



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christiansbjerg Kollegiet

Mødet afholdes via Teams onsdag den 6. april kl. 14.00

Til stede: Anna
Nicklas
Caroline

Fraværende: varmemester Henrik Jensen (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Maria Christensen.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Anna
Kasserer	Nicklas
Sekretær	Caroline
Suppleant	Giulio

Formanden skal give besked til 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 og ydelser

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 3,6 %.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 4,3 %, svarende til ca. 1.700 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 %, som skyldes prisstigning.

Varme – Der budgetteres med en stigning på 13,4 %.

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 0,7 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/22.

Posten dækker også administration af vaskeri.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budgetår 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelserne 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.

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 varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6

%, hvilket er ca. 2.800 kr., som skyldes lønregulering.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer ved rengøringspersonale.

Der budgetteres med et fald på 17,4 %, svarende til ca. 16.700 kr. som skyldes færre timer til rengøringspersonale til rengøring af fællesarealer.

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 sæbekøb og drift af anlæg.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med et fald på 40,4 % svarende til ca. 8.800 kr.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 15.000 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 4,7 % 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 2.405 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger - Vedr. tilbagekøbsklausul (hjemfald). Afvikling med 30,79 kr. pr. m² i 2021/22.

Hjemfald betyder, at kommunen kan "hjemtage" ejendommene efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der f.eks. ikke opføres almene boliger på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån, som nu betales tilbage.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Den husleje der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 2 % på huslejen.

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.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. 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. Ingen budgetmæssig ændring.

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", i dette tilfælde skal det dække hjemfald, som beskrevet tidligere.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning på 1,2 %

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	2.200 m ³
El	80.000 kWh
Varme	270 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 125.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.397.000 kr.

Terræn

Beskæring af træer, buske og hæk
Udskiftning af beplantning

Bygning, klimaskærm

Gennemgang og reovering af brandtrappe af stål
Fuger (PVC) indgangspartier og nødudgange
Justering/smøring af døre og vinduer

Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling, indvendig
Bygning, fælles indvendig	Trappegelænder - stål – males (udskiftes i 2025) Gulv i fællesgange/trapper
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger WC, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Opvaskemaskine, efter behov Vaskemaskine, efter behov Tørretumbler efter behov Ventilation, gennemgang Aut. til ventilationsanlæg Udskiftning af dørtelefoni
Materiel	Rengøring og pæreskift i indgang

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

1 vær. lejlighed	3.366	kr.	en regulering på	65 kr.
1 vær. lejlighed	3.664	kr.	"	70 kr.
1½ vær. lejlighed	4.548	kr.	"	85 kr.
2 vær. lejlighed	5.342	kr.	"	101 kr.
2 vær. lejlighed	5.449	kr.	"	104 kr.
2 vær. lejlighed	5.545	kr.	"	105 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 125.000 kr. Der er pr. 6. april 2021 brugt 142.091 kr., der har været indtægter ved syn på 35.399 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Budgettet er på 755.000 kr. Der er pr. 6. april 2021 brugt 148.033 kr. **Udførte arbejder anføres med fed skrift**, øvrige planlagte opgaver anføres med almindelig skrift.

Terræn	Oliering af cykelskur
Bygning, klimaskærm	Smøring og justering af vinduer og døre Justering af døre til boliger Afrensning af facader
Bygning, boligen	Gulve, slibning og lak Maling, indvendig
Bygning, fælles indvendig	Vægge/lofter males i fællesrum inkl. tilstødende rum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Vaskemaskiner udskiftes (efter behov) Køleskabe, (Ib) Udskiftning af brusearmaturer (Ib) Udskiftning af lamper i gangarealer og kælder
Materiel	

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

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 slut kl. 14.40

Referent: Anders Kamronn/Maria Christensen

Referat sendt den 07.04.2021/dbs