



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Dania Kollegiet

**Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 27. marts 2023 kl. 8.30**

**Til stede:** Sofie  
Kari  
Rikke  
Kaare

**Fraværende:** Chenghao

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin B. Lindberg, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmeme-ster Henri Olesen.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Forperson	Chenghao
Kasserer	Kari
Menigt medlem	Kaare
Menigt medlem	Sofie
Menigt medlem	Rikke

**Forpersonen 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 2023/24

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 og senere

udvidelser.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand- og kloakudgifter** – Der budgetteres med et fald på 4,5 %.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 12,3 %, svarende til ca. 25.900 kr. Stigningen skyldes lovgivning om ny affaldshåndtering.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Forsikringsaftalen var i udbud i 2017, og har en løbetid på 5 år.

En klausul i forsikringsaftale fra 2017 har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Forsikringsaftalen udløber således 31/7-2024. En ny aftale sættes, som udgangspunkt, i udbud primo 2024. Der arbejdes på justering af selvrisikoprofil for at opnå bedst mulige aftalevilkår og præmiefastsætning.

Der budgetteres med et fald på 8,1 %, som skyldes opsigelse af glas og sanitetsforsikringen på alle kollegier.

**Varme** – Der budgetteres med et fald på 3 %.

**Målerpasning** – Posten dækker over udgifter for dataopsamling og beboer app. Der budgetteres med en stigning på 36,6 % svarende til ca. 16.800 kr., som skyldes prisstigninger.

**Elektricitet** – Der budgetteres med en stigning på 8,1 %.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2023/24.

Posten dækker også administration af vaskeri, administration af forbrugsregnskaber og målerovervågning.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og 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.

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 2,3 %, svarende til ca. 12.500 kr.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, vinduespuddning, udgifter til rengøringsartikler o. lign.

**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 udgifter til bl.a. sæbekøb og drift af anlæg.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Bologorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 7 % svarende til ca. 3.700 kr.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 100.000 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 12,1%, 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 14.602 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 357 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

**Afvikling af underskud** – Der henvises til forklaringen af den nye lovgivning under punktet renteindtægter.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 0,1 % på huslejen.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 3 % af kollegiets opsparede midler. De opsparede

midler er indestående i fællesforvaltning hos Kollegiekontoret. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

Pr. 15. september 2022 er der kommet ny lovgivning om kurstab og kursgevinster på jeres opsparede midler i fællesforvaltning. Aarhus Kommune har godkendt, at jeres underskud fra regnskabet, der blev afsluttet pr. 31. juli 2022, bliver behandlet i henhold til den nye lovgivning. Det betyder, at kollegiet undgår at betale af på den del af underskuddet fra sidste regnskabsår, som vedrører kurstab. I stedet bliver kurstabet overført til "henlæggelse til PPV". I realiteten er det hele underskuddet i afdelingen.

Fremover budgetteres med forrentningen af midlerne i fællesforvaltning under renteindtægter.

Kurstab og gevinster vil fremover blive fratrukket/tillagt "henlæggelse til PPV" og blot fremgå af regnskabet.

**Betalingsvaskeri** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Der budgetteres med uændret indtægt.

**Afvikling af overskud** – Der henvises til forklaringen af den nye lovgivning under punktet renteindtægter.

## It- og antennebudget

Der budgetteres med en stigning i de samlede udgifter.

På Finlandsgade betaler man mere fordi der er to aktive internetstik som har to individuelle internetforbindelser. Dvs. at der er 500 Mbit på hvert værelse.

## 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	5.100 m <sup>3</sup>
El	99.000 kWh
Varme	1.250 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 790.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 4.551.000 kr.

Terræn

Vedligeholdelse af grønne arealer

Reparation og nyt slidlag vedr. asfalt Finlandsgade

Klimaskærm	Ny Alubeklædning mod syd (9-15)
Bolig	Renovering af badeværelser Løbende lakering af gulve Persienner i lejligheder Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Køleskabe udskiftes løbende sanitet udskiftes løbende Emhætter udskiftes løbende Løbende udskiftning af radiatorventiler og bl. batterier Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

1 vær. lejlighed	18 m <sup>2</sup>	3.125 kr.	en regulering på	5 kr.
1 vær. lejlighed	23 m <sup>2</sup>	3.583 kr.	"	6 kr.
1 vær. lejlighed	19,3 m <sup>2</sup>	3.308 kr.	"	5 kr.
2 vær. lejlighed	36 m <sup>2</sup>	4.888 kr.	"	7 kr.
2 vær. lejlighed	44 m <sup>2</sup>	5.619 kr.	"	8 kr.
2 vær. lejlighed	45 m <sup>2</sup>	5.710 kr.	"	8 kr.
2 vær. lejlighed	38,2 m <sup>2</sup>	5.173 kr.	"	7 kr.
2 vær. lejlighed	39 m <sup>2</sup>	5.247 kr.	"	8 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 Kollegiekontoret.

## Ad 3. Aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 790.000 kr. og der er der brugt 616.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 64.812 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 "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

## PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 2.983.000 kr. Der er brugt 1.846.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	<b>Træbeskyttelse på cykelskure</b> <b>Vedligeholdelse af grønne arealer</b>
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	<b>Renovering af 14 badeværelser (FI 18 A, B og C)</b> <b>Lakering af 15 af gulve</b> <b>Persienner i lejligheder</b> <b>Maling af træværk i 25 boliger</b> Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	Vedligeholdelse af motionsredskaber og motionsrum <b>Nye gardiner til fællesrum</b> <b>Maling af fællesarealer i kælder</b>
Tekniske installationer	<b>4 nye brusearmaturer</b> <b>Nyt komfur</b> <b>15 Køleskabe er udskiftet</b> <b>5 nye håndvaske</b> <b>10 nye toiletter</b> <b>3 nye emhætte</b> <b>7 nye håndvaskarmaturer</b> <b>Rensning og justering af ventilation</b> <b>Ny motor til ventilation</b> <b>EI og vvs til nye badeværelser</b>
Materiel	Ingen planlagte arbejder

## EI-ladestander

Kollegiekontoret etablerer pt. ladestander ved p-pladsen ved Finlandsgade, da det er her vi har strøm. Det bliver en løsning, hvor brugerne betaler etableringen.

### **Belægning ved indkørsel ved Finlandsgade**

Asfalten er planlagt til reparation og nyt slidlag i 23/24.

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

## **Ad 4. Fremtidigt mødested**

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 5. Evt.**

Bæredygtighedspuljen er stadig åben, så der er mulighed for at søge midler fra Kollegiekontorets bæredygtighedspulje. Driftslederen informerer kort om mulighederne for at søge midler til både sociale arrangementer og større tiltag.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 20. april 2023

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

Mødet slut kl. 9.10

Referent: Karin Bank Lindberg/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 28.03.2023/jb