



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Nørre Allé Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 13. marts 2023 kl. 11.30

Til stede: Gunvor

Fraværende: Thea – med afbud
Kenneth – med afbud

Ved budgetmødet er bestyrelsen ikke beslutningsdygtig.

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Kenneth Y. Jensen og varmemester Birgitte Østergaard.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson: Thea
Kasserer: Gunvor
Menigt medlem: Kenneth

Fællesrumsansvarlig: Zita

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

Økonomimedarbejderen 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.

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

Ad 2. Godkendelse af budget 2023/24

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 i forbindelse med opførelse af kollegiet. Der budgetteres med en stigning på 2,8%. Rentesatsen fastsættes af långiver.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 1,5%.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 20,5%. Den øgede udgift sker som følge af øgede krav til affaldssortering.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Forsikringsaftalen var i udbud i 2017, og har en løbetid på 5 år.

En klausul i forsikringsaftale fra 2017 har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Forsikringsaftalen udløber således 31/7-2024. En ny aftale sættes, som udgangspunkt, i udbud primo 2024. Der arbejdes på justering af selvriskoprofil for at opnå bedst mulige aftalevilkår og præmiefastsætning.

Der budgetteres med en stigning i udgiften til forsikring på 0,5%, den minimale stigning hænger sammen med opsigelse af glas/sanitetsforsikring på alle kollegier.

Varme – Udgiften til varme budgetteres med en stigning på 1,8%.

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 5,0%.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder, administration af vaskerier. Grundbidraget reguleres ikke i 2023/24.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 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 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 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, 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 i udgiften på 2,3%

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 10,0%. Stigningen skydes forventede øgede udgifter til rengøringsartikler og rengøringsfirma.

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 (Boligorganisationernes Landsorganisation), samt posten diverse udgifter, som en konto varmemester har til rådighed til småudgifter.

Beboerfaciliteter – 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.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Fra 2022 skal 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.

Der budgetteres i 2023/24 for 30 år. Der budgetteres med en stigning i udgiften til henlæggelser på 14,5%.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes mindst 357 kr. pr. lejemål, tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. Der hensættes i år 0 kr., da der i afdelingen allerede er henlagt tilstrækkeligt.

Afvikling af underskud – Der henvises til forklaringen af den nye lovgivning under punktet renteindtægter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 2,0% på huslejen.

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.

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

Ekstraordinære udgifter

Afvikling af overskud – Der henvises til forklaringen under punktet renteindtægter.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Den samlede udgift til it- og antenne budgetteres med et fald på 9,7%. Derved falder udgiften 12,68 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	2.050 m ³
El	48.000 kWh
Varme	230 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 69.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 847.000 kr.

Terræn

Renovering af affaldsø

Klimaskærm	Udskiftning af vinduer mod gård
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	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Nye lamper (de som mangler) 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	3.074,00 kr.	en regulering på	45,00 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 69.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 44.395 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 12.676 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 330.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 172.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn	Pumpeservice
Klimaskærm	Rensning af tagrender
Bolig	Maling af 10 boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af 3 gulve (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.) Nyt badeværelse
Fælles indvendig	Nyt gulv i fællesrum Maling af fællesrum og ny belysning Nyt anlæg i fællesrum
Tekniske installationer	Nye lamper (de som mangler) Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.) Udskiftning af 3 brusearmaturer (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) Udskiftning af 2 håndvaskarmaturer (afsat 3 stk.) Udskiftning af 2 køkkenarmaturer (afsat 3 stk.) 2 brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.) 2 Nye køleskabe (afsat 2 stk.)
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Badeværelser

Der er udført 39 badeværelser af i alt 57 lejermål.

Vasketider

Birgitte implementerer muligheden for reservering af vaskemaskiner.

Glascontainer

Glascontaineren forsvinder i fbm. ny sortering.

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 4. 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 5. Evt.

Bæredygtighedspuljen er stadig åben, så der er mulighed for at søge midler fra Kollegiekontorets bæredygtighedspulje. Driftslederen informerer kort om mulighederne for at søge midler til både sociale arrangementer og større tiltag.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 12. april 2023.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 12.30

Referent: Karin Bank Lindberg/Kenneth Y. Jensen

Referat sendt den 13.03.2023/dbs