



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Notat

### Skejbyparken – afdeling 24

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 39 fredag den 25. oktober 2019 kl. 11.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: -

Fraværende: Trine H. L.  
Maria P. T.  
Trine S. H.  
Philip K. R. – meldte afbud på bestyrelsens vegne.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, administrationschef Diana Jørgensen økonomimedarbejder Kenneth Yoon Jensen og varmemester Ole Fenger.

#### Notat:

Mødet blev ikke gennemført, da bestyrelsen meldte afbud på dagen for mødeafholdelse. Boliginspektøren har forsøgt at få et nyt møde arrangeret, men det er ikke lykkedes.

Bestyrelsen bedes underskrive regnskabet via Penneo, selvom mødet ikke afholdes.

#### Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Drøftelse vedr. røgfrit nybyggeri v. / Diana Jørgensen
3. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten, som ligger på [WebZonen](#)
4. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
5. Godkendelse af regnskab 2018/19. **NYT i år** - Regnskabet sendes til dig i Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
6. Aktuel drift 2019/20
7. Nyinvesteringer 2020/21
8. Evt.

### Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 36 godkendes på næste møde.

## Ad 2. Drøftelse vedr. røgfrit nybyggeri

Dette er blot et informationspunkt for at sikre, at den siddende afdelingsbestyrelse ved hvad der kommer til at ske i nybyggeriet. Diana Jørgensen kan fortælle, at det nye byggeri bliver røgfrit. En tidligere bestyrelse syntes det var en god idé, fordi det giver alle mulighed for at vælge det enten til eller fra, og endvidere, så er der problematikken med ventilationen i det nye byggeri. Det nye byggeri får individuel ventilation i hver lejlighed, hvilket vil sige at luftindtag og udtag kommer til at sidde på facaden. Hermed kan der opstå nogle røggener, fordi røg fra andre beboeres lejligheder kan sprede sig til ens egen lejlighed via luftindtaget, selvom man har lukkede vinduer.

## Ad 3. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Trine H. L.
Kasserer	Philip K. R.
Menigt medlem	Maria P. T.
Menigt medlem	Trine S. H.
Suppleant	Marcus M. N.
Suppleant	Danah D.
Fællesrumansvarlig	Trine S. H.

## Ad 4. Repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen bedes oplyse Kollegiekontoret hvem de har udpeget, og som deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 4. december 2019. Besked kan sendes til [jb@kollegiekontoret.dk](mailto:jb@kollegiekontoret.dk)

## Ad 5. Godkendelse af regnskab 2018/19

Årets resultat et overskud på 370.139 kr.

### Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Besparelser på nettokapitaludgifter grundet lavere renter på tilpasningslån.

Besparelse på vand, varme og el som følge af mindre forbrug og lavere prisniveau.

Højere udgifter til forsikring, grundet entreprisforsikring. Delvist modsvaret af lavere udgifter til renovation.

besparelser på almindelig vedligeholdelse. Delvist modsvaret af højere udgifter til rengøringsfirma og ejendomsfunktionær.

Højere indtægter ved drift af fællesvaskeri, delvist modsvaret af højere udgifter ved drift af vaskeri.

Lavere udgifter til diverse udgifter. Grundet færre udgifter til beboerfaciliteter, delvist modsvaret af højere udgifter til vagtordning.

Højere renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

## Henlæggelser

Henlæggelserne er formindsket med kr. 830.513 til kr. 7.064.164 kr.

## Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over renter og indbetaling til lån. Samt rentebidrag og ungdomsboligbidrag.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Lavere udgifter som følge af forbrug.

**Renovation** – Posten består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

Der har været en besparelse som følge af overgang til nedgravede containere, samt besparelser ift. boligbidrag.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Pr. 01.08.2017 er der skiftet forsikringselskab, der er indgået en 5-årig aftale med Gjensidige.

Præmieniveauet har vist sig højere end det budgetterede, hvorfor der ses højere udgifter end det budgetterede.

## Energiforbrug

**Varme** – Besparelse som følge af både lavere forbrug og prisniveau, samt et mildere vinter.

**EI** – Besparelse som følge af lavere prisniveau, samt forbrugsmønster.

## Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** - indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Samt udgift til revisor og indstillingsgebyr.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Her ses en stigning i udgifter til ejendomsfunktionær og rengøringsfirma, som til sammen overstiger besparelser til rengøringsartikler og afskaffelse af udgifter til rengøringspersonale.

Den ses øgede udgift til ejendomsfunktionær, rengøringsartikler og rengøringsfirma. Den øgede udgift til ejendomsfunktionær bunder i en fejl i budgetteringen, hvor der ikke er taget højde for lønregulering.

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

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 2.587.418 kr. som dækkes af tidligere henlæggelser.

**Drift af fællesvaskeri** – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten. Der ses øgede udgifter på denne post som følge af flere udgifter til sæbekøb. Dette skal ses i lyset af at der indkøbes sæbe efter behov, dvs. der kan forekomme udsving ift. det budgetterede afhængigt af om der var behov for at købe sæbe lige op til budgetteringen.

**Andel i fællesfaciliteters drift** - Abonnement til Bolignet Aarhus.

**Diverse udgifter** – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter og vagtordning.

Der er øgede udgifter til vagtordning, modsvaret af lille besparelse i udgiften til BL-kontingent. Der ses ligeledes besparelser på beboerfaciliteter ift. det budgetterede.

## 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. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

**Tab ved fraflytninger** – Der er henlagt 8.203 kr. til at dække fremtidige tab ved fraflytninger.

## Ekstraordinære udgifter

**Tab ved fraflyttere** – ingen udgifter.

## Årets overskud anvendes til

**Årets resultat** – Årets resultat overføres til opsamlet resultat og indtægtsføres over de næste 3 år. Der overføres 370.139 kr. til opsamlet resultat og indtægtsføres over de kommende 3 år.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Der har været en lejeindtægt på 5.077.682 kr. som svarer til det budgetterede.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Posten dækker over indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,84 %, der er budgetteret med 0,5 %.

**Andre ordinære indtægter** – Indtægten fra fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med udgifterne. Der indtægtsført overskud fra tidligere år, lydende på 76.437 kr.

## It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab

## It- og antenneregnskab

Overskud på 25.021 kr. overføres til det kommende budget.

Det noteres at der er en fejl i teksten i selve regnskabet.

Internet Bolignet Aarhus er egentligt TV Bolignet Aarhus.

TV bolignet Aarhus er egentligt Henlæggelse switche.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2016/17. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

### Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 10 %

Budgettet for indeværende år er sat til 6.500 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 6.500 m<sup>3</sup>.

### El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 22 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 150.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 150.000 kWh.

### Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 17 %.

Budgettet for indeværende år er sat 575 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås ændret til 550 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 342.000 kr., og der er brugt 309.142 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 71.759 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

**Terræn**

Snerydning og saltning

	Græsklipning Grønt vedligehold Kloakreparationer Grundejerforeningskontingent
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Udskiftning af termoruder Reparation af vinduer og facadedøre Reparation af tag
<b>Bygning, boliger</b>	Reparation og udskiftning af låse Rengøring efter syn Malerarbejde efter syn
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Falck abonnement
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af elinstallationer Indkøb af el-artikler Reparation af vand- og afløbsinstallationer Reparation af ventilation Reparation af vaskemaskine. Serviceaftale for komfortventilation i trappeopgange. Reparation af elevatorer samt service. ADK og Miele abonnement.
<b>Materiel</b>	Blæser-/ sugemaskine

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

Der var planlagte udgifter for 1.359.000 kr. Der er anvendt 2.587.418 kr. til bl.a. følgende arbejder

<b>Terræn</b>	Grønt arbejde Grundvandspumpe
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Udskiftning af dørpumpe, kælderør
<b>Bygning, boliger</b>	Maling af vægge og lofter i lejligheder. Overfladebehandling af gulve. Udskiftning af top plade på skab i bad Udskiftning af gerigter i bad. Maling til beboere.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	PVC-gulv i forrum, prøve til køkkensag Køkkengulve, køkkenprojekt Sofabord

<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Elevatorservice og renovering Cirkulationspumpe Hvidevare, køkkenprojekt Pakninger i skakte Vandinstallationer i vaskeri
-----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Materiel</b>	Ingen planlagte udgifter.
-----------------	---------------------------

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 6. Aktuel drift 2019/20

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 350.000 kr., og der er pr. 24.10.2019 brugt 71.719 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 6.765 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 3.798.000 kr. Der er pr. 24.10.2019 brugt 1.634.319 kr. på denne konto.

<b>Terræn</b>	Belægninger/beplantning i terræn
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Taghætter udskiftes, undersøges
<b>Bygning, boliger</b>	Døre til pulterrum, udskydes til 2022 Maling til beboerne Udskiftning af top plade på skab i bad Udskiftning af gerigter i bad Gulvbehandlinger (syn) Maling af træværk, vægge og lofter (syn) Tapetsering i lejligheder efter behov Køkken renoveringer, er i gang
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Maling af fælleshus (udvidelse af kollegiet) Inventar fællesrum (udvidelse af kollegiet) Persiener fællesrum (udvidelse af kollegiet)

Bordtennis (udvidelse af kollegiet)  
Hæve/sænkeborde, varmemesterkontor, er udført  
Maling af vægge og lofter i køkkener og forrum, løbende  
Udførelse af inspektionslemme til skakter. er udført

**Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Lysarmaturer i køkken og bad, køkkenprojekt  
komfur og køleskabe udskiftning, køkkenprojekt  
Faldprøver og service  
Reparation af elevatorer, løbende  
Udskiftning af armaturer og brusesæt, løbende  
Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum

**Materiel**

Div. håndværktøj, løbende  
Maskiner, græsklipper og kompressor  
Brandmateriel, årligt eftersyn

**Køkkenrenovering:** Er i gang, forventes afsluttet inden 1. november 2019

**Julevagt:** Carsten tager fat i bestyrelsen om dette ønskes.

## **Ad 7. Ny investeringer 2020/21**

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2020.

## **Ad 8. Evt.**

Formanden bedes sende 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.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Notat sendt d. 31.10.2019/dbs