



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christiansbjerg Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet mandag den 21. marts 2022 kl. 8.30

Til stede: Cecilia
Emma
Giulio (suppleant)

Fraværende: Hannes

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Nina Christensen og varmemester Henrik Jensen.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Anna
Kasserer	Emma
Menigt medlem	Hannes
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 to årlige afdelingsmøder 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 – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser. Der er budgetteret med en ydelse på

560.761 kr., som er en stigning på 1,7%.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en udgift på 110.822 kr.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der afsættes 48.480 kr. – posten er steget med 12,9%.

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.

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. Der budgetteres med et lille fald på 0,8%.

Varme – Der budgetteres med en udgift på 177.147 kr., det er et fald på 14,1%, som skyldes faldende priser.

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 1,1%, som skyldes prisstigninger.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Posten dækker også administration af vaskeri. Grundbidraget reguleres ikke i 2022/2023.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budgetår 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelser 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. Posten er uændret.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer ved rengøringspersonale. Der budgetteres med et fald på 6,5% svarende til 5.207 kr. som skyldes færre timer til rengøringspersonalet.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Uændret. Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

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

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Bolitorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 3,6% pga. øget BL-kontingent.

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. Beløbet stiger med 54,5% til 23.172 kr., da bestyrelsen har ønsket, at det beløb der spares på opsigelsen af TV pakken i fællesrummet, i stedet skal gå til beboerfaciliteterne.

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 8,3% 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 1.340 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 336 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger - Vedr. tilbagekøbsklausul (hjemfald). Afvikling med 31,08 kr. pr. m² i 2022/23.

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. Lejeindtægterne stiger med 2,3% til 2.442.461 kr.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 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 et fald på 7,1%, som følge af at bestyrelsen efterfølgende har valgt at opsigte TV pakken i fællesrummet.

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	75.000 kWh
Varme	275 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 741.000 kr.

Terræn

Beskæring af træer, buske og hæk
Udskiftning af beplantning
Supplering af affaldscontainere

Bygning, klimaskærm	Fuger (PVC) indgangspartier og nøddugange Indgangsdøre til øst og vest Ny dør til cykelskur samt luk af gammel dørhul
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling, indvendig
Bygning, fælles indvendig	Trappegelænder - stål – males (udskiftes i 2025) Gulv i fællesgange/trapper Maling af vægge og lofter i alle rum i kælder Projektor og lærred
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger, efter behov WC, efter behov Håndvaske, efter behov Køkkenarmatur, efter behov Brusearmatur, efter behov Håndvaskearmatur, efter behov Køleskabe, efter behov Opvaskemaskine, efter behov Vaskemaskine, efter behov Tørretumbler efter behov Ventilation, gennemgang Aut. til ventilationsanlæg Afkalkning af varmeveksler
Materiel	Intet planlagt

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

1 vær. lejlighed	3.430	kr.	en regulering på	64 kr.
1 vær. lejlighed	3.735	kr.	"	71 kr.
1½ vær. lejlighed	4.640	kr.	"	92 kr.
2 vær. lejlighed	5.450	kr.	"	108 kr.
2 vær. lejlighed	5.560	kr.	"	111 kr.
2 vær. lejlighed	5.658	kr.	"	113 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. 18. marts 2022 brugt 64.795 kr., der har været indtægter ved syn på 41.446 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Budgettet er på 1.397.000 kr. der er pr. 18 marts brugt 63.404 kr., Udførte arbejder anføres med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Beskæring af træer, buske og hæk
Udskiftning af beplantning
Supplering af affaldscontainere

Bygning, klimaskærm

Gennemgang og renovering af brandtrappe af stål
Smøring og justering af vinduer og døre
Justering af døre til bolig
Elastiske fuger, undersøges

Bygning, boliger

Gulve, slibning og lak, efter behov
Maling af boliger, efter behov
Køkkengulv i dubletter, efter behov

Bygning, fælles indvendig

Vægge/lofter males i fællesrum inkl. tilstødende rum
Gulv i fællesgange/trapper
Maling af vinduesparti indvendigt i trappetårn
Kældervægge reparation og vedligehold
Spillemaskiner og dvd

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af armaturer
Automatik til varmeanlæg justering og udskift
Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger
Opvaskemaskine, efter behov
Vaskemaskine, efter behov
Tørretumbler efter behov

Køleskabe, efter behov

Toilet, efter behov

Mikroovn, efter behov

Udskiftning af dørtелефон

Belysning i værelsesgange og trapperum

Rengøring og pæreskift i indgang

Materiel

Støvsugere, efter behov

Udskiftning af div. værktøj

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

Ad 4. Fortsættelse af TV-pakke i fællesrum/fælleskøkken?

Bestyrelsen fravælger TV-pakke i fællesrum/fælleskøkken. I stedet ønsker de at forhøje beboerfaciliteterne med et tilsvarende beløb.

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

Når midlerne er tildelt, så bliver de udbetalt ved fremsendelse af kvitteringer til Susanne Laursen på 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.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen nævnte, at der er problemer med storskrald, som bliver smidt ved siden af affaldscontainerne. De

ønsker sig, at der bliver oplyst om afskaffelse af storskrald på hjemmesiden, så det fremover bliver gjort korrekt.

Bestyrelsen har indkaldt til afdelingsmøde den 25. april 2022.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 09.30.

Referent: Anders Kamronn/Nina Christensen

Referat sendt den 25.03.2022