



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Vejlby Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet onsdag den 2. april 2025 kl. 8.30

Til stede: Ninna
 Lotte
 Erik
 Josefine (kommende suppleant)

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Laura Lykke Jensen og varmemester Flemming Nør Nielsen.

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.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson Ninna
Næstforperson Lotte
Kasserer Erik

Suppleant Kasper
Suppleant Max
Suppleant Asmus

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. 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 10,87 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.

Afdelingsbestyrelsen fremlægger budget for Sociale Aktiviteter på budgetmødet med beboerne i foråret.

Ad 3. Godkendelse af kollegiets budget 2025/26

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 stiger med 1,4%.

Offentlige og andre faste udgifter

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

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt en pris for behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med et fald på 4,9%.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Forsikringsaftalerne bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Forsikringsaftalen var i udbud i 2024, og der er lavet en ny aftale med Gjensidige Forsikring pr. 1/8-2024, som har en løbetid på tre år. Der er ingen ændringer sket i dækningerne, men der er foretaget justeringer i selvriskoprofilen for at modvirke en forventet generel præmiestigning på forsikringsmarkedet. Den nuværende aftale med Gjensidige fortsætter således pr. 1/8-2024 og tre år frem, under de nye vilkår.

Der budgetteres med en udgift på 21.353 kr., hvilket er en reducereing på 16,3%.

Varme – Udgiften til varme er budgetteret til at falde med 17,8%.

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

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører og revision. Posten er steget med 3,0%. Det er første gang siden 2016, at administrationshonoraret er steget.

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 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 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 budgetteres at stige med

4,5%.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer udført af firma i form af vinduesvask, gulvpolering, måtteservice og evt. skadedyrsbekæmpelse. Posten er uændret.

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. Posten er uændret. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til sæbekøb og Miele overvågningsabonnement. Den budgetterede udgift er på 18.100 kr.

Diverse udgifter – Denne post indeholder vagtordning, BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) og andre småudgifter. Posten stiger 3,8%, som skyldes øgede udgifter til BL-kontingent.

Sociale Aktiviteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 9.000 kr. Hvert lejemål betaler altså 10,87 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Beløbet råder afdelingsbestyrelsen over og det er tiltænkt sociale arrangementer for beboerne. Beløbet er uændret. Budgettet for Sociale Aktiviteter skal godkendes af beboerne på beboermødet.

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 989.000 kr.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 439 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afvikling af underskud – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut, viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med. Når der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift. For dette budget er afvikling af underskud på 8.673 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning i huslejen på 0,3%.

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.

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

Antennebudget – På side 3 fremgår det af budgettet, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 2,3%. Det betyder at udgiften stiger med 3,26 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
El	85.000 kWh
Varme	220 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse er uændret på 140.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.762.000 kr.

Terræn	Postkasser udskiftes Tagdækning cykelskur Beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Maling udv. træværk Mørtelfuger i facader, incl. stillads Glasparti til fællesrum Vitralspanel ved gang/ophold (23 stk./14 lfm.) Vindue ved cykelrum/gang (145 x 130) Termoruder, inkl. glaslister Stål-sålbænke udsk. Vindfang trækarm/glas
Bygning, bolig	Gulvtæpper i værelser Gulvbelægning i entreer Persinner i værelser Maling af boliger ved udflytning

Bygning, fælles indvendig

Bordkomfurer, løbende udskiftning
Køleskabe, løbende udskiftning
Tæppefliser i gangarealer og trapper
Fællesgange og trapper, vægge males
Gardinkasse af malet spånplade - udskiftes
Mikroovn i fælleskøkken
Ovne i fælleskøkken

Bygning, tekniske installationer

Toilet, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Radiator i værelsesgang, stuen
Varmeveksler radiator
Automatik f/brandalarm for alle dobbelte branddøre
Brandvarsling, NØD OG PANIK

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	3.501 kr.	en stigning på	14 kr.
1½ vær. lejlighed	5.170 kr.	en stigning på	19 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 140.000 kr. Der er pr. 1/4 2025 brugt 49.741 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 8.226 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 564.000 kr. + overførte arbejder fra sidste år. Der er pr. 1/4 2025 brugt 60.003

kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Bord-/bænkesæt Beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Gulvtæpper i værelser Gulvbelægning i entreer Køkkeninventar Persienner i værelser Maling af boliger ved udflytning
Bygning, fælles indvendig	Branddøre males Gulvtæppe fællesrum. Kummefrysere 4 stk. Betalingsanlæg Aut. sæbedoseringsanlæg Emhætte i fælleskøkken Bordkomfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Bordfodbold
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Udskift. af vandinstall. i gangarealer Ventilationsanlæg renses og justeres Ventilation
Materiel	Redskaber og værktøj

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

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 9. april 2025.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Projekt fællesrum starter nu.

Projekt køkkener starter nu, med følgende rækkefølge, Køkkenudskiftning, male gangarealer, badeværelsesprojekt, gulve i gangarealer

Mødet sluttede kl. 10.00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Laura Lykke Jensen

Referat sendt den 04.04.2025/dbs