



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Svane Kollegiet

**Mødet afholdes via Teams mandag den 12. april 2021 kl. 14.00**

**Til stede:** Mathias  
Anders  
Mia

**Fraværende:** -

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

## **Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Mathias
Næstformand	Anders
Kasserer	Mia
Suppleant	Julie
Suppleant	Simon
Suppleant	Frederik

**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

**Nettoprioritetsydelse** – Udgifter til lån optaget i forbindelse med kollegiets opførelse, der budgetteres med en stigning på 2,2%, svarende til kr. 3.795.454 kr.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** - Dækker over et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. Udgifter er budgetteret med 105.886 kr. En stigning på 4,0%, primært grundet stigning i prisniveau hos leverandøren.

**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. skadeshistorikkens udvikling. Forsikringsaftalen har en løbetid på 5 år.

Der budgetteres med en stigning på 1,8%. Stigningen i det budgetterede skyldes at skadeshistorikken giver anledning til forventning om stigning i præmien for 21/22. Der ses desuden en generel stigning af præmie niveauet på markedet

**Målerpasning** - Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med en udgift på 41.731 kr., stigningen svarer til 2,8%.

## Administration mv.

**Administration** – Der budgetteres uden ændring i prisniveauet til administration. Der tillægges 60 kr. pr. lejemål til revision. Denne post har tidligere været særskilt, men er fra 2017 rykket til en del af administrationsposten efter revisor påbud. Udgiften til administration af vaskerier er flyttet under administration fra diverse udgifter.

Der budgetteres med en minimal stigning, dette skyldes udgiften til den årlige forbrugsafregning, som vil variere fra år til år, grundet antallet af fraflyttere.

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

**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.

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, social sikring samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor.

Der budgetteres med en stigning i udgiften på 2,6%

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, rengøringsartikler og vinduespudsning. Der budgetteres med 100.000 kr. hvilket svarer til en stigning på 5,3%. dette skyldes en stigning i udgifter til rengøringsfirma.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Dækker over administration af vaskechips, sæbekøb, samt drift af anlæg. Budgetteret udgift 48.100 kr. Kollegiekontorets afgift for administration af anlægget er flyttet til administration.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgifter til vagtordning, BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent samt diverse småudgifter. BL-kontingentet er tidligere blevet afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret og er en obligatorisk post for alle almene boligbyggerier.

Udgiften lyder på 46.840 kr. der ses en lille stigning i udgiften til BL-kontingent. Dette opvejes af en besparelse på udgiften til vagtordning. De samlede udgifter falder med -3,2%.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 10.980 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og 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.

På budgettet henlægges 2.209.000 kr., en stigning på 5,1%.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes mindst 333 kr. pr. lejemål, tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. I alt 60.756 kr.

Der er pt. henlagt 58.093 kr. Der henlægges derfor 2.846 kr.

## Ekstraordinære udgifter

Ingen relevante poster.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en indtægt på kr. 8.340.729 hvilket betyder en huslejestigning på 2,0%.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 0,0% af kollegiets opsparede midler.

Posten dækker over renteindtægter fra indbetalinger til fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler. Den lille indtægt stammer fra afrunding.

**Betalingsvaskeri og fælles tlf.** – Der budgetteres med indtægt på kr. 125.000 indtægten fra vaskeriet 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 bogføres 295.883 kr. som indtægt.

Der var et overskud fra da kollegiet blev opført. Som et hvert overskud i regnskabet blev det indtægtsført og udbetalt over tre år. Huslejen blev holdt "kunstigt nede" af den ekstra indtægt. Da afviklingen var ovre efter tre år, var der et hop i huslejen op ad. Dette er siden hen blevet udlignet i driften, så der rent faktisk ses en stigning i afviklingen af overskud. Dette er misvisende ift. den faktiske situation, hvor renteindtægter praktisk talt er bortfaldet grundet negativ rente i bankerne. Alle afdelinger ser som udgangspunkt et fald i indtægter fra renteindtægter og derved et fald i afvikling af overskud. Dette vil også blive tilfældet for Svane kollegiet de kommende år.

## It- og antenne budget

**It- og antenne budget** – It-budgettet er lagt sammen med antenne budgettet, qua ny lovgivning som gør, at der skal være valgfrihed af valg af leverandør.

Samlet set betyder det en månedlig stigning på 2,44 kr. 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	7.400 m <sup>3</sup>
El	85.000 kWh
Varme	450 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 440.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 536.000 kr.

**Terræn**

Grønt arbejde: beskæring, klip mv.

**Bygning, klimaskærm**

Trælammeller i skodder, løbende udskiftning

<b>Bygning, boliger</b>	Persienner, løbende udskiftning Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Fællesrum, polering af gulv Fællesrum, udskiftning af støvsuger Motionsudstyr: service Køleskabe, løbende udskiftning Emfang, løbende udskiftning Service på vaskeri, årligt Komfur, løbende udskiftning
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Toilet, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Udskiftning af filtre og rensning. CTS, opgradering og drift Elevatorservice og faldprøver, årligt
<b>Materiel</b>	Redskaber og maskiner

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

1 vær. lejlighed	24,0 m <sup>2</sup>	3.718 kr.	en regulering på	72,00 kr.
1 vær. lejlighed	30,0 m <sup>2</sup>	4.613 kr.	"	90,00 kr.
1 vær. lejlighed	26,9 m <sup>2</sup>	4.151 kr.	"	81,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,3 m <sup>2</sup>	5.155 kr.	"	99,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,0 m <sup>2</sup>	5.367 kr.	"	105,00 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 440.000 kr. Der er pr. 12/4 2021 brugt 160.988 kr. på denne konto, heri fratrukket indtægter fra syn på 194.899 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 853.000 kr. Der er pr. 12/4 2021 brugt 102.825 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Grønt arbejde: beskæring, klip mv., løbende
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Trælammeller i skodder, løbende udskiftning
<b>Bygning, boliger</b>	Persienner, løbende udskiftning <b>Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning</b> <b>(Maling-og gulvbehandling, løbende)</b> <b>(Gummifuger i bad)</b>
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Overfladebehandling af døre i kælder Fællesrum, polering af gulv Maling af vægge i cykelkælder Fællesrum, udskiftning af musikanlæg og tv Fællesrum, udskiftning af støvsuger Motionsudstyr: service Service på vaskeri, årligt
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	<b>Håndvaskearmatur, løbende udskiftning</b> <b>Køleskabe, løbende udskiftning</b> Emfang, løbende udskiftning Tagrender og nedløbsrør, vedligehold Udskiftning af filtre og rensning. CTS, opgradering og drift <b>Elevatorservice og faldprøver, årligt</b>
<b>Materiel</b>	Brandmateriel, service <b>Redskaber og maskiner</b>

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 Kollegiekontoret.

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 29.04.2021.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

CKC informerede om muligheden for leasing af vaskemaskiner og tørretumblere, tilbud fra Miele fremsendes til bestyrelsen.

Mødet slut kl. 15.30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 14.4.2021.