



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grenåvej Kollegiet

**Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 11. april 2024 kl. 8.30**

Til stede:                   Jeppe  
                                  Frederik  
                                  Sara

Fraværende:               Weronika  
                                  Mads

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Finn Ottesen.

## Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Godkendelse af budget 2024/25
  - Fastlæggelse af budget for energi
  - Fastlæggelse af almindelig vedligeholdelse
  - Fastlæggelse af PPV (planlagt periodisk vedligeholdelse)
3. Aktuel drift
4. Markedsføring
5. Fremtidigt mødested
6. Evt.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Forperson	Jeppe
Kasserer	Frederik
Menigt medlem	Sara
Menigt medlem	Mads
Menigt medlem	Weronika

**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 be-

kræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende.

Afdelingsbestyrelsen ønsker at ændre forretningsordenen, så de fremadrettet kun skal være 3 i bestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen medtager dette som et forslag på afdelingsmødet.

## Ad 2. Godkendelse af budget 2024/25

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

Kort opsummering af budgettet. Budgettet bliver hårdt ramt af udefra kommende omkostninger, som vi ikke selv kan påvirke. Det er især udgifterne til vand- og kloak, renovation, varme og el, som stiger meget kraftigt. De øvrige omkostninger i budgettet stiger med den normale stigningstakt (hvilket primært skyldes højere lønninger og materialepriser). På indtægtssiden bliver I hjulpet af, at renterne på jeres opsparede midler (kollegiets henlæggelser) forventes at få et højere afkast i det kommende år, samt en mindre afvikling af overskud fra sidste år.

### Kapitaludgifter

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

**Ydelse vedr. afviklede prioriteter** - Budgetteret ydelse vedr. afviklede prioritetslån, såkaldte udamortiserede lån, er 214.540 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** – Dækker over et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. Der budgetteres med udgifter på 61.349 kr. Stigningen skyldes primært nye regler om affaldssortering, som både betyder udvidelse af affaldsanlæg og øgede udgifter til afhentning og behandling. Der ses en overordnet stigning på 26,7 %.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dets inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Denne aftale bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale.

Den nuværende forsikringsaftale udløber 31/7-24, så vi er i gang med at gennemføre et udbud. Den budgetterede stigning 1,2% er derfor den forventede pris.

### Administration mv.

**Administration** – Der budgetteres med uændret administrationshonorar.

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

**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 jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en uændret omkostning.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer og rengøringsartikler, og der budgetteres med en samlet udgift på 31.5000 kr. hvilket svarer til en stigning på 12,5 %.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Der budgetteres med en udgift på 8.564 kr. uændret fra sidste år.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgift til vagtordning, diverse små-udgifter og BL-kontingent. BL-kontingentet er obligatorisk for alle almene boligorganisationer.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 10.000 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 opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser for de kommende 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, og de bevirker, at udgifterne til større arbejder bliver udjævnet.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der er ikke yderligere hensættelser, idet der p.t. er henlagt tilstrækkeligt og de samlede henlæggelser overstiger 380 kr. pr. lejemål. Eventuelle tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Ingen relevante poster** – Der budgetteres uden udgifter af ekstraordinær karakter.

**Afvikling af underskud** – der henvises til forklaringen under "Renteindtægter"

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 5,8 %.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 3 % af kollegiets opsparede midler (henlæggelser). 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.

**Betalingsvaskeri** – Der budgetteres uændret i indtægterne, ud fra indeværende budgetårs indtægtsniveau på udarbejdelsestidspunktet. Indtægterne fra betalingsvaskeriet skal ses i sammenhæng med udgifterne.

**Afvikling af overskud** – Der er en indtægt på 12.948 kr. Denne indtægt er opstået som følge af sidste års overskud. Ifølge lovgivningen skal sådanne opståede over- eller underskud budgetteres afviklet over de følgende 3 budgetår.

## Antenne- og it-budget

**It- og antennebudget** – Der er en stigning på 26 kr. per lejemål.

## 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	1.200 m <sup>3</sup>
El	40.000 kWh
Varme	140 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til 95.000 kr.

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

Der er planlagt arbejder for i alt 814.000 kr.

Terræn	Udskiftning af hegn Beskæring/plantning af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Isolering af loft i tagrum
Bygning, boliger	Tæpper i boliger udskiftes til trægulve, løbende Badeværelser, diverse rep. Malerbehandling af boliger, løbende Toiletskabe og hylder, løbende udskiftning Badeværelsesdøre udskiftes, afventer

Bygning, fælles indvendig

Køleskabe, løbende udskiftning

Malerbehandling af alle rum i kælder inkl. repr. af vægge.

Fælleskøkken- vægge/loft/døre/vinduer males

**Musikanlæg, Soundboks er købt**

Udskiftning af møbler i varmemesterkontor, lager og depot

Tørretumbler 1 stk. Miele T6185, Leasing

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Renovering af tagrender og nedløb inkl. rensning

EL, rep. i boliger

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Brusearmatur, løbende udskiftning

Automatik centralvarme

Materiel

Redskaber, støvsuger og værktøj

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

1 vær. lejlighed	23,5 m <sup>2</sup>	4.486 kr.	en regulering på	265,00 kr.
1 vær. lejlighed	18,1 m <sup>2</sup>	3.932 kr.	"	235,00 kr.
1 vær. lejlighed	22,4 m <sup>2</sup>	4.373 kr.	"	259,00 kr.
1½ vær. lejlighed	34,7 m <sup>2</sup>	5.642 kr.	"	328,00 kr.
1½ vær. lejlighed	28,6 m <sup>2</sup>	5.013 kr.	"	294,00 kr.
2 vær. lejlighed	37,5 m <sup>2</sup>	5.930 kr.	"	343,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,9 m <sup>2</sup>	5.667 kr.	"	330,00 kr.
2 vær. lejlighed	39,3 m <sup>2</sup>	6.116 kr.	"	354,00 kr.
2 vær. lejlighed	36,6 m <sup>2</sup>	5.845 kr.	"	339,00 kr.
2½ vær. lejlighed	51,4 m <sup>2</sup>	7.371 kr.	"	424,00 kr.
Værelse i dublet	19,6 m <sup>2</sup>	3.123 kr.	"	189,00 kr.
Værelse i triplet	18,9 m <sup>2</sup>	2.729 kr.	"	168,00 kr.
Værelse i triplet	20,7 m <sup>2</sup>	2.913 kr.	"	178,00 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 90.000 kr. Der er pr. 10/4 2024 brugt 68.021 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 6.149 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 291.000 kr. Der er pr. 10/4 2024 brugt 616.336 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Støttemure Udskiftning af bord og bæk sæt <b>Beskæring/plantning af grønne områder</b>
Bygning, klimaskærm	Ovenlysvinduer justering og smøring
Bygning, boliger	Tæpper i boliger udskiftes til trægulve, løbende Badeværelser, diverse rep. <b>Køkken, elementer udskiftes i 1 vær.</b> <b>Malerbehandling af boliger, løbende</b> <b>Toiletskabe og hylder, løbende udskiftning</b>
Bygning, fælles indvendig	Gulvtæppe, gæsteværelse Gulvtæppe, gangarealer incl. trappe Brandmateriel, udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Køkken, loftslamper udskiftes Køleskabe, løbende udskiftning Køkken, komfurer udskiftes i 1 vær. Køkken, emhætter udskiftes i 1 vær. EL, rep. i boliger Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Ny energimærkning Ventilationsanlæg rensning og indregulering
Materiel	Udskiftning af plæneklipper, evt. robot Støvsuger udskiftes Redskaber og værktøj

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

## Ad 4. Markedsføring

Kollegiekontorets forretningsudvalg har foreslået, at beboerne inddrages i arbejdet med at få produceret små videoer, der kan bruges til markedsføring på de sociale medier.

For at producere 5 længere videoer eller mange små, belønnes kollegiet med 5.000 kr. som kan bruges til et socialt arrangement.

Kontakt vores markedsføringsansvarlige Merete for yderligere information – [mpj@kkia.dk](mailto:mpj@kkia.dk)

## Ad 5. 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 fortsat afholdes på kollegiet.

## Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 24.04.24

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

Vedr. nyttig info om kollegiet fra bestyrelsen, kan det fremsendes til økonomimedarbejder som kan oversætte til Ukrainsk.

Carsten sender tidsplan vedr. pulterrum og køkken i kælder til Jeppe.

Carsten sender info vedr. leasing af vaskemaskiner til Jeppe.

Mødet slut kl. 9:15

Referent: Carsten Kjær Christensen/Diana Jørgensen

Referat sendt den 19.04.2024/jb