



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skelager Kollegiet

**Mødet afholdes via Teams onsdag den 7. april 2021 kl. 14.00**

**Til stede:** Rune  
Jeppé  
Jakob  
Tobias

**Fraværende:** Kasper

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Flemming Nør Nielsen.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand: Rune  
Næstformand: Jeppé.  
Kasserer: Jakob  
Menigt medlem: Tobias  
Menigt medlem: Kasper  
Suppleant: Sara

**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 i forbindelse med opførelsen og senere udvidelse. Der budgetteres med en udgift på 1.843.853 kr., hvilket er en stigning på ca. 3.000 svarende til 0,8%.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand- og kloakudgifter** – Der budgetteres med en stigning på 3,6%. Stigningen skyldes en øget pris pr. m3.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 4,2%, hvilket svarer til 3.967 kr. Prisen stiger pga. højere omkostninger til behandling af affald.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der indhentes tilbud på nye forsikringsaftaler hver 5. år. Der budgetteres med en udgift på 59.431 kr. Dette er en stigning på 1,8 % svarende til ca. 1.052 kr., som skyldes stigning af den årlig forsikringspræmie.

**Varme** – Udgiften til varme budgetteres med en stigning på ca. 61.305 kr., hvilket svarer til 13,4 %. Stigningen skyldes højere priser.

**Elektricitet** - Her budgetteres med et fald -4,0 %, som skyldes en regulering jf. de foregående års forbrug.

## Administration mv.

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

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

**Dispositionsfonden** - 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.

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 så for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6%, hvilket svarer til ca. 10.559 kr., som skyldes overenskomststigninger.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, personale, rengøring af fællesarealer, måtteservice, skadedyrsbekæmpelse og vinduespudsning. Der budgetteres med en udgift på 40.561 kr., hvilket er ca. det samme beløb som i sidste budget.

**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** – en stigning af udgiften på 43,7% skyldes overgangen til leasing aftale. Tidligere har der været budgetteret med udgiften til administration af kreditkortvaskeri og sæbekøb på denne konto. Udgifterne til nye maskiner og til reparation af maskiner har været registreret på andre udgiftskonti. Leasing aftalen betyder, at priser for vask og tørretumbling er uændret. Leasing firma tager sig af vedligeholdelsen af maskiner.

**Diverse udgifter** – Denne post består primært af BL (Bologorganisationernes Landsorganisation) kontingent og vagtordning. Der budgetteres med en samlet udgift på 38.643 kr., hvilket er stort set det samme som gældende budget. En specifikation af udgifterne kan ses på side 10 i budgettet.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der fremadrettet budgetteres med 15.140 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 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 5,3% for at imødegå de kommende. Se årets henlæggelser på sidste side i budgettet.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 1.289 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

Der er ikke budgetteret med ekstraordinære udgifter i 2021/22.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 4,3 %.

**Indtægter, leje af antenne** – Her budgetteres med en stigning på 1,0 %.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forretning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler (351 kr. er afrunding i forhold til husleje). 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** – der budgetteres med en uændret indtægt fra 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.

Når der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Når der ikke er "underfinansiering" indsættes overskuddet 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 286.773 kr.

## It- og antennebudget

På side 4 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 10.152 kr., hvilket betyder, at udgiften stiger med 6 kr./md. for hvert lejemål.

## Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret hvor budgettallene for dette budget blev drøftet.

Budgettet fastlægges således:

Vand	6.200 m <sup>3</sup>
El	62.000 kWh
Varme	680 MWh

## Almindelig vedligeholdelse (side 9)

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 325.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.087.000 kr.

<b>Terræn</b>	Beskæring/plantning af træer og buske
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflytning Betonelementer rep/vedl. Fælleshus, udskiftning af vinduer og døre Udskiftning af fuger v/ sålbænke
<b>Bygning, boliger</b>	Gulvbehandling i værelser, løbende udskiftning Persiener, løbende udskiftning Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning Malerbehandling i værelser, løbende Hylder, løbende udskiftning Badeforhæng, løbende udskiftning
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Køleskabe, løbende udskiftning Fællesrum, bordfodbold Mikroovne i fællesrum
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Toilet, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, udskiftning Køkkenarmatur, udskiftning Brusearmatur, udskiftning Teknikum, vekslere, pumper og styring Elevatorservice og faldprøver, årligt
<b>Materiel</b>	Redskaber og værktøj

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

Værelser	19,8 m <sup>2</sup>	3.103 kr.	en regulering på	134 kr.
Værelser	21,7 m <sup>2</sup>	3.395 kr.	"	147 kr.
Værelser	23 m <sup>2</sup>	3.586 kr.	"	155 kr.
1 vær. lejlighed	21 m <sup>2</sup>	3.061 kr.	"	132 kr.
1 vær. lejlighed	21,5 m <sup>2</sup>	3.214 kr.	"	139 kr.
2 vær. lejlighed	31,5 m <sup>2</sup>	4.640 kr.	"	199 kr.
2 vær. lejlighed	33,9 m <sup>2</sup>	4.985 kr.	"	215 kr.
2 vær. lejlighed	34,8 m <sup>2</sup>	5.115 kr.	"	221 kr.
2 vær. lejlighed	34 m <sup>2</sup>	4.905 kr.	"	212 kr.
2 vær. lejlighed	35 m <sup>2</sup>	5.041 kr.	"	218 kr.
2 vær. lejlighed	40 m <sup>2</sup>	5.717 kr.	"	247 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 325.000 kr. Der er pr. 7/4 2021 brugt 190.701, heri fratrukket indtægter fra syn på 20.957 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.304.000 kr. Der er pr. 7/4 2021 brugt 528.809 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

#### Terræn

Postkasser,  
**Beskæring/plantning af træer og buske**  
Opretning af græsarealer m.v.

#### Bygning, klimaskærm

Smøring/vedligehold af døre og vinduer, ved udflyt  
Oliebehandling af udvendig træværk  
Ståltag fælleshus omlægning  
Elevatorskakt tag vedligehold  
Udskiftning af Ilmodbånd/elast. fuger  
Maling af vinduer 210 stk.

#### Bygning, boliger

Indvendige dørplader udskiftes på SA I + II  
**Gulvbehandling i værelser, løbende**  
SA I Udsk af linoleum køkkengulv  
Persiener, løbende udskiftning  
Gulvbehandling i badeværelser, løbende udskiftning  
**Malerbehandling i værelser, løbende**  
Hylder, løbende udskiftning  
Badeforhæng, løbende udskiftning  
SA I køkkenudskiftning i 1 vær.  
SA I køkkenudskiftning i 2 vær.  
Garderobeskabe i værelser 130 stk.

<b>Bygning, fælles indvendig</b>	SA II Udsk af gulvbelægning i fælleshus Køleskabe, løbende udskiftning SA I+II udsk af komfurer Fælleshus, opvaskemaskine Fællesrum, opvaskemaskine
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	<b>Håndvaskearmatur, udskiftning</b> <b>Køkkenarmatur, udskiftning</b> <b>Brusearmatur, udskiftning</b> Energimærkning Nyt udsugningsanlæg i tørrerum Forstærkning af taghætter på etape 1 SA I Udsk. af emfang 103 stk. <b>Elevatorservice og faldprøver, årligt</b>
<b>Materiel</b>	Redskaber og værktøj

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 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 sluttede kl. 15:05

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 08.04.2021/dbs