



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbyparken

Mødet afholdes på Kollegiekontoret torsdag den 11. november 2021 kl. 14.00

Til stede: Tobias
Frederik
Navid

Fraværende: Emlie

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Jensen og varmemester Ole Fenger.

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. - Herunder orientering om kollegiets byggeprojekt

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

| | |
|---------------|---------------|
| Formand | Tobias |
| Næstformand | Frederik |
| Kasserer | Emilie |
| Menigt medlem | Navid |
| Menigt medlem | Mikkel Jensen |
| Suppleant | Cecilie |

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Tobias er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat et overskud på kr. 161.527

Årets overskud skyldes hovedsageligt:

Højere udgifter til nettokapitaludgifter, som følge af større indbetaling til Nybyggerifonden

Besparelser på vand grundet lavere forbrug

Besparelser på el grundet forbrugsmønster

Besparelser på varme grundet mindre forbrug, trods generel stigning i prisniveau

Besparelser på renovation

Besparelser på almindelig vedligeholdelse

Besparelser på beboerfaciliteter som følge af returnering af ikke anvendte midler

Højere udgifter til rengøringsfirma

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

Lavere indtægter ved drift af fællesvaskeri, delvist modsvaret af lavere udgifter til sæbekøb

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med kr. 1.030.391 til kr. 5.914.850

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over renter og indbetaling til lån. Samt rentebidrag og ungdomsboligbidrag. Der har været større udgifter, som følge af større indbetaling til Nybyggerifonden i forbindelse med opførelsen af den nye blok.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Lavere udgifter som følge af forbrug, trods stigning i prisniveau.

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

Der ses lavere udgifter ift. det budgetterede.

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

Der ses lidt højere udgifter, som følge af indregistrering af robotplæneklippere.

Varme – Besparelse i forhold til det budgetterede, som følge af lavere forbrug, på trods af stigning i prisniveau.

El – Besparelse som følge af forbrugsmønstre.

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 tilgås 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.

Der ses øgede udgifter, som følge af højere udgifter til rengøringsfirma. Der er marginale besparelser på udgifter til ejendomsfunktionær og rengøringsartikler.

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 kr. 582.974 som dækkes af tidligere henlæggelser.

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. Der ses en lille besparelse ift. det budgetterede.

Andel i fællesfaciliteters drift - Abonnement til Bolignet Aarhus.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter, vagtordning og diverse udgifter. BL-kontingent er et obligatorisk bidrag der betales af alle almene boligforeninger.

Beboerfaciliteter er beboerrådets rådighedsbeløb til indkøb og arrangementer for beboerne.

Diverse udgifter er en mindre økonomisk reserve, som står til rådighed for ejendomsfunktionæren.

Der ses en overordnet besparelse, primært grundet besparelser på beboerfaciliteter. Der ses en mindre besparelse på BL-kontingent og diverse udgifter. Der har været marginalt højere 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. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet. Pr. 2022 skal der henlægges til 25 år, i 2024 skal der henlægges til 30 år.

Tab ved fraflytninger – Der er henlagt kr. 584 til at dække fremtidige tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved lejeledighed mv. – Udgifter for kr. 162.972. Udgiften er dækket af dispositionsfonden.

Tab ved fraflyttere – Udgifter for kr. 50. Udgiften er dækket af tidligere henlæggelser.

Renter – Der er negativ forrentning af indestående i fællesforvaltningen, hvilket andrager en udgift på kr. 11.557. For dette regnskabsår ses en negativ forrentning på -0,20 %.

Årets overskud anvendes til

Årets resultat – Årets resultat overføres til opsamlet resultat og indtægtsføres over de næste 3 år. Der overføres 161.527 kr. til opsamlet resultat og indtægtsføres over de kommende 3 år.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 5.199.709 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Posten dækker over indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsavede midler. For dette regnskabsår ses en negativ forrentning på -0,20 %, der er budgetteret med 0,0 %.

Andre ordinære indtægter –

Drift af fællesvaskeri - indtægten skal ses i sammenhæng med udgifterne. Overordnet set er der overskud ift. driften af vaskerianlægget.

Overført til opsamlet resultat - Der indtægtsføres overskud fra tidligere år, lydende på kr. 237.695

Ekstraordinære indtægter –

It-regnskab

Sammenlægning af It- og antenneregnskab

It- og antenneregnskab

Underskud på 1.634 kr. overføres til det 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

En besparelse i forhold til budgettet på 39%

Budgettet for indeværende år er sat til 6.500 m³.

Budgettet for 2022/23 foreslås ændret til 5.500 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 9 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 150.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 150.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat 550 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås ændret til 530 MWh.

I forbindelse med udskiftning af vinduer forventes der en besparelse på varmekonsumet

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 350.000 kr., og der er brugt 287.239 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 138.407 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning

Grønt vedligehold

Kloakreparationer

EL, udvendige reparationer

Container, vask og service

Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer og facadedøre

Bygning, boliger

Reparation og udskiftning af låse

Rengøring efter syn

Malerarbejde efter syn

Tømrerarbejde efter syn

Bygning, fælles indvendig

Dispenser

Falck abonnement

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af elinstallationer
Indkøb af el-artikler
Reparation af vand- og afløbsinstallationer
Reparation af ventilation
Reparation af vaskemaskine
Reparation af toiletter
Serviceaftale for komfortventilation i trappeopgange.
Reparation af elevatorer samt service.
ADK og Miele abonnement
Wifi i fælleshus

Materiel

Redskaber og værktøj

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 4.671.000 kr., der blev brugt 582.974 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Belægning P-pladser, flyttes til 2021
Belægninger i terræn, vedligehold
Postkasser, reparation (udskiftning udskydes)
Udendørs spil/sport, flyttes til 2021
Beplantning: Beskæring plantning, klipping

Bygning, klimaskærm

Sokkelpuds, reparation, flyttes til 2021
Omfugning af vest facader, flyttes til 2023
Faldsikring på alle tage, flyttes til 2021
Udskiftning af døre og vinduer (rådgiver)

Bygning, boliger

Gulvbehandling i værelser
Malerbehandling af værelser
Maling til beboerne
Badeværelser, inventar, gerigter, løbende udsk.

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum: TV, video, musikanlæg (udvidelse af kollegiet)
Fællesrum: Bordfodbold (udvidelse af kollegiet)
Fællesrum: Inventar (udvidelse af kollegiet)

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Tagedløb: Vedligehold
Udskiftning af ventiler i installationsskakt, flyttes til 2021
Fugtmålere i bunden af skakte, flyttes til 2021
Badeværelse, lysarmaturer
Lysarmaturer i trappeopgange, 2 stk. pr. etage.

Brusesæt, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Varmeanlæg, service
Teknikrum: Veksler, pumper og automatik
Elevator: Ombygning af 1 stk.
Elevatore: Faldprøver og service
Elevatore: Reparation
Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum,

Materiel

Værktøj og maskiner m.v.

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2021/22

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 350.000 kr., og der er pr. 11/11.2021 brugt 64.043 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 23.408 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 1.015.000 kr. Der er pr. 11/11 2021 brugt 121.286 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Belægninger i terræn, vedligehold
Beplantning: Beskæring plantning, klipning

Bygning, klimaskærm

Ingen planlagte opgaver

Bygning, boliger

Gulvbehandling i værelser
Malerbehandling af værelser
Maling til beboerne
Badeværelser, inventar, gerigter mv.

Bygning, fælles indvendig

Dør, udskiftning i fællesområder
Trappeopgange: vægge og træværk males
Fælleshus, maling.
Fælleshus, køkkenservice udsk.
Fælleshus, persienner/gardiner
Ny dørtelefon (planlagt 2026)

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Toilet, løbende udskiftning
Brusesæt, udskiftning
Håndvaskearmatur, udskiftning
Brusearmatur, udskiftning
Ventilationsanlæg udskiftes
Elevatorer: Faldprøver og service
Elevatorer: Reparation
Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum
Nøglebrikker til adgangskontrol

Materiel

Brandmateriel
Græsklipper, udgår

Det er tidligere besluttet på ppv-planen at vaskeriet skal leases fra 2022, der er indhentet tilbud fra Miele, hvor prisen for en vask er kr. 7,5 + kr. 3 for sæbe, en tørring koster kr. 0,25 pr. minut

Ovenstående er ikke igangsat endnu, der arbejdes videre med økonomien og muligheden for differenceret vaskepriser (sommer og vinter) bestyrelsen holdes orienteret.

Ad 5. Ny investeringer 2022/23

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

Bestyrelsen havde ønske om at grill-pladsen bliver flyttet om på sydsiden af fælleshuset, bestyrelsen vender tilbage med flere detaljere herom.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen ønsker julevagt fra lige før jul til lige efter nytår.

CKC orienterede om kollegiets byggeprojekt. Byggeriet forventes afleveret 1. maj og med indflytning midt i maj 2022. Ombygning af fælleshuset og vaskeriet forventes ligeledes at være færdigt på samme tid som afleveringen af nybyggeriet.

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, som skal erstatte den evt. gmail-adresse, vi tidligere har tilbudt. En 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 eller lbj@kollegiekontoret.dk

Bestyrelsen anmoder om at få sat beboerfaciliteterne op med kr. 8.000,00 til næste budgetår. Der er iværksat nogle fællesinitiativer med de andre kollegier i området som man arbejder på at udbygge yderligere i fremtiden.

Økonomimedarbejder Kenneth Jensen sørger for at notere stigningen til budgetmaterialet til foråret.

Varmemester Ole, stopper på kollegiet til foråret, Ole skal være varmemester på det nye kollegie på Trane-kærvej. Planen er at Thorfinn, varmemester på Ladegården skal overtage Skejbyparken.

Mødet sluttede kl. 15.45

Referent: Carsten Kjær Christensen/ Kenneth Yoon Jensen.

Referat sendt d. 16.11.2021/dbs