



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Damager Kollegiet

**Mødet afholdes via Teams torsdag den 25. marts 2021 kl. 8.30**

**Til stede:** Peter  
Daniel  
Rasmus

**Fraværende:** Tine (uden afbud)  
Bjørn (uden afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Heidi Grud og varmemester Jens Peter Bang.

### **Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Formand	Peter
Kasserer	Daniel
Menigt medlem	Tine
Menigt medlem	Rasmus
Menigt medlem	Bjørn
Suppleant	Lea

**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 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde og bestyrelsen består af 5 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

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet. Der budgetteres med en udgift på 2.316.696 kr., hvilket er en stigning på ca. 3.000 svarende til 0,1%.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand** – Der budgetteres med en udgift på 395.871 kr. Det er en stigning på 3,6% og svarer til ca. 14.000 kr. Stigningen skyldes en øget pris pr. m<sup>2</sup>.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 3,6%, hvilket svarer til ca. 4.000 kr.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Forsikringsaftalen var i udbud i 2017, og har en løbetid på 5 år. Der budgetteres med en udgift på 70.239 kr. Dette er en stigning på 1,8 % svarende til ca. 1.200 kr.

**Varme** – Udgiften til varme budgetteres med en stigning på ca. 63.000 kr., hvilket svarer til 13,1 %.

**Elektricitet** – Der budgetteres med en udgift på 135.739 kr. hertil, hvilket er det samme som sidste budget.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og administration af vaskeri. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/2022.

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

**Ejendomsfunktionærer** – Denne post indeholder løn, pension, social sikring samt diverse udgifter, som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler så for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6%, hvilket svarer til ca. 11.500 kr.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, -personale, rengøring af fællesarealer og vinduespuddning. Der budgetteres med en udgift på 55.934 kr., hvilket er et fald på ca. 8.300 kr. Dette er et fald på 13,0%. Faldet skyldes en reduceret udgift til rengøringspersonale.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen kommer nærmere ind på kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgifter til sæbekøb og drift af anlæg. Der budgetteres med et fald på 25.000 kr., hvilket er et fald på 52,0%. Faldet skyldes en lavere udgift til sæbekøb.

**Diverse udgifter** – Denne post består primært af BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent og vagtordning. Der budgetteres med en samlet udgift på 34.559 kr., hvilket er stort set det samme som gældende budget. En specifikation af udgifterne kan ses på side 9 i budgettet.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 42.560 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over, og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. 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.

Henlæggelserne øges med 2,0% for at imødegå de kommende stramninger af reglerne i 2024, hvor der skal henlægges til mindst 30 år.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 2.334 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Afskrivninger** – Afskrivning af solcelleanlæg udgår, da anlægget er afbetalt.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 2,3% på huslejen.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forretning på 0,0 % 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.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Investeringer kan udelukkende placeres i: danske statsobligationer, danske realkreditobligationer, udvalgte

investeringsfonde eller aftaleindlån.

Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Det er således Kollegiekontoret, der indestår for "uomtvistelig god sikkerhed". Kollegiekontoret må ikke tjene på udlån af fællesforvaltede midler.

**Betalingsvaskeri** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Udgiften forventes at være 110.000 ligesom i gældende budget.

**Afvikling af overskud** – Overskud indsættes på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt. For dette budget er afvikling af overskud 188.813 kr.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne budgetteres stort set uændret. Derved er udgiften pr. lejemål pr. måned også stort set uændret. Dette kan ses på side 3 i budgettet.

## 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	8.000 m <sup>3</sup>
El	75.000 kWh
Varme	700 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 235.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 2.136.000 kr.

Terræn

Beplantning og vedligehold  
Grønne områder  
Supplering/ombygning af affaldscontainere  
Vedligehold grønne arealer

Bygning, klimaskærm

Smøring/justering af døre og vinduer  
Maling af trappeskakter  
Udskiftning af rækværk altangange  
Vedligehold af gelænder på trapper  
Maling af alle vinduer inkl. lift og stillads

Bygning, bolig	Gulve, slibning og lak, løbende Maling af boliger, løbende Maling af fælles værelsesgange, løbende Emhætter, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendigt	Bordfodbold Møbler generelt TV, Video, Musikanlæg Højtalere
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Brusesæt, løbende udskiftning Håndvaskarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Varmemåler udskiftning Vægventiler, løbende udskiftning ADK overvågningsanlæg Projektører på gavle
Materiel	Sneblad

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

1 vær. lejlighed	2.812,00 kr.	en regulering på	61,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.332,00 kr.	"	119,00 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 235.000 kr. Der er pr. 24. marts 2021 brugt 195.259 kr., heri er der indeholdt indtægter fra syn på 88.000 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 p.t. planlagt udgifter for i alt 5.474.000 kr. Der er pr. 24 marts 2021 brugt 221.114 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Belægning ved grill (hvis nødvendig) <b>Klip af hæk ved ringvejen</b>
<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>Støvsugere</b>
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	<b>Køleskabe, brusesæt, blandingsbatterier efter behov.</b> Totalreovering af varmecentraler ( <b>er påbegyndt</b> ) Totalreovering ventilationsanlæg Opsætning af målepunkter i forbindelse med forbrugsmålere.
<b>Materiel</b>	<b>Indkøb af 2 stk. robotplæneklippere</b>

Der er iværksat 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. Dette er stadig under udarbejdelse.

Man er kommet i kontakt med ejeren af grundarealet ved siden af Damager kollegiet. Ejeren virker at være til at snakke med, så vi forventer at kunne løse problemet, uden at skulle have fat i en landinspektør.

Bestyrelsen og varmemesteren indkøber en ny ismaskine og 10 nye bord/bænkesæt. Barstolene er ved at være slidte, så der kigges os på om de skal skiftes ud. Der blev fundet et brændeskur som man har ønsket men fragten af dette var alt for høj, der kigges derfor efter et andet brændeskur.

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. Antal møder med administrationen**

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 afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen har ikke fastsat dato for afdelingsmødet, men sørger for at indkalde snarest muligt. Afdelingsmødet skal være afholdt senest 30. april, og der skal indkaldes 4 uger før.

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

Mødet slut kl. 09:15

Referent: Anders Kamronn/Heidi Grud

Referat sendt den 29.3.2021.