



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørre Allé Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret torsdag den 11. april 2024 kl. 12.00

Til stede: Paula
Vince
Sebastian

Fraværende:

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

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: Paula
Næstforperson: Vince
Kasserer: Sebastian
Suppleant: Apinaija
Suppleant: Annika
Suppleant: Thea
Suppleant: Jannis

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. Godkendelse af budget 2024/25

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). Endvidere skal I betale af på sidste 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. På indtægtssiden bliver I hjulpet af, at renterne på jeres opsparede midler (kollegiets henlæggelser) forventes at få et højere afkast i det kommende år.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet. Der budgetteres med et fald på 0,8%. Rentesatsen fastsættes af långiver.

Offentlige og andre faste udgifter

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

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 39,7%. Den øgede udgift sker som følge af øgede krav til affaldssortering.

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. Det budgettede fald på -12,7% er derfor den forventede pris.

Varme – Udgiften til varme budgetteres med en stigning på 58,8%.

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 30,1%.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder, administration af vaskerier. Grundbidraget reguleres ikke i 2024/25.

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 boligorganisationers 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 uændret udgift.

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 6,8%.

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 de kommende 30 års planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der budgetteres med en uændret udgift til henlæggelser.

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 det seneste regnskabsår skal budgetteres afviklet over de efterfølgende 3 budgetår, derfor er der her budgetteret med en udgift på 12.363 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 7,5% på huslejen.

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, og 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 0,5%.

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 75.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 503.000 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

Beløb til fællesrum

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.)

Rensning og justering af ventilationsanlæg

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 3.296,00 kr. en regulering på 222,00 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 63.460 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 13.993 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 847.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 354.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn

Grønt arbejde

Renovering af affaldsø

Pumpeservice

Klimaskærm	Udskiftning af vinduer mod gård
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 3 badeværelsesgulve (afsat 2 stk.) Nye bruseforhæng
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Udskiftning af 4 køkkenarmaturer Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.) Udskiftning af 7 brusearmaturer (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.) Nyt køleskab (afsat 2 stk.) Ny emhætte El og vvs til nyt badeværelse
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Fællesrum

Karin og Birgitte indkøber nye sofaer og reol.

Sebastian kontakter Birgitte i fht. el-problemer i kælderen.

Badeværelser

Der er udført 42 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 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 fortsat afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 18. april 2024.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 13.00

Referent: Karin Bank Lindberg/Diana Jørgensen

Referat sendt den 12.04.2024/dbs