



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christiansbjerg Kollegiet – afdeling 16

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 52 onsdag den 23. oktober 2019 kl. 8.30 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Nanna N. B.
Rikke B. N.
Kasper K. T.

Fraværende: Varmemester Svend Jørgensen

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Henrik Walentin Johansen, Carsten Kjær Christensen og økonomimedarbejder Maria V. Christensen.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2018/19. **NYT i år** - Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2019/20
6. Nyinvesteringer 2020/21
7. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 51 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Nanna N. B.
Næstformand	Rikke B. N.
Kasserer	Kasper K. T.
Suppleant	Tinne S. F.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Nanna N. B. er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 4. december 2019.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2018/19

Årets resultat viser et overskud på 152.910 kr. og skyldes hovedsageligt:

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

Besparelse på renovation som følge af færre tømninger af nedgravede affaldsanlæg.

Øgede udgifter på renholdelse.

Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Færre indtægter ved fællesvaskeri, modsvaret af lavere udgifter til sæbekøb.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 553.002 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 3.319.584 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over indbetaling til lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der har været en besparelse pga. mindre forbrug.

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

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).

Energiforbrug

Varme – Der har været en besparelse på varme som skyldes mindre forbrug og lavere pris.

El – Der har været en besparelse på el pga. mindre forbrug og lavere pris.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også 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 udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Der er øgede udgifter til løn til ejendomsfunktionærer på ca. 4.000 kr. grundet en fejl i budgettet.

Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der har været øget udgifter til rengøringspersonale og rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse - Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten mere detaljeret samt om det merforbrug der har været.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der blev brugt 141.998 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsparede midler. Boliginspektøren gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære Indtægter.

Diverse udgifter – Indeholder vagtordning, kontorartikler, beboerfaciliteter og BL-kontingent.

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 skal pr. 1. jan 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2022 skal henlægges til forbruget over mindst 25 år og fra 2024 i mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. – Afskrivninger af hjemfaldsforpligtelse.

Årets overskud

Årets overskud anvendes til afvikling af underfinansiering (afskrivninger af hjemfaldsforpligtelse).

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 2.265.310 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,84 %.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

It- og antenneregnskab

Overskud på 5.090 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 2019/20. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 14 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 2.300 m³.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 2.200 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 85.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 80.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 18 %.

Budgettet for indeværende år er sat 300 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås nedsat til 270 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 120.000 kr., og der er brugt 126.456 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 12.945 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Grønt arbejde

Vinterbekæmpelse

Reparation af hegn inkl. nye stolper

Bygning, klimaskærm

Ingen udførte arbejder

Bygning, boliger

Rengøring efter syn

Omstilling og udskiftning af låse

Reparation af dørtelefon

Reparation af vinyl på badeværelse
Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse
mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Service vedr. brandmateriel
Reparation af postkasse
Planter indvendig

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af vvs- og varmeinstallation
Reparation af el-installationer
Reparation af toiletter og armaturer
Indkøb af el og vvs-artikler
Reparation af vaskemaskine og tørretumblere
Adgangskontrol, drift og opgradering

Materiel

Brændstof
Værktøj herunder græstrimmer

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 551.000 kr., og der er anvendt i alt 142.000 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende arbejder:

Terræn	Ny belægning, indkøb af grill samt grønt arbejde
Bygning, klimaskærm	Ingen udførte arbejder
Bygning, boliger	Slibning og lakering af 9 gulve Maling af 3 lejemål
Bygning, fælles indvendig	Indkøb tøjkurve Ombygning varmemesterkontor
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Vaskemaskiner udskiftes (efter behov) Køleskabe, løbende udskiftning Udskiftning af emhætter Udskiftning af brusearmaturer Udskiftning af dørtelefoner
Materiel	Udskiftning af div. maskiner, overført fra 17/18

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 2019/20

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 125.000 kr., og der er pr. 23/10 2019 brugt 19.329 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 900 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-arbejde

Budgettet er på 482.000 kr. Der er pr. 23. oktober brugt 9.020 kr. Udførte arbejder anføres med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Belægninger renoveres og oprettes
Postkasser udskiftes
Cykelskur males
Opretning og topdressing af græsplæne

Bygning, klimaskærm

Smøring og justering af vinduer og døre
Justering af døre til bolig
Elastiske fuger, undersøges

Bygning, boliger

Overfladebehandling af gulve efter behov
Maling af boliger efter behov

Bygning, fælles indvendig

Dør til kælder/pulterrum - gl. **Afklares**
Eksisterende døre til div. rum udskiftes, **Afklares**
Vægge/lofter males i fællesrum inkl. tilstødende rum

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af armaturer
Automatik til varmeanlæg justering og udskift
Vaskemaskine udskiftes 2 stk.
Køleskabe, efter behov

Materiel

Ingen arbejder planlagt

Ad 6. Nyinvesteringer 2020/21

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

- SVJ ønsker en gennemgang af belysningen i opgangene og kælderen. Dette med henblik på energiforbrug og mere ensartethed i at skifte energikilder i de enkelte lysarmaturer. HWJ indhenter

priser og oplæg til besparelser ved en udskiftning.

Det undersøges om de 2 store træer vest for kollegiet må fældes jf. lokalplanen, og evt. erstattes af nye frugttræer.

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde tirsdag den 29.10 2019.

Bestyrelsen ønsker julevagt som sidste år, HWJ sørger for dette.

Bestyrelsen ønsker opsat juletræer som sidste år, SVJ sørger for dette.

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. 9.10

Referent: Henrik Walentin Johansen/Maria V. Christensen

Referat sendt den 24.10.2019/dbs