



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbygård Kollegiet – afdeling 15

Mødet afholdes elektronisk via Teams mandag den 19. oktober 2020 kl.14.00

Til stede: Louise M. A.  
Shervin S.  
Peter P.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Ole Fenger Lassen.

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	Louise M. A.
Næstformand	Shervin S.
Kasserer	Peter P.
Menigt medlem	-
Menigt medlem	-

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen melder tilbage efter beboermødet, hvem der 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:

1 vær. lejlighed                                      2.992                      kr.                      en regulering på                      73,00                      kr.

## Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat viser et overskud på 61.808 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på vand som følge af lavere forbrug.

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

Besparelse på el som følge af lavere forbrug, dog delvist modsvaret af højere pris.

Øgede udgift til renovation, pga. udgifter i forbindelse med brand i affaldsanlæg. Afventer behandling ved forsikring.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Øget udgift til rengøringsfirma delvist modsvaret af besparelse på ejendomsfunktionærer.

Faldende renteniveau hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med - 0,18 %. Der var budgetteret med 0,5 %.

Besparelse på køb af sæbe til vaskeri modsvaret af færre vaskeriindtægter.

Tilbagebetaling af ikke anvendte beboerfaciliteter.

Teamlederen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkontoen er forøget med 860.976 kr. da der i perioden er anvendt mindre end der er henlagt.

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over afdrag på lån.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Der er brugt ca. 13.859 kr. mindre end budgetteret.

**Renovation** – Udgiften er ca. 18.834 kr. er større end budgetteret som følge af udgifter i forbindelse med brand i affaldsanlæg. Sagen afventer behandling ved forsikring.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år, sidste gang i 2017. Udgiften til forsikringer er stort set som budgetteret.

### Energiforbrug

**Varme** – Der er en besparelse på ca. 96.889 kr. på grund af mindre forbrug efter en mild vinter og lavere priser.

**EI** – Der er en besparelse på ca. 28.160 kr. på grund af lavere forbrug, dog delvist modsvaret af højere pris.

### Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** - Der er indbetalt ca. 385.394 kr. til administrationsbidrag. Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. Kollegiekontoret varetager økonomi, huslejeopkrævning, udlejning, venteliste, klager samt drift og vedligeholdelse af kollegiets bygninger. Ud fra noten til 112.1 på side 8, kan man se, at udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret.

**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 udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor., samt til rengøringsartikler. Øget udgift til rengøringsfirma delvist modsvaret af besparelse på ejendomsfunktionærer, grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge, på i alt ca. 53.717 kr.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er en besparelse på ca. 10.834 kr. i forhold til budgetteret. Efter gennemgang af regnskabet vil inspektøren gennemgå de udførte arbejder mere detaljeret.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 823.177 kr. der dækkes af de opsparede midler I har som indestående i banken. Inspektøren gennemgår hvilke arbejder der er udført.

**Særlige aktiviteter** – Sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri, skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under Ordinære Indtægter. Dermed er der et netto overskud på ca. 39.979 kr., hvilket er ca. 2.000 kr. større end budgetteret (side 9, note 118 – særlige aktiviteter).

**Diverse udgifter** – Her er kontingent til BL (Boligselskabernes Landsorganisation), vagtordning og til beboerfaciliteter. Diverse udgifter er ca. 16.425 kr. mindre end budgetteret på grund af mindre forbrug til beboerfaciliteter delvis modsvaret af større 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 15 år. For at opnå en jævn husleje budgetteres her med 20 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 1.700.000kr.

**Tab ved fraflytninger** – Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker et tab, som er af en vis størrelse.

## Ekstraordinære udgifter

Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,18 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5%. Derfor ekstraordinær udgift på 19.248 kr.

## Årets overskud

Hvis der er et overskud, indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat 61.808 kr.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Den rene husleje, som beboerne betaler. Svarer til budgettet, da huslejen beregnes ud fra denne. Der har været en lejeindtægt på 4.291.400 kr.

**Erhverv** – Lejeindtægt fra mobilantenner på 107.647 kr.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en forrentning på - 0,18 %. Der var budgetteret med 0,5% (51.426 kr).

**Andre ordinære indtægter** – Indtægten fra fællesvaskeri er 49.908 kr. og skal ses i sammenhæng med udgifterne til sæbekøb under Særlige aktiviteter.

**Afvikling af overskud** - der afvikles overskud fra tidligere år på i alt 81.847 kr.

## Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Indbetaling på afdragsordning med tidligere beboere på 15.831 kr. og depositum i forbindelse med ButlerNetworks og Elro konkurs på 22.105 kr (antenne).

## IT- og antenneregnskab

Årets resultat viser et overskud på 3.870 kr. der overføres til næste år.

## 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 og arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

### Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 5 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 4.200 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 4.200 m<sup>3</sup>.

### El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 30 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 55.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås nedsat til 52.000 kWh.

### Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 32 %.

Budgettet for indeværende år er sat 420 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås ændret til 400 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 265.000 kr., og der er brugt 254.166 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 74.753 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Snerydning og saltning

Græsklipning og grønt arbejde

Reparation af flagstang

### Bygning, klimaskærm

Reparation af døre

### Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse

Rengøring efter syn

Malling indvendigt

**Bygning, fælles indvendig** Service på Falck abonnement

**Bygning, tekniske anlæg/installationer** Reparation af solceller  
Reparation af elinstallationer  
Reparation af vand- og afløbsinstallationer  
Reparation af ventilationsanlæg.  
Drift og reparation af ADK.

**Materiel** Falckkasse, indkøb.

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

Der var planlagte udgifter for 2.062.000 kr. Der er anvendt 823.177 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Kursiv skrift er udsatte arbejder:

**Terræn** **Udvendige belægninger / grønt arbejde**  
Renovering af trappeløb og gelænder, flyt 2024  
Renovering af brandtrapper, flyt til 2024  
Udskiftning af postkasser, flyt 2025  
Udvendige skilte, flyt til 2021

**Bygning, klimaskærm** Faldsikring på tag, står til 2020, udføres nu  
**Opretning af udvendige døre**

**Bygning, boliger** **Maling af fodlister værelsesgange**  
**Maling af træværk i værelser. (udføres successiv)**  
Bad/toilet males med vådrumsmaling inkl. rør og træværk  
Div. kroge, holdere, spejl og hylde

**Bygning, fælles indvendig** **Maling af tørrerum, vægge i tørrerum**  
**Maling af vaskeri, vægge, lofter, radiatorer**  
**Maling af fællestoilet - vådrumsmaling**  
**Fællesrum, inventar**  
**Projektor, musikanlæg, højtalere osv.**  
Tæppefliser 128 værelser á 13,5 m<sup>2</sup> (løbende)

**Bygning, tekniske anlæg/installationer** Udskiftning af Gustavberg vask i fællestoilet  
Udskiftning af Gustavberg vaske128 stk. blok 1 og 2 (lb)  
**Håndvaskearmatur, løbende udskiftning**  
**Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning**  
Ny energimærkning  
Hydroforeranlæg  
Cirk grundfoss  
Varmevexler  
Indregulering af radiatorer

Radiatortermostater, løbende udskiftning

Miele tørretumbler, flyttes til 2022

**Køleskabe, løbende udskiftning**

Miele overvågning

Undersøgelse og rep. rust i elevatortårn

**Elevator, faldprøver og service**

## **Materiel**

## **Redskaber og værktøj (robotklipper)**

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal fra i år 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 265.000 kr., og der er pr. 19/10 2020 brugt 35.479 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 11.572 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 1.922.000 kr. Der er pr. 19.10 brugt 88.639 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

#### **Terræn**

#### **Udvendig belægninger / uderum**

Belysningsarmaturer på gangbroer

Nedgravede affaldscontainer

#### **Bygning, klimaskærm**

Intet planlagt

#### **Bygning, boliger**

Bad/toilet males, løbende

**Maling af træværk i værelser, løbende**

ADK, drift

#### **Bygning, fælles indvendig**

Akustiklofter i fællesrum, gipsplader 60\*60, 98 stk.

Kaffemaskine i fællesrum

Linoleum i gangarealer udskiftes, afventer

Maling af fællesrum, vægge i fællesrum malet beton

Udskiftning af bordplade i vaskeri (flyttes til 2023)

## **Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Udskiftning Gustavberg wc 1 stk. fællestoilet

Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning

Udvendige lamper udskiftes,

### **Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning**

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Radiatortermostater, løbende udskiftning

### **Køleskabe, løbende udskiftning**

Miele overvågning

Miele betalingssystem

Faldprøver og service

Brandalarm i gange og værelser

Elevatordøre udskiftes 8 stk.

Maling af elevatortårn overflader

## **Materiel**

Redskaber og værktøj

- Der ønskes julevagt fra d. 21/12 2020 – 5/1 2021

- Hvilken tv-pakke er der i fællesrummet? undersøges af CKC

- Vagtordning/tilkaldevagt evt. i samarbejde med de øvrige Kollegier i nord, drøftes i bestyrelsen og på beboermødet, bestyrelsen vender tilbage til CKC

- Er det muligt at se på nettet/en hjemmeside, hvornår vaskemaskinerne er optaget. CKC undersøger

- Bestyrelsen ønsker at pris på rengøring af fællesarealer trykprøves, dette tages med når der laves nye rammeudbud

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

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

Der ønskes ny grill og grillstarter, dette aftales med varmemester, Ole Fenger Lassen.

## **Ad 7. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 30/11 2020

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.16:20



Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal