagebetaling af ikke anvendte beboerfaciliteter.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder årets henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Der henlægges så den samlede henlæggelse er tilstrækkelig til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 15 år.

Tab ved fraflytninger – Der er henlagt 1.862 kr. til tab på debitorer.

Ekstraordinære udgifter

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på -0,18 % svarende til en udgift på 25.094 kr.

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften udgjorde 1.027.877 kr.

Ydelse vedr. driftsstøttelån – Posten dækker over renter og afdrag på lån af egne midler til betaling af hjemfaldsforpligtelse samt lån ydet af Kollegiekontorets dispositionsfond, der er optaget i forbindelse med indfrielse af statslån. Løn til indfrielse af statslån afdrages over maksimalt 30 år.

Hjemfald betyder at kommunen kan "hjemtage" ejendommen efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der fx ikke opføres almene boliger (kollegier) på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån, som nu betales tilbage. En del af lånet er egne midler (henlæggelser) resten er lånt af Kollegiekontorets dispositionsfond. Lånet af egne midler bliver tilbagebetalt først. Et eventuelt overskud bruges også til afvikling af lånet.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været lejeindtægter på 7.599.675 kr. svarende til det budgetterede.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri har været på 92.348 kr.

Ekstraordinære indtægter

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

Korrektion vedr. tidligere år – Der er indgået et beløb på 1.864 kr. på tidligere afskrevne fordringer og der har været et provenu og overfinansiering i forbindelse med omlægning af lån på 17.637 kr.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2020/21. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand:

En besparelse i forhold til budgettet på 24 %. (5.353 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 7.000 m³.

Budgettet for 2020/2021 foreslås sat til 6.600 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 27 %. (101.753 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 140.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 140.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 17 %. (501 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 600 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 560 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 420.000 kr., og der er anvendt i alt 408.648 kr. heri indeholdt indtægter på 73.270 fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Grønt arbejde

Hegn ved cykelskur

TV-inspektion af kloak

Sand til volleyball bane

Bygning, klimaskærm	Reparation af Vinduer og facadedøre
Bygning, boliger	Omstilling af låse Rengøring og maling efter syn Overfladebehandling af gulve Udskiftning af fliser bad Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Overvågning af brandanlæg Service skalsikring Service brandmateriel
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af el-installationer Reparation af toiletter Reparation af køleskabe Reparation af komfurer Reparation af blandingsbatterier Indkøb af el-artikler Vand- og afløbsinstallationer Service og udkald på brandalarmanlæg Ventilation. ADK (Adgangskontrol).
Materiel	Redskaber og værktøj Brændstof.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 996.000 kr., og der er anvendt i alt 542.523 kr. til bl.a. følgende arbejder

Terræn	Service på port Udlægning af granitskærver Beskæring af bøgehæk
Bygning, klimaskærm	Intet udført
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve Maling indvendigt.
Bygning, fælles indvendig	Reparation af revne i væg Loungesæt Bordtennisbord

Bordbænkesæt

Terrassevarmer

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Montering af nitrogenanlæg

Udskiftning af brusere og armaturer

Udskiftning af toiletter

Udskiftning af køleskabe

Udskiftning af håndvaske

Udskiftning af radiatorer

Service af ABA-anlæg

Service af sprinkleranlæg

Service af ventilationsanlæg

Materiel

Intet udført

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 420.000 kr. der er pr. 21. oktober brugt 81.400 kr. Der har været indtægter ved syn på 13.100 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. Vælg "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Budgettet er på 3.906.000 kr. der er pr. 21. oktober brugt 48.800 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Intet planlagt

Bygning, klimaskærm

Justering af døre og vinduer - hele kollegiet

Altangang, belægning, 14 C, undersøges for løsning

Automatisk døråbner på yderdørene skal efterses, da de ikke kan åbne ved fugtigt eller diset vejr.

Bygning, boliger

Gulve i værelser

Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A

Udskiftning af køkkener og ovne 14 A-D-E (tegning er lavet og skal godkendes)

Bygning, fælles indvendig

Vægge boliger 14 A afrenses og males (opgave er bestilt)
Musikudstyr til musiklokale
Renovering af pudset væg i fællesbygningen (revnet igen)
Nye møbler

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Blandingsbatteri i bad og køkken, løbende
Håndbrusere udskiftes, løbende
Køleskabe 14 A-B-D-E, løbende
Udskiftning af batterier på røgalarmer hver 4. år (denne periode)
Tørretumbler 2 stk. Miele T6200 el (løbende)
Service/rensning og indreg. af ventilation (ny leverandør)

Materiel

Intet planlagt

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen fik forelagt tegninger af køkkenet i dubletter og kommentere på dette.

Bestyrelsen vender hurtigst mulig tilbage, så man kan påbegynde montering af et prøve køkken.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 17.11.2020.

Formanden sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal desuden 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. 11.20.

Referent: Henrik Walentin Johansen/Susanne Rye Laursen

Referat sendt den 27.10.2020/jb