



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Åbykollegiet

**Mødet afholdes via Teams onsdag den 7. april 2021 kl. 8.30**

**Til stede:** Malte  
Sebastian  
Torben

**Fraværende:** Mathilde (med afbud)  
Maiken

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejde Maria Christensen og varmemester Martin Damborg-Nielsen.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Malte
Næstformand	Sebastian
Kasserer	Torben
Menigt medlem	Maiken
Menigt medlem	Mathilde
Suppleant	Alexander
Suppleant	Rikke
Suppleant	Jonas

**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 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 og ydelser.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand- og kloakudgifter** – Der budgetteres med en stigning på 2,2 %.

**Renovation** - Består af et bidrag pr. bolig samt et gebyr pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 3,7 %. svarende til ca. 4.500 kr. som skyldes prisstigning.

**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).

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige.

Der budgetteres med en stigning på 1,8 %, svarende til ca. 1.500 kr. som skyldes prisstigning.

**Varme** – Der budgetteres med en stigning på 4 %, som skyldes prisstigning.

**Målerpasning** - Posten dækker over udgifter for overvågning og dataopsamling.

**Elektricitet** – Der budgetteres med en stigning på 0,8 %.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/22.

Posten dækker også administration af vaskeri samt administration af forbrugsregnskaber. Beløbet ved forbrugsregnskaber bliver udregnet efter, hvor mange flytning vi ca. tror der kommer i løbet af dette budgetår.

Der budgetteres med en stigning på 0,3 %, svarende til ca. 1.500 kr.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere, indstilling til boliger m.m. gebyret er uændret.

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

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 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.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt.

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

## 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 for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6 %, hvilket er ca. 7.000 kr., som skyldes lønregulering.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer/vinduer af firma og rengøringsartikler.

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

Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgiften til leasing af vaskeri.

Der budgetteres med en stigning på 7.000 kr.

Udgiften skal ses i sammenhæng med indtægter fra betalingsvaskeri.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Bolitorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning.

Der budgetteres med et fald på 11,2 %, svarende til ca. 5.400 kr.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 12.120 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 opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. 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.

Henlæggelserne øges med 20 %, da henlæggelserne skal forøges de kommende år frem mod 2024, fordi der ligger en del større udgifter i de sidste år.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 202 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Den husleje der betales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 3,3 %.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning 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.

**Betalingsvaskeri og fælles tlf.** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg, som skal ses i sammenhæng med udgiften til leasing af vaskeri.

**Afvikling af overskud** – 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 et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er sådan en. 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.

Der sker en overskudsafvikling i det kommende budget på 226.472 kr.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – Der budgetteres med en stigning på 1,5 %.

## 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	850 m <sup>3</sup>
El	117.000 kWh
Varme	250 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 400.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 419.000 kr.

Terræn	Ukrudtsbehandling (Spuma, evt. et andet produkt)
	Udlægning af fugesand i gården
	Beskæring af træer og buske

	Supplerings/ombygning af affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Vinduer i lejligheder, smøring og justering Service af port til p-kælder
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling i lejligheder
Bygning, fælles indvendig	Fitness udstyr (lb)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Elevator, service Service af grundvandspumper Udskiftning af komfur (lb) Service på CTS Service på automatiske døre
Materiel	Støvsugere (lb) Maskiner og værktøj (lb)

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

1 vær. lejlighed	24,5 m <sup>2</sup>	3.783 kr.	en regulering på	109 kr.
1 vær. lejlighed m/hems	24,5 m <sup>2</sup>	4.152 kr.	"	121 kr.
1 vær. Lejlighed i hjørne	21,5 m <sup>2</sup>	3.512 kr.	"	101 kr.
1 vær. Lejlighed over port	25,5 m <sup>2</sup>	3.872 kr.	"	112 kr.
2 vær lejlighed	38 m <sup>2</sup>	5.624 kr.	"	159 kr.

Økonomimedarbejderen oplyste, at 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 400.000 kr. Der er pr. 7. april brugt 299.547 kr., heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 90.745 kr.

Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

## PPV-arbejde

Budgettet er på 330.000 kr. Der er pr. 7. april brugt 70.118 kr.

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

<b>Terræn</b>	<b>Ukrudtsbekæmpelse (Spuma)</b> Udlægning af fugesand Beskæring af træer og buske
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Intet udført
<b>Bygning, boliger</b>	<b>Malerarbejde</b> <b>Slibning og lakering af gulve</b>
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Service fitnessudstyr
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	<b>Service port til parkeringskælder</b> Service pumper Udskiftning af komfur (løbende) <b>Elevator service</b> <b>CTS service</b>
<b>Materiel</b>	<b>Maskiner og værktøj (sneudstyr)</b>

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan af-delingsbestyrelsen 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 administrati-onen kan afholdes på kollegiet.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 29. april 2021

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.05

Referent: Anders Kamronn/Maria Christensen

Referat sendt den 07.04.2021/dbs