



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christianshøj Kollegiet

**Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 30. marts 2023 kl. 8.30**

**Til stede:** Marcus

**Fraværende:** Mikkel  
Karl

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Jan Christensen.

*Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de trufne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de trufne beslutninger som godkendte.*

## **Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Forperson Mikkel  
Næstforperson Karl  
Kasserer Marcus

**Forpersonen skal** give besked til [jb@kkia.dk](mailto:jb@kkia.dk) ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Diana 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 2023/24**

Diana 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. Posten falder med 1,2 %.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand** – Der budgetteres med et fald på 1,0 %, som skyldes marginalt lavere pris.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 34,5 %, som skyldes prisstigninger som følge af øgede krav til opdeling og genanvendelse af affaldet både på kollegiet og ved behandler virksomheden.

**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. En klausul i den eksisterende forsikringsaftale har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Der er foretaget justeringer i selvriskoprofilen 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.

Der budgetteres med et fald på 8,2 %.

**Varme** – Udgiften til varme er status quo.

**Målerpasning** – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning. Udgiften budgetteres med en stigning på 9,0 %, som skyldes et højere grundbeløb samt webopdatering. Regnskabet for 2021-22 viser en omkostning på 0 kr., det skyldes en fejl fra udbyder side, de havde glemt at sende opkrævninger.

**Elektricitet** – Der budgetteres med en stigning på 6,8 %, som skyldes prisstigninger.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører, revision og administration af forbrugsregnskaber. Der budgetteres med en udgift på 280.348 kr., som er en stigning på 0,5 %.

**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. Posten stiger med 2,3 %, hvilket skyldes almindelig prisudvikling.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af vinduer, rengøringsartikler, skadedyrsbekæmpelse og rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 21,7 %. Rengøringen udføres af et firma.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Posten er uændret. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Kontoen er fastsat som status quo.

## Diverse udgifter

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

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgifter til vagtordning, kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) og småudgifter. Der budgetteres med en stigning på 4,7 %, det skyldes en øget udgift til BL-kontingent.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 26.000 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 14,1 %. En stor del af stigningen skyldes øgede udgifter til materialer. 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 det nye budgetår 1.880 kr., så de samlede henlæggelser svarer til 357 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Afskrivninger** – Lån til solceller for 400.000 kr., der afskrives over 10 år. Det afskrevne beløb dækker også renteudgifter. Årets udgift er 40.000 kr. Der er ved budgetlægning forventning om, at der i år laves solceller, hvortil der optages et lån, som der afdrages på over 10 år.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med status quo.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 3 % af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning hos Kollegiekontoret. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

Pr. 15. september 2022 er der kommet ny lovgivning om kurstab og kursgevinster på jeres opsparede midler i fællesforvaltning. Aarhus Kommune har godkendt, at jeres underskud fra regnskabet, der blev afsluttet pr. 31. juli 2022, bliver behandlet i henhold til den nye lovgivning. Det betyder, at kollegiet undgår at betale af på den del af underskuddet fra sidste regnskabsår, som vedrører kurstab. I stedet bliver kurstabet overført til "henlæggelse til PPV". I realiteten er det hele underskuddet i afdelingen.

Fremover budgetteres med forrentningen af midlerne i fællesforvaltning under renteindtægter.

Kurstab og gevinster vil fremover blive fratrukket/tillagt "henlæggelse til PPV" og blot fremgå af regnskabet.

**Betalingsvaskeri og fælles tlf.** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Posten er uændret.

**Afvikling af underskud** – jf. beskrivelsen ovenfor, så overføres sidste års underskud til henlæggelserne, og derfor skal der ikke foretages afvikling af underskuddet. Hvis det havde været et almindeligt driftsunderskud, så skulle underskuddet have været afviklet over 3 år med negativ påvirkning af huslejen til følge.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – På side 4 fremgår det, at den samlede udgift til it og antenne forventes at falde med 7,9%, hvilket skyldes saldoen på 11.663 kr. fra tidligere år.

## 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	60.000 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 381.000 kr.

Terræn	Rottespærre service
Bygning, klimaskærm	Vedligehold af fuger ved vinduer (lb)
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (lb) Maling, indvendigt (lb) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Udskiftning af beslag til badeforhæng (lb)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Lamper i vaskeri / fællesrum Håndvaskearmatur, udskiftning efter behov Brusearmatur, udskiftning efter behov Køkkenarmatur, udskiftning efter behov Wc inkl. sæde, udskiftning efter behov Køleskabe, udskiftning efter behov Komfurer, udskiftning efter behov Emhætter, udskiftning efter behov Service på ADK
Materiel	Udskiftning af div. bore-, slibe og skæremaskiner (lb)

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

Værelser i doublet	3.183 kr.	en regulering på	-2 kr.
1 vær. lejlighed	4.149 kr.	"	0 kr.
1 vær. lejlighed	4.427 kr.	"	1 kr.
1 vær. lejlighed	4.924 kr.	"	2 kr.
2 vær. lejlighed	5.294 kr.	"	3 kr.
2 vær. lejlighed	5.851 kr.	"	4 kr.
2 vær. lejlighed	5.262 kr.	"	3 kr.
2 vær. lejlighed	5.852 kr.	"	4 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. 24. marts 2023 brugt 140.401 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 59.773 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 1.578.000 kr. Der er pr. 24. marts 2023 brugt 389.363 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Supplering/ombygning af affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Eftersyn af vinduer
Bygning, boliger	<b>Gulve, slibning og lak (lb) (2 stk)</b> Maling, indvendigt (lb) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Badeværelsesdøre udskiftes (Undersøges)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Malerbehandling af værelsesgange <b>Malerbehandling af trapperum opgang A/B/C/D (igangværende)</b> Udskiftning af projektor og lærred, efter behov Udskiftning af inventar i fællesrum, efter behov Udskiftning af bordfodbold, efter behov

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Div. lamper i fællesrum og opgange

Udskiftning af batterier energimålere

**Dørpumpe på fællesrumsdør**

**Håndvaskearmatur, udskiftning efter behov (2 stk)**

Brusearmatur, udskiftning efter behov

**Wc inkl. sæde, udskiftning efter behov (1 stk)**

Køleskabe, udskiftning efter behov

Komfurer, udskiftning efter behov

**Emhætte, udskiftning efter behov (1 stk)**

**Varmecentral, ny Danfoss ECL-styring**

**Udskiftning af 4 stk. vaskemaskiner**

**Udskiftning af 2 stk. tørretumblere**

Materiel

Udskiftning af div. bore-, slibe og skæremaskiner (lb)

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

## Ad 4. 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 5. Evt.

Bæredygtighedspuljen er stadig åben, så der er mulighed for at søge midler fra Kollegiekontorets bæredygtighedspulje. Driftslederen informerer kort om mulighederne for at søge midler til både sociale arrangementer og større tiltag.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 28. april 2023

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

Mødet sluttede 10.05

Referent: Anders Kamronn/Diana Jørgensen

Referat sendt den 31.03.2023/jb