



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christianshøj Kollegiet

**Mødet afholdes via Teams torsdag den 8. april 2021 kl. 14.00**

**Til stede:** Jens  
Maja  
Rasmus  
Elham

Jens deltog 15 min. inde i mødet.

**Fraværende:** -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejdere Nina Christensen, Helle Wadde Olesen og varmemester Jan Christensen.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

|               |        |
|---------------|--------|
| Formand       | Jens   |
| Kasserer      | Rasmus |
| Menigt medlem | Maja   |
| Suppleant     | Elham  |
| Suppleant     | Oliver |

**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 3 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. Her er en mindre stigning på 1.808 kr.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand** – Der budgetteres med en stigning på 3,6% svarende til 7.437 kr., som skyldes et øget forbrug over tid.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 3,2%, som skyldes prisstigninger.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Denne aftale bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale. Pr. 01.08.2017 er der etableret ny forsikringsaftale med Gjensidige. Forsikringspræmien reguleres løbende under aftaleperioden ift. skadeshistorikkens udvikling. Forsikringsaftalen har en løbetid på 5 år.

Der budgetteres med en stigning på 1,8% svarende til 882 kr. Der er tale om en generel stigning i forsikringspræmien.

**Varme** – Udgiften til varme stiger med 14,4% svarende til 21.754 kr. Det skyldes en markant prisstigning.

**Målerpasning** – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning. Udgiften budgetteres med en stigning på 2,6%, som svarer til 510 kr.

**Elektricitet** – Der budgetteres med en udgift på 112.896 kr.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører, revision og administration af forbrugsregnskaber. Der sker ingen regulering af prisen i 2021/22.

**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 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 for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6%, hvilket svarer til 7.039 kr.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af vinduer, rengøringsartikler, skadedyrsbekæmpelse og rengøringspersonale. Der budgetteres med et mindre fald på 0,6% svarende til 928 kr.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Denne er uændret. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgifter til sæbekøb og drift af vaskeanlæg. Budgettet er uændret.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgifter til vagtordning, kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) og småudgifter. Der budgetteres med et fald på 9%, som svarer til 1.794 kr., det skyldes en mindre udgift til vagtordning.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 15.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og beløbet 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. Posten stiger med 7,7%. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges efter 30 års plan - det er et krav i 2024.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 105 kr., så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Afskrivninger** – Lån til solceller for 267.150 kr., der afskrives over 10 år. Det afskrevne beløb dækker også renteudgifter. Årets udgift er 26.715 kr. Der er ved budgetlægning forventning om, at der laves solceller, hvortil der optages et lån, som der afdrages på over 10 år.

## 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 (511 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. Alle investeringer skal være i dansk valuta. 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 og fælles tlf.** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Der budgetteres med et fald på 7,7%, det svarer til 5.000 kr.

**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 84.317 kr.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – På side 4 fremgår det, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 8.280 kr., hvilket betyder, at udgiften stiger med 7,50 kr./md. for hvert lejemål.

## 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  | 4.300 m <sup>3</sup> |
| El    | 62.000 kWh           |
| Varme | 250 MWh              |

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 275.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 539.000 kr.

|  |   |
|--|---|
| Terræn                                 | Opretning af belægning  |
| Bygning, klimaskærm                    | Reparation af sokkel<br>Afrensning af facader   |
| Bygning, boliger                       | Gulve, slibning og lak (lb)<br>Maling, indvendigt (lb)<br>Udskiftning af bløde fuger i badeværelser<br>Udskift. af hylde og skabe på badeværelser (efter behov)   |
| Bygning, fælles indvendig              | Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt   |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Div. lamper i fællesrum og opgange<br>Automatik vekslere<br>Udskiftning af batterier energimålere<br>Eftersyn udsugningsanlæg<br>Håndvaskearmatur, udskiftning (lb)<br>Brusearmatur, udskiftning (lb)<br>Wc inkl. sæde, udskiftning (lb)<br>Køleskabe, udskiftning (lb)<br>Komfurer, udskiftning (lb) |
| Materiel                               | Diverse redskaber til havearbejde   |

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

|                    |           |                  |        |
|--------------------|-----------|------------------|--------|
| Værelser i doublet | 3.061 kr. | en regulering på | 51 kr. |
| 1 vær. lejlighed   | 3.984 kr. | "                | 66 kr. |
| 1 vær. lejlighed   | 4.248 kr. | "                | 70 kr. |
| 1 vær. lejlighed   | 4.724 kr. | "                | 77 kr. |
| 2 vær. lejlighed   | 5.079 kr. | "                | 83 kr. |
| 2 vær. lejlighed   | 5.612 kr. | "                | 91 kr. |
| 2 vær. lejlighed   | 5.047 kr. | "                | 82 kr. |
| 2 vær. lejlighed   | 5.613 kr. | "                | 91 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 275.000 kr. og der er pr. 6. april brugt 193.383 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 45.771 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 755.000 kr. Der er pr. 6. april brugt 319.237 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

|  |  |
|--|--|
| Terræn                                 | <b>Opsætning af skur til varmemester og beboere</b><br><b>Afrensning af alger</b>  |
| Bygning, klimaskærm                    | <b>Facader afrenses - afvaskes for alger</b>   |
| Bygning, boliger                       | <b>Parketgulv - afslibning og lak (efter behov)</b><br><b>Malerbehandling af værelser (efter behov)</b><br><b>Maling af træværk, radiator (efter behov)</b><br>Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (efter behov)<br>Udskift. af hylde og skabe på badeværelser (efter behov)           |
| Bygning, fælles indvendig              | Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt<br>Udskiftning af inventar i fællesrum (efter behov)   |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | <b>Udskiftning af lamper opgange og kælder</b><br><b>Udskiftning af wc (efter behov)</b><br><b>Udskiftning af armaturer (efter behov)</b><br><b>Løbende udskiftning af køleskabe (efter behov)</b><br>Udskiftning af batteri på varmemålere<br>Løbende udskiftning af komfurer (efter behov) |

Udskiftning af vaskemaskiner (efter behov)  
Udskiftning af tørretumbler (efter behov)  
Sæbedoseringsanlæg udskiftes (efter behov)  
Ventilationsanlæg renses og justeres  
Udskift. af emhætter i lejligheder (efter behov)

Materiel

Udskiftning af støvsugere (efter behov)

**Solceller** – Der undersøges hvilke muligheder der er for at montere solceller på tagene. Med den tagopbygning som ejendommen har, er det ikke muligt med den traditionelle metode.

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.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder 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. 15.00

Referent: Anders Kamronn/Nina Christensen

Referat sendt den 27.4.2021.