



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Damager Kollegiet – afdeling 22

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 22. oktober 2020 kl. 8.30.

Til stede: Rasmus L.  
Peter M. N.

Fraværende: Matija H.  
Lea P.  
Tine B. H.  
Varmemester Jens Peter Bang

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Henrik Walentin Johansen og økonomimedarbejder Heidi Grud.

### 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.

**Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.**

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand Rasmus L.  
Næstformand Peter M.  
Kasserer Matija H.

Medlem                      Lea P.  
Medlem                      Tine B. H.

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Peter 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 godkendes af beboerne jf. bekendtgørelse nr. 361 fra Transport- og boligministeriet om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom. Kollegiet afholder normalt kun 1 ordinært, obligatorisk afdelingsmøde.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje.

Dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	2.751,00 kr.	en regulering på	75,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.213,00 kr.	”	146,00 kr.

## Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Økonomimedarbejderen oplyste kort om regnskabs opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på 234.300 kr. Dette skyldes bl.a. en besparelse på el, vand og varme, besparelse på almindelig vedligeholdelse og besparelse på afskrivning af solceller.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 2.161.976 kr. til 15.960.114 kr.

### Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Grundet et lavere forbrug er udgiften ca. 10.000 kr. mindre end budgetteret.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Udgiften hertil er ca. 4.000 højere end budgetteret.

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

### **Energiforbrug**

**Varme** – Grundet et lavere forbrug og en lavere pris pr. MWh er der en besparelse på ca. 58.000 kr.

**El** – Der er også forbrugt mindre el, hvilket giver en besparelse på ca. 45.000 kr. ift. budgettet.

### **Bidrag til boligorganisationen**

**Administrationsbidrag** - Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. 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. Der er en besparelse på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på ca. 26.000 kr. grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge. Der er en besparelse på ca. 3.000 kr. til rengøringsartikler. Til rengøringspersonale er der brugt ca. 15.000 kr. mindre end budgetteret. Udgiften til rengøringsfirma er ca. 5.000 kr. mindre end budgetteret, evt. pga. mindre vinduespolering eller skadedyrsbekæmpelse.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Der er brugt ca. 81.000 kr. mindre end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV)** – Der var budgetteret med 489.000, og der er

brugt 169.377 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Inspektøren gennemgår PPV efter regnskabs-gennemgangen.

**Særlige aktiviteter** – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som kan ses i noten til 118. Der er kun brugt 11.549 kr. på sæbe, hvilket er ca. 33.000 kr. mindre end budgetteret. Besparelsen skyldes, at der købt mindre sæbe. Derudover kan indkøb falde skævt ift. regnskabsåret. Indtægten er stort set som budgetteret. Indtægterne fra fællesvaskeriet er på ca. 107.000. Derved er nettoindtægten for vaskeriet ca. 96.000 kr., hvor der var budgetteret med 61.900 kr.

**Diverse udgifter** – Indeholder bl.a. udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Udgiften til vagtordning er ca. 14.000 kr. lavere end budgetteret grundet skift af vagtfirma. Bestyrelsen har brugt 37.221 kr. ud af de 42.560 kr., der er budgetteret til beboerfaciliteter.

## 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 de næste 20 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.350.000 kr.

Fra 2022 skal der 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.

**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

**Afskrivning på forbedringsarbejde** – Der er ingen afskrivning på forbedringsarbejder, da solcelleanlægget er afskrevet af tidligere års overskud.

**Renter** - 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 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 27.737 kr.

## Årets overskud

En afdeling kan låne af sin egen opsparing til forbedringsarbejder i afdelingen. Hvis afdelingen låner af egen opsparing til forbedringsarbejde, skal det tilbagebetales inden for 10 år. Hvis afdelingen har et overskud, bruges det til at nedbringe lån af egen opsparing, hvorved låneperioden forkortes. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

Årets overskud anvendes således:

Overført til opsamlet resultat      234.300 kr.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes ud fra denne.

**Renter** - 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 %. Grundet den negative forrentning er der ingen renteindtægter i dette regnskabsår.

**Andre ordinære indtægter** – Her er indtægten fra fællesvaskeri samt overskud/underskud, som afvikles over 3 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 2020/21. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

### Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 1 %. (8.407 m<sup>3</sup>)

Budgettet for indeværende år er sat til 8.500 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 8.000 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgettet på 26 %. (59.491 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 80.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 75.000 kWh.

### Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 9 %. (637 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 637 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 700 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 235.000 kr., og der er anvendt i alt 153.553 kr., heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 118.400 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Snerydning og saltning.

Grønt arbejde og rottebekæmpelse.

Reparation af affaldsbrønde

Afrensning og maling af skur

### Bygning, klimaskærm

Intet udført

<b>Bygning, boliger</b>	Omstilling af låse Overfladebehandling af gulve Malerarbejder
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Service på brandmateriel
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af elinstallationer Reparation af blandingsbatterier. Reparation af vaskemaskiner. Drift af ADK. Reparation og udskiftning af komfur
<b>Materiel</b>	Brændstof plæneklipper. Redskaber og værktøj. Nye skilte

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

Budgettet var på 489.000 kr., og der er anvendt i alt 169.000 kr.

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

<b>Terræn</b>	Vinterbekæmpelse
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Intet udført
<b>Bygning, boliger</b>	Maling af boliger Lægning af vinylgulve Slibning og lakering af gulve
<b>Bygning, fælles indvendigt</b>	Maling af fællesarealer Poolbord
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Udskiftning af toiletter blandingsbatteri brusesæt Opsætning og rep. af internet Udskiftning af køleskabe Reparation af EL installationer
<b>Materiel</b>	Indkøb af armaturer

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal underskrives elektronisk i Penneo. Der er sendt en mail til bestyrelsesmedlemmerne med et link til Penneo, hvor regnskabet underskrives med NemId. Kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 5. Aktuel drift 2020/21

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 235.000 kr. Der er pr. 21. oktober 2019 brugt 29.800 kr., heri er der indeholdt indtægter fra syn på 29.450 kr.

Der er 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 p.t. planlagt udgifter for i alt 5.474.000 kr. Der er pr. 21 oktober 2019 brugt 42.200 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Belægning ved grill (hvis nødvendig)
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Udskiftning af rækværk på altangange (løbende)
<b>Bygning, boliger</b>	<b>Maling af boliger efter behov.</b> <b>Overfladebehandling af gulve</b>
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Maling af fællesarealer (løbende)
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	<b>Køleskabe, brusesæt, blandingsbatterier efter behov.</b> Totalreovering af varmecentraler (er påbegyndt) Totalreovering ventilationsanlæg Opsætning af målepunkter i forbindelse med forbrugsmålere.
<b>Materiel</b>	Intet planlagt

Der skal iværksættes en gennemgang af varmecentraler og ventilationsanlæg, i de forskellige ejendomsfløje. Dette med henblik på et bedre indeklima og mindre energiforbrug i forhold til varme – dette er påbegyndt hvor man er startet med varmecentralen og der har været møde med et ventilationsfirma, som har gennemgået en blok, med henblik på løsningsforslag og pris.

Man har forsøgt at komme i kontakt med ejeren af grundarealet ved siden af Damager kollegiet, men uden

held.

Derfor anbefales næste skridt, at man blot flytter hegnet.

#### **Ønsker fra bestyrelsen**

- At vinduespudserfirmaet revurderes, da de ikke finder det udførte arbejde tilfredsstillende.
- Mere skiltning af vagtordning samt opsætning af skilte med "hunde ikke tilladt".
- Indkøb af flere/nye lamper til fællesrummet
- Indkøb af brændeskur

## **Ad 6. Ny investeringer 2021/22**

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

## **Ad 7. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at de indkalder til afdelingsmøde snarest muligt.

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. 10:45

Referent: Henrik Walentin Johansen/Heidi Grud

Referat sendt den 27.10.2020/jb