



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Kirsebærhaven

**Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 18. marts 2022 kl. 12.00**

**Til stede:** Alexander  
Kasper

Bestyrelsen var ikke beslutningsdygtig.

**Fraværende:** -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen og varmemester Finn Ottesen.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Alexander
Kasserer	Lars
Menigt medlem	Line
Menigt medlem	Kasper

**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 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde og bestyrelsen består af 3 medlemmer, stadig er gældende.

## Ad 2. Godkendelse af budget 2022/23

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

### Kapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Udgifterne til lån, optaget i forbindelse med opførelse af kollegiet, er nu færdigbetalt. Fremover budgetteres med udgifter til afviklede/udamortiserede lån.

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** - Budgetteret ydelse vedr. afviklede prioritetslån er 681.813 kr.

Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. 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

**Renovation** – Der budgetteres med en stigning på 14,5% som dækker over indsamling og behandling, samt boligbidrag. Prisniveauet hos leverandøren er den primære årsag til stigningen af udgiften.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dets 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. skadshistorikkens udvikling. Forsikringsaftalen har en løbetid på 5 år.

Prisen reguleres i forhold til gældende aftale og der budgetteres med et fald på -0,8%.

En klausul i den eksisterende forsikringsaftale har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Der er foretaget justeringer i selvrisikoprofilen for at modvirke en forventet generel præmiestigning på forsikringsmarkedet. Den nuværende aftale med Gjensidige fortsætter således pr. 1/8-2022 og to år frem, under de nye vilkår

## Administration mv.

**Administration** – Der sker ingen regulering af prisen i 2022/23.

Revisionsopgaven har været i udbud og betales af Kollegiekontoret hvorfor denne udgift er blevet en del af administrationshonoraret.

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

Udgiften til administration af løn til ejendomsfunktionærer er delt mellem flere afdelinger og kan variere fra år til år ud fra fordelingen og sammensætningen af medarbejdergruppen.

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

**Dispositionsfond** - Der indbetales til dispositionsfonden pr. lejemål. 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. På enkelte afdelinger ydes der 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.

## Variable udgifter

**Ejendomsfunktionærer** – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en stigning på 0,04%. Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer som kontor, vaskeri og skadedyrsbekæmpelse.

Her budgetteres uændret med kr. 7.500,00.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Omkostninger til omkodning/administration af vaskekort bortfalder, qua ny leasingaftale til vaskeriet. Udgiften udlignes i indtægterne, reglerne dikterer at tallene skal fremgå også selvom de udligner hinanden.

Der er stadig omkostninger til kollegiekontorets administration af indbetalinger. Denne findes nu under administration.

**Diverse udgifter** – Dækker over vagtordning og diverse "små-udgifter". Pr. 2017 omfatter denne post også BL-kontingent. Der ses en lille stigning i udgiften til BL-kontingent.

Der budgetteres et fald på -3,8%, dette kommer af lavere udgifter til vagtordning.

**Beboerfaciliteter** – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og pengene kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Der budgetteres uændret med 7.500 kr.

## 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.

Kirsebærhaven: Henlægger til 20 år. Der henlægges samtidig til større poster som ligger lige udenfor 20 år.

**Hensættelse til tab på debitorer** – Der henlægges 96 kr. De samlede henlæggelser skal svare til 336 kr. pr. lejemål. Eventuelle tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelser vedr. forbedringslån** – Optaget i forbindelse med omdannelse af firletter til 1-værelseslejligheder. Lånet er sat til løbe frem til 2042.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med stigning på 2,0%

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler. Posten dækker over renteindtægter fra fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler. Den lille renteindtægt stammer fra afrundinger.

**Betalingsvaskeri** – Indtægter fra betalingsvaskeri bortfalder, som led i den etablerede leasing aftale. Alle indtægter går nu til leasingfirmaet. Skal ses i sammenhæng med udgifterne.

**Tilskud fra dispositionsfonden** – Den 1/3 der indbetales af det udamortiserede lån til dispositionsfonden, returneres i form af et tilskud fra dispositionsfonden.

**Afvikling af overskud** – Hvis der har været et overskud, skal dette først anvendes til at dække en evt. "underfinansiering". 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 51.162 kr. Den angivne indtægt er en sammenregning af årets overskud og tidligere års overskud.

## It- og antennebudget

**Antennebudget** – It-budgettet er lagt sammen med antennebudgettet, qua ny lovgivning som gør, at der skal være valgfrihed af valg af leverandør. Samlet set betyder det en stigning i udgiften på kr. 0,04 for alle lejemålstyper.

## 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	3.000 m <sup>3</sup>
El	16.500 kWh
Varme	300 MWh

## Almindelig vedligeholdelse (side 9)

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 240.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 584.000 kr.

<b>Terræn</b>	Beskæring/plantning af grønne områder Rep./vedligehold af rækværk / trapper. af galv. stål
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Intet planlagt
<b>Bygning, boliger</b>	Parketgulve, afslibning og lakering Maling af boliger ved udflytning. Renovering af badeværelser, 7/år
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Intet planlagt
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Toilet, løbende udskiftning (badprojekt) Håndvask, løbende udskiftning (badprojekt) Ventilationsanlæg renses og justeres Komfurer, løbende udskiftning Køle-/fryseskabe, løbende udskiftning
<b>Materiel</b>	Intet planlagt

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

1 vær. lejlighed	3.478 kr.	en regulering på	66,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.595 kr.	"	107,00 kr.

Driftslederen oplyste, at 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 240.000 kr. Der er pr. 17/3 2022 brugt 98.457 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 51.411

kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

## PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 657.000 kr. Der er pr. 17/3 2022 brugt 71.392 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Belægninger, opretning <b>Beskæring/plantning af grønne områder</b>
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Tagkonstruktion vedligehold
<b>Bygning, boliger</b>	<b>Badeværelsesdøre udskiftes (badprojekt)</b> <b>Parketgulve - afslibning og lakering</b> Maling af boliger ved udflytning <b>Renovering af badeværelser</b>
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Udskiftning af musikanlæg.
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning <b>Toilet, løbende udskiftning (badprojekt)</b> <b>Håndvask, løbende udskiftning (badprojekt)</b> Ny energimærkning Ventilationsanlæg renses og justeres <b>Komfurer, løbende udskiftning</b> Køle-/fryseskabe, løbende udskiftning
<b>Materiel</b>	Intet planlagt

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

## Ad 4. Drøftelse vedr. røgfrit kollegium

Kollegiekontoret får ofte forespørgsler vedr. muligheden for røgfrit kollegium. Driftslederen informerede om proceduren for dette. Bestyrelsen ønsker at tage rygeforbud inde i boligerne op på afdelingsmødet, der kan evt. oprettes et rygeområde ude.

## Ad 5. Bæredygtighed – forslag til initiativer

Vejledning til ansøgning af social bæredygtighed

1. Formål – hvad søges midlerne til
2. Forventet tidspunkt for arrangementet
3. Hvor mange deltagere forventes til arrangementet
4. Beløb der ansøges om
5. Budget for arrangementet

Ansøgningen sendes til [dj@kollegiekontoret.dk](mailto:dj@kollegiekontoret.dk)

Når midlerne er tildelt, så bliver de udbetalt ved fremsendelse af kvitteringer til Susanne Laursen på [srl@kollegiekontoret.dk](mailto:srl@kollegiekontoret.dk).

I kan benytte "beboerkontoen" til midlertidig dækning af beløbet til beboeren, der har lavet udlægget.

## Ad 6. 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.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på Kollegiet.

## Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den xx 2022.

Bestyrelsen havde ikke fastsat dato for næste møde, er blevet bedt om at sende dato til [jb@kkia.dk](mailto:jb@kkia.dk) når denne kendes.

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

Der blev drøftet mulighed for opbevaringsplads/depotrum, dette syntes umiddelbart ikke muligt.

Der er mange biler som bruger p-pladsen og området lige uden for kollegiet, som ikke har noget med kollegiet at gøre, Finn og Carsten kigger på mulighederne.

Mødet slut kl. 13.30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 6.4.2022