



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Vestergade Kollegiet

**Mødet afholdes via Teams onsdag den 13. april 2021 kl. 8.30**

**Til stede:** Laura  
Mathias

**Fraværende:** Peter B  
Birgitte Østergaard

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg og økonomimedarbejder Helle Waadde Olesen.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand Laura  
Kasserer Mathias

**Formanden skal** give besked til [jb@kkia.dk](mailto:jb@kkia.dk) ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 3 medlemmer, stadig er gældende.

## Ad 2. Godkendelse af budget 2021/22

Økonomimedarbejderen oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

### Kapitaludgifter

**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 Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Beløbet består af et boligbidrag samt et gebyr for indsamling. Der er en lille stigning på 3,6 %, hvilket svarer til ca. 900 kr.

**Forsikringer** Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år). Forsikringspræmien reguleres løbende under aftaleperioden ift. skadshistorikkens udvikling. Kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige.

I dette budget er der en stigning på 1,8 %.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden også udgiften til revisor.

Grundbidraget reguleres ikke i 2021/22.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelsen for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger.

**Dispositionsfond** - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationsafdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk fællesreserve, 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 boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

## Variable udgifter

**Ejendomsfunktionærer** – Denne post indeholder løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6 %, hvilket er ca. 2.800 kr.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Der budgetteres med en stigning på 9 %. I regnskabet for 20/21 er der brugt for 46.399 kr. til rengøring af fællesarealer, men budgetteret med 42.000 kr. Der er derfor budgetteret med en stigning til 46.000. til rengøring af fællesarealer.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto.

Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

## Diverse udgifter

**Diverse udgifter** - Denne post indeholder udgiften til "små udgifter" og BL-kontingent – Boligselskabernes Landsforening.

**Beboerfaciliteter** – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Beløbet på 1.500 kr. fastsættes af kollegiet.

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** - Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal per 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.

**Ydelse på forbedringslån** – Forbedringslån optaget til renovation af facade og tagetager.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Huslejen der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 3,2 %

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 0 % af kollegiets opsparede midler.

De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning.

Fællesforvaltningen dækker over kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler. Formålet er formuevedligeholdelse, samt at modvirke elevatoreffekt i kollegiernes husleje.

**Afvikling af overskud** – Afvikling af overskud skal ske over 3 år.

Ved budgetlægning gælder det, at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – Der budgetteres med en lille nedsættelse på 0,6 %, hvilket svarer til 0,84 kr.

## Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret og budgettallene for dette budget drøftedes. Budgettet fastlægges således:

Vand	1.350 m <sup>3</sup>
El	41.000 kWh
Varme	125 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 63.000 kr.

### Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 461.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Nyt låsesystem
Fælles indvendig	Maling af tørrerum samt nyt kosteskab
Tekniske installationer	Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt armatur ved køkkenvask Nye køleskabe (afsat 2 stk.)
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

Vær. i triplet	19,2 m <sup>2</sup>	2.698 kr.	en regulering på	79 kr.
Vær. i triplet	20,3 m <sup>2</sup>	2.805 kr.	"	82 kr.
2 vær. lejlighed	32,5 m <sup>2</sup>	5.362 kr.	"	162 kr.
2 vær. lejlighed	31,0 m <sup>2</sup>	5.214 kr.	"	157 kr.
2 vær. lejlighed	39,0 m <sup>2</sup>	5.994 kr.	"	181 kr.
2 vær. lejlighed	26,5 m <sup>2</sup>	4.776 kr.	"	143 kr.

Vær. i dublet            21,2 m<sup>2</sup>            3.232 kr.            ”            95 kr.

Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april.

Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

## Ad 3. Aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 63.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 46.367 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 11.749 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

Der er planlagt udgifter for i alt 443.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 174.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligeholdelse af grønne arealer
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder.
Bolig	<b>Maling af 9 lejemål</b> <b>10 stk. bruseforhæng</b> Maling af boliger (ved fraflytning efter behov). Udskiftning af pergogulv.
Fælles indvendig	Nyt inventar i fællesrum
Tekniske installationer	<b>Nyt vaskeri</b> <b>Nyt toilet</b> <b>Nyt håndvaskarmatur</b> <b>3 nye køleskabe</b> <b>Udskiftning af brusearmatur</b> Udskiftning af håndvask

Håndvaskarmatur samt armatur ved køkkenvask.

Materiel

Ingen planlagte arbejder.

Mathias beretter om problemer med porttelefonen. Der etableres ny porttelefon i efteråret jf. ovenstående.

Bestyrelsen vender tilbage, hvis de mangler noget til fællesrummet.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

## **Ad 4. Bæredygtighed – forslag til initiativer**

Kollegiekontorets bestyrelse har afsat puljemidler til bæredygtighedsinitiativer i afdelingerne.

Driftslederen informerede om mulighederne og at bestyrelsen og beboerne kan komme med forslag og ønsker, som forretningsudvalget så behandler på næste forretningsudvalgsmøde.

Forslag og ønsker skal være driftslederen i hænde senest den 5. maj.

## **Ad 5. Lokation for kommende møder**

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen kan afholdes på kollegiet.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 19. april 2021.

**Formanden** bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.00

Referent: Karin Bank Lindberg/Helle Waadde Olesen

Referat sendt den 13.4.2021.