



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Kløvergården

**Mødet afholdes via Teams mandag den 12. april 2021 kl. 8.30**

**Til stede:** Henrik

**Fraværende:** David

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Nina Christensen og varmemester Finn Ottesen

## **Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Formand	-
Næstformand	David
Kasserer	Henrik
Suppleant	Martin

**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**

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** – Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del

af afdraget i den tid, hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver, at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand** – Der budgetteres med en stigning på 9,6 %, hvilket svarer til 6.433 kr. Stigningen skyldes til dels, at der er budgetteret med et lidt højere forbrug samt prisstigninger.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt for behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 5,1 % svarende til 4.155 kr., som skyldes stigende priser.

**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 er budgetteret med en præmiestigning på 1,8 %.

**Varme** – Udgiften til varme stiger med 5,1 %, som svarer til 1.909 kr.. Stigningen skyldes en markant prisstigning.

**Målerpasning** - Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med en øget udgift på i alt 45.508 kr. Stigningen svarer til 5,1 %. Stigningen skyldes en højere pris på grundbeløb og web-opdatering.

**Elektricitet** – Der budgetteres med en udgift på 122.725 kr., hvilket er 8.167 kr. lavere end gældende budget. Det svarer til et fald på 6,2 %, som skyldes en regulering af forbruget.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører, revision og administration af forbrugsregnskaber. Der er en lille stigning på 0,3 %.

**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 boligorganisationers afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, i tilfælde af, at boligorganisationen, en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan eksempelvis 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, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Fordelingen af ejendomsfunktionærer er ændret, så der betales for den faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6 %, som svarer til 7.742 kr.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, ansat rengøringspersonale samt rengøring af fællesarealer udført af firma, i form af vinduesvask, måtteservice og evt. skadedyrsbekæmpelse. Der budgetteres med en stigning på 4,6 %, som primært er relateret til rengøring af fællesarealerne udført af rengøringsfirma.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto, som han bruger af i det daglige ifm. udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Posten er uændret.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Dækker udgift til leasing af vaskeri, som stiger med 10.000 kr.

**Diverse udgifter** - Denne post indeholder primært udgifter til vagtordning og kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation). Der budgetteres med en stigning i udgifterne på 13,2 %, som svarer til 5.974 kr., som primært skyldes en øget udgift til vagtordning.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 23.700 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Beløbet er uændret.

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet. Der henlægges efter 30 års plan - det er et krav fra 2024. Der henlægges 1,1 % mere i det nye budget.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 1.733 kr., så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemaal. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Forbedringslån** – Der budgetteres med et afdrag på 589.632 kr. på forbedringslånet.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på i alt 360 kr. Det svarer til 0,30 kr./md.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forretning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler (180 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** – Der budgetteres med en indtægt på 62.000 kr., som svarer til udgiften til leasing af betalingsvaskeri. I forhold til sidste år er det en stigning på 19,2 %.

**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 det kommende budgetår er afviklingen af overskud på 180.659 kr.

**Tilskud dispositionsfonden** – Kollegiet modtager 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. Budgetteret tilskud er på 474.503 kr.

## It- og antennebudget

**Antennebudget** – På side 3 fremgår det, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 6.840 kr., hvilket betyder, at udgiften stiger med 5,70 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	1.350 m <sup>3</sup>
------	----------------------

EI	70.000 kWh
Varme	55 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 200.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.056.000 kr.

<b>Terræn</b>	Udskiftning af ståltrin
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Intet planlagt
<b>Bygning, boliger</b>	Gulvbehandling i boliger, løbende Malerbehandling af boliger, løbende Toilet/baderumsudstyr 189 stk Køkkener tripletter
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Køleskabe, løbende udskiftning Køkkengulve, PVC klikgulv Komfurer, løbende udskiftning
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Toiletter løbende udskiftning Tagrender/nedløb Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning
<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:

10 stk.	1 vær. lejlighed	3.056 kr.	en regulering på	35 kr.
23 stk.	1 vær. lejlighed	3.223 kr.	"	37 kr.
20 stk.	1 vær. lejlighed	3.390 kr.	"	40 kr.
4 stk.	1 vær. lejlighed	3.559 kr.	"	43 kr.
7 stk.	2 vær. lejlighed	5.414 kr.	"	67 kr.
18 stk.	2 vær. lejlighed	5.599 kr.	"	70 kr.
14 stk.	Værelser i triplet	2.471 kr.	"	34 kr.
4 stk.	Værelser i triplet	2.637 kr.	"	36 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 200.000 kr. Der er pr. 9/4 2021 brugt 144.375 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 73.963 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.961.000 kr. Der er pr. 9/4 2021 brugt 111.745 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

#### Terræn

Asfaltbelægning  
**Vedligehold af grønne områder**  
7 stålgelænder udskiftes  
Udskiftning af ståltrin  
Belysning ved affaldsøen  
Tagrender/nedløb pvc  
Udskiftning af ståltrin, løbende

#### Bygning, klimaskærm

Sokkel rep./maling  
Maling af facader delvis  
Maling cykelværksted/affaldsskur  
Udhæng males

#### Bygning, boliger

**Gulvbehandling i boliger, løbende**  
Malerbehandling af boliger, løbende  
Toiletdøre, udskiftes  
Udskiftning af bløde fuger i badeværelser  
Køkkener dubletter (20 stk.)

#### Bygning, fælles indvendig

Køkkengulve, PVC klikgulv

Støvsuger  
Vaskeri, 1 udslagsvask  
Bordtennis  
Fællesrumsmøbler  
Fællesrumsmøbler bar

#### **Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Toiletter, løbende udskiftning  
**Håndvaskearmatur, løbende udskiftning**  
Brusearmatur, løbende udskiftning  
**Køkkenarmatur, løbende udskiftning**  
**Køleskabe, løbende udskiftning**  
Varmeveksler og automatik  
Lamper i cykelskur  
**Radiatormålere**

#### **Materiel**

Maskiner, redskaber og værktøj

**Røgfrit kollegium:** Det skal tages op på et beboermøde hvor det skal til afstemning.

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 møder med administrationen afholdes på Kløvergården.

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen udtrykte et ønske om at få genindført Netflix, når der er mulighed for det af hensyn til Covid-19. Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 28/4 2021.

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

Mødet slut kl. 9:20

Referent: Carsten Kjær Christensen/Nina Christensen

Referat sendt den 12.4.2021.