



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Nørre Allé Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret torsdag den 27. marts 2025 kl. 8.30

Til stede: Per

Fraværende: Vince (med afbud)
Gustav (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Birgitte Østergaard.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Budget for sociale aktiviteter
3. Godkendelse af kollegiets budget 2025/26
 - Fastlæggelse af budget for energi
 - Fastlæggelse af almindelig vedligeholdelse
 - Fastlæggelse af PPV (planlagt periodisk vedligeholdelse)
4. Aktuel drift
5. Fremtidigt mødested
6. Evt.

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

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson: Per
Næstforperson: Vince
Kasserer: Gustav

Suppleant: Levente

Forpersonen skal give besked til jb@kkia.dk ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Diana tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræfter, at Kollegiekontorets oplysninger om, at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder, og at bestyrelsen består af 3 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Budget for sociale aktiviteter

Sociale Aktiviteter – Økonomimedarbejderen gennemgår de nye principper og retningslinjer for Sociale Aktiviteter.

Navnet er ændret fra beboerfaciliteter til Sociale Aktiviteter, som afspejler, hvad pengene bør anvendes til.

Midlerne for Sociale Aktiviteter er et beløb, afdelingsmødet har valgt at bruge hvert år på sociale aktiviteter.

Midlerne er altså tiltænkt sociale arrangementer eller lignende, hvor alle beboere har mulighed for at deltage.

Midlerne er indbetalt af beboerne selv, og derfor er det vigtigt, at beboerne har medbestemmelse over, hvordan midlerne bliver brugt. Hvert lejemål betaler X kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter.

Midlerne for Sociale Aktiviteter skal altså ikke bruges på for eksempel nye møbler til fællesrummet, da en sådan udgift hører under kollegiets drift.

Kollegiekontorets revision har påpeget, at der er for stor risiko forbundet med den måde, midlerne til Sociale Aktiviteter håndteres på. Derfor har vi ændret proceduren for udbetaling af midlerne samt indført, at afdelingsbestyrelsen for fremtiden skal lægge budget for Sociale Aktiviteter. Budgettet for Sociale Aktiviteter skal afspejle afdelingsbestyrelsens forventninger for anvendelse af midlerne for det kommende regnskabsår. Efterfølgende skal budgettet gennemgås og godkendes af beboerne på afdelingsmødet.

Udbetaling af midlerne vil for fremtiden ske i rater, som afspejler det endeligt godkendte budget. Hvis der skal bruges flere penge på én gang, end dem der er sat til rådighed, skal kassereren kontakte Kollegiekontoret på husleje@kollegiekontoret.dk.

Budgettet for Sociale Aktiviteter skal sendes til Kollegiekontoret på jb@kkia.dk senest 2 uger inden afdelingsmødet, så sørger vi for at lægge budgettet på jeres hjemmeside sammen med kollegiets budget og evt. indkomne forslag.

Budgettet for Sociale Aktiviteter skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april.

Ad 3. Godkendelse af kollegiets budget 2025/26

Huslejen er afhængig af prisudviklingen i samfundet, hvor der er stigninger i prisen på materialer og løn. Endvidere skal I betale af på de senere års underskud. Reglen er, at når der er opstået et over- eller underskud i et regnskabsår, så skal det afvikles over de kommende 3 budgetår. Budgettet viser en samlet huslejestigning på 4,2 %.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet. Der budgetteres med en stigning på 1,4%. Rentesatsen fastsættes af långiver.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 9,8 %, som skyldes en højere pris.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med et fald på 8,5%. Den mindske udgift skyldes ændringer i afgiftssatserne, som er blevet billigere for værelser.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 3.-5. år). Kollegiet er fra 1. august 2024 og de kommende 3 år forsikret hos Gjensidige. Ved udløb af de 3 år er det muligt ved gensidig aftale at forlænge aftaleperioden med op til 2 år.

Varme – Der er et fald i udgiften til varme på 18,6 %, og det skyldes lavere priser.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 4,7 % pga. lavere pris.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder, administration af vaskerier. Grundbidraget reguleres med 3 % i 2025/26.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstiller til boliger mv. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for indstillingsgebyr.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag.

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 afdelingerne. 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 ophører den obligatoriske indbetaling. 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. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler så for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 4,5 %.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer. Der budgetteres med en stigning på 6,4%.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning. Der budgetteres uændret.

Diverse udgifter – Denne post indeholder BL-kontingent (Bolitorganisationernes Landsorganisation), samt posten diverse udgifter, som en konto varmemester har til rådighed til småudgifter.

Sociale aktiviteter – Bestyrelsen har til dette budget besluttet, at der budgetteres med 6.840 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over, og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Husk at få godkendt budgettet for sociale aktiviteter på beboermødet.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til de kommende 30 års planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der budgetteres med et mindre fald på 1,7 %.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes mindst 380 kr. pr. lejemål, tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. Der hensættes i år 0 kr., da der i afdelingen allerede er henlagt tilstrækkeligt.

Ekstraordinære udgifter

Afvikling af underskud – Opståede underskud fra de seneste regnskabsår skal budgetteres afviklet over de efterfølgende 3 budgetår, derfor er der her budgetteret med en udgift på 64.884 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 3,2 % på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 2 % af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning hos Kollegiekontoret. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler. Det er vores kapitalforvalter, som har vurderet forrentningen til at blive 2 %.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret.

Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

Betalingsvaskeri – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Ingen ændring ift. gældende budget.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Den samlede udgift til it- og antenne budgetteres med en ændring på 35,84 kr. I indeværende år er prisen blevet sat for lavt, så der vil opstå et underskud i forhold til de faktiske udgifter. Underskuddet skal afvikles i 2025/26.

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	2.050 m ³
El	48.000 kWh
Varme	225 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse øges til i alt 77.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 413.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af gulve (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.) Nye klinker på badeværelsesgulve (afsat 2 stk.)
Fælles indvendig	Nye lamper i køkkener
Tekniske installationer	Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.) Udskiftning af brusearmaturer (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.) Nye køleskabe (afsat 2 stk.)

Materiel

Ingen planlagte arbejder

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

Værelser 3.435,00 kr. en regulering på 139,00 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 4. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 75.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 49.850 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 20.795 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 "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 503.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 912.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn

Nyt hegn ved affaldsø

Nyt nedgravet kabel til udendørs belysning

Klimaskærm

Nye vinduer på gårdside samt veluxvinduer

Bolig

Maling af 8 boliger (ved fraflytning efter behov)

Lakering af 1 gulv (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.)

Nye klinker på 2 badeværelsesgulve

Nye persienser

Fælles indvendig

Nye sofaer og reol i fællesrum

Tekniske installationer

Udskiftning af toilet (afsat 3 stk.)

Ny emhætte

Udskiftning af 2 brusearmaturer (afsat 3 stk.)

Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.)

Nye blandingsbatterier

Nyt køleskab og ovn i fællesrum

El og vvs til nye bad

Nyt HPFI relæ

Rensning og justering af ventilationsanlæg

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Badeværelser

Der er udført 44 badeværelser af i alt 57 lejemål.

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

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

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 Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 29. april 2025.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.10.

Referent: Karin Bank Lindberg/Diana Jørgensen

Referat sendt den 27.03.2025/dbs