



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbyparken

Mødet afholdes via Teams fredag den 26. marts 2021 kl. 8.30

Til stede: Danah
Sisse
Trine
Emilie

Fraværende: Elita (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen og varmemester Ole Fenger Lassen.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Danah
Næstformand	Sisse
Kasserer	Emilie
Menigt medlem	Trine
Menigt medlem	Elita
Suppleant	Cecilie
Suppleant	Lærke

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 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde 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 i forbindelse med lån. Der budgetteres med en mindre stigning.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – ikke aktuelt da der stadig betales af på lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Dækker over et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. Der budgetteres med 93.744 kr. dvs. en stigning på 4,7%, primært grundet stigning i prisniveau hos leverandøren.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale og der budgetteres med en stigning på 1,8%. Stigningen i det budgetterede skyldes at skadshistorikken giver anledning til forventning om stigning i præmien for 21/22. Der ses desuden en generel stigning af præmie niveauet på markedet. Pr. 01.08.2017 er der etableret ny forsikringsaftale med Gjensidige. Forsikringspræmien reguleres løbende under aftaleperioden ift. skadshistorikkens udvikling. Forsikringsaftalen har en løbetid på 5 år.

Administration mv.

Administration – Posten dækker over administrationshonorar, lønadministration af ejendomsfunktionærer. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for administration. Revisionsopgaven har været i udbud og betales fremover af Kollegiekontoret. Derfor betales revision fremover via administrationshonoraret med 60 kr. pr. lejemål.

Udgiften til administration af vaskeri/vaskekort er flyttet op under administration, hvor den tidligere var under diverse udgifter.

Der ses en marginal stigning pga. lønadministration af ejendomsfunktionærer samt at udgiften til administration af vaskeri er flyttet under administration.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstiller til boliger mv. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for indstillingsgebyr.

Dispositionsfond - Der er indbetalt tilstrækkeligt kapital til fonden, hvorfor dispositionsfondsbidrag bortfalder i henhold til gældende lovgivning.

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 blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som ejendoms-

funktionæren har til f.eks. telefon og kontor. Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6%.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, og der budgetteres med en udgift på 132.500 kr. Dvs. stigning på 4,3%, stigning findes i øget udgift til rengøringsfirma og rengøringsartikler.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Dækker over administration af vaskechips, samt drift af anlæg. Budgetteret udgift 33.100 kr. Omkostninger til kollegiekontorets administration af indbetalinger findes nu under administration. Miele har pålagt en udgift for drift af anlægget på kr. 3.100 som er indregnet.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgift til vagtordning og diverse ”små-udgifter”. Som noget nyt omfatter denne post også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret. Efter anvisning fra revisor skal denne post nu betales af afdelingerne. BL-kontingentet er en obligatorisk udgift for alle almene boliger. Der ses en lille stigning i udgiften til BL-kontingent.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 12.000 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. Der skal pr. 1. jan. 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i min. 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget for min. 25 år, fra 2024 over min. 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet. Skejbyparken: Henlægger til lidt over 30 år, Da der kommer større udgifter de førstkomende år.

Hensættelsen til tab på debitorer - Der hensættes mindst 333 kr. pr. lejemål, i alt 48.472 kr. Tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden.

Der er pt. henlagt 48.472 kr. Altså henlægges der 146 kr. Der er ikke anvendt noget af sidste års henlæggelser til tab på debitorer.

Ekstraordinære udgifter

Der budgetteres uden ekstraordinære udgifter for 21/22.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 2,5% på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,0% af kollegiets opsparede midler, henlæggelser, fællesforvaltningen og andre opsparede reserver. Budgetteringen er lavet ud fra at der, på budgetteringstidspunktet, er negativ rente i bankerne.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Der budgetteres uden ændring i indtægten fra vaskeri. Indtægten skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud – Hvis der har været et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Der indtægtsføres 235.012 kr.

It- og antenne budget

It- og antenne budget – It-budgettet er lagt sammen med antennebudgettet, qua ny lovgivning som gør at der skal være valgfrihed af valg af leverandør. Udgiften til tv er faldet, da der ikke længere betales til den kollektive tv-pakke. Samlet set budgetteres der med en stigning i den månedlige udgift på 5,28 kr. hvilket er en stigning på 4,1%.

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	6.500	m ³
El	150.000	kWh
Varme	550	MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 8)

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 350.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 8)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.015.000 kr.

Terræn	Belægninger i terræn, vedligehold Beplantning: Beskæring plantning, klipning
Bygning, klimaskærm	Ingen planlagte opgaver
Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser Malerbehandling af værelser Maling til beboerne Badeværelser, inventar, gerigter mv.
Bygning, fælles indvendig	Dør, udskiftning i fællesområder Trappeopgange: vægge og træværk males

Fælleshus, maling.
Fælleshus, køkkenservice udsk.
Fælleshus, persienner/gardiner

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Toilet, løbende udskiftning
Brusesæt, udskiftning
Håndvaskearmatur, udskiftning
Brusearmatur, udskiftning
Ventilationsanlæg udskiftes
Elavatorer: Faldprøver og service
Elevatorer: Reparation
Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum
Nøglebrikker til adgangskontrol

Materiel

Brandmateriel
Græsklipper, udgår

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

Værelser	3.096	kr.	en regulering på	78,00	kr.
2 vær. lejlighed	6.059	kr.	"	152,00	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 350.000 kr. Der er pr. 25/3 2021 brugt 183.378 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 93.063 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 4.498.079 kr. Der er pr. 25/3 2021 brugt 276.014 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægning P-pladser Belægninger i terræn, vedligehold Postkasser, rep. (udsk. udskydes) Udendørs spil/sport Beplantning: Beskæring plantning, klipping
Bygning, klimaskærm	Sokkelpuds, reparation Omfugning af vest facader Faldsikring på alle tage Udskiftning af franske døre og vinduer
Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser Malerbehandling af værelser Maling til beboerne Badeværelser, inventar, gerigter mv.
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum: TV, video, musikanlæg (udvidelse af kollegiet) Fællesrum: Bordfodbold (udvidelse af kollegiet) Fællesrum: Inventar (udvidelse af kollegiet)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Tagedløb: Vedligehold Udk. af ventiler i installationsskakt Fugtmålere i bunden af skakte Badeværelse, lysarmaturer Lysarmaturer i trappeopgange, 2 stk. pr. etage. Brusesæt, udskiftning Håndvaskearmatur, udskiftning Brusearmatur, udskiftning Varmeanlæg Service Teknikrum: Vekslere, pumper og automatik Elevator: Ombygning af 1 stk. Elevatorer: Faldprøver og service Elevatorer: Reparation Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum,
Materiel	Værktøj og maskiner m.v.

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 25. april 2021.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 29.3.2021.