



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Vejlby Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet onsdag den 10. april 2024 kl. 8.30

Til stede: Ninna
 Philip
 Simon

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Nina Christensen og varmemester Flemming Nør Nielsen.

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

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson Ninna
Næstforperson Phillip
Kasserer Simon

Suppleant Kasper
Suppleant Max
Suppleant Lotte

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

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

Ad 2. Godkendelse af budget 2024/25

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 det oprindelige lån i forbindelse med opførelsen af kollegiet. Posten falder med 0,8%.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 10,2%, som skyldes prisstigninger.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt en pris for behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 27%, 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 en stigning på 2%.

Varme – Udgiften til varme er budgetteret til at stige med 57,8%. Det skyldes markante prisstigninger.

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 30,2%, som også skyldes prisstigninger.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører og revision. Posten er stort set uændret i 2024/25.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger. Gebyret er uændret.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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. Udgiften er uændret.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer udført af firma i form af vinduesvask, gulvpolering, måtteservice og evt. skadedyrsbekæmpelse. Det budgetteres med en stigning på 3,9%. Stigningen skyldes især en øget udgift til rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto, som han bruger af i det daglige ifm. udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der budgetteres med en stigning på 3,7%, som skyldes generelle prisstigninger. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til sæbekøb og Miele overvågningsabonnement. Den budgetterede udgift til sæbekøb er øget med 5.000 kr.

Diverse udgifter – Denne post indeholder vagtordning, BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) og andre småudgifter. Posten stiger 2%, som skyldes øgede udgifter til BL-kontingent.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 9.000 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 opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Fra 2024 skal kollegiet henlægge til PPV-arbejde de kommende 30 år. Henlæggelserne skal

sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges lidt mere end 30 års forbrug, da der er store udgifter de førstkomende år. Der henlægges 1.030.000 kr.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 2.296 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Der er ikke budgetteret med ekstraordinære udgifter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning i huslejen på 3,6%.

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.

Der er budgetteret med en stigning på 58,6%, hvilket skyldes at opsparingen øges og at næste års forbrug af henlæggelserne er mindre.

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

Afvikling af overskud – Overskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt. For det kommende budgetår er afvikles 12.060 kr., som skyldes overskuddet fra sidste regnskabsår.

It- og antennebudget

Antennebudget – På side 3 fremgår det af budgettet, at den samlede udgift til it og antenne forventes at falde med 2,9%. Det betyder at udgiften falder med 4,12 kr./md. for hvert 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	2.300 m ³
EI	85.000 kWh
Varme	220 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til 140.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 564.000 kr.

Terræn	Bord-/bænkesæt Beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Dørparti vindfang, flyttes til 2026
Bygning, bolig	Gulvtæpper i værelser/entré, løbende udskiftning Persienner i værelser, løbende udskiftning Maling af boliger ved udflytning
Bygning, fælles indvendig	Bordkomfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Vaskemaskine 3 stk. leasing, flyttes til 2038 Dobbelt branddøre gang males 4 stk. Gulvtæppe fællesrum. Betalingsanlæg Aut. sæbedoseringsanlæg Emhæte i fællekøkken
Bygning, tekniske installationer	Toilet, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Udskift. af vandinstall. i gangarealer Energimærkning
Materiel	Redskaber og værktøj

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

1 vær. lejlighed 3.487 kr. en stigning på 112 kr.

1½ vær. lejlighed 5.151 kr. en stigning på 170 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 135.000 kr. Der er pr. 10/4 2024 brugt 103.911 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 3.230 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 4.518.000 kr. Der er pr. 10/4 2024 brugt 136.793 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Maling af døre, fælleslok. 4 stk. Vindfang (8 fag) flyttes til 2026
Bygning, boliger	Gulvtæpper i værelser/entré, løbende udskiftning Persiener i værelser, løbende udskiftning Køkkeninventar, udskiftning Maling af boliger ved udflytning
Bygning, fælles indvendig	Glasparti mod fællesrum Bordfodbord, flyttes til 2026 Bordkomfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Komfurer 2 stk. Kummefrysere 4 stk. Microovn i fælleskøkken Tørretumbler 1 stk. leasing, flyttes til 2038
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Brandslangeskabe 8 stk.

Brusearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Ventilation
Ventilationsanlæg renses og justeres
Brandvarsling, NØD OG PANIK

Materiel

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

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 afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 17/4 2024

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Bestyrelsen indkøber service til fælleskøkkenet, ca. 5.000 kr.

Bestyrelsen vil kigge på billeder/kunst til gangarealer, bestyrelsen vender tilbage

Bestyrelsen vil gerne opgradere haven, der indkøbes maling til træværk mm., snak med Flemming om materialer og omfang.

Mødet sluttede kl. 09.40

Referent: Carsten Kjær Christensen/Nina Christensen

Referat sendt den 12.04.2024/dbs