



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Nørreport Kollegiet

**Mødet afholdes på Kollegiekontoret fredag den 22. marts 2024 kl. 11.00**

Til stede: Sara  
Valdemar  
Cecilie

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Nina Christensen 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: Sara  
Kasserer Cecilie  
Menigt medlem Valdemar

Suppleant Ruth  
Suppleant Marie

**Forpersonen skal** give besked til [jb@kkia.dk](mailto:jb@kkia.dk) ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde og 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 nærmere af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

### Kapitaludgifter

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** – Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen, da kollegiet blev opført. Lånet er efter en årrække tilbagebetalt, men afdelingen skal afsætte det samme beløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver, at afdelingen i stedet betaler beløbet til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til dispositionsfonden.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vand- og kloakudgifter** – Der budgetteres med en udgift på 6.614 kr., det er 26,4% mindre end sidste år.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en udgift på 34.799 kr., hvilket svarer til en stigning på 40,6%. Stigningen skyldes nye krav til opdeling af affald, så en større andel kan genanvendes.

**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 den eksisterende forsikringsaftale har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Der er foretaget justeringer i selvrisikoprofilen 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 udgift på 8.745 kr., og er dermed 19,4% mindre end sidst. Det skyldes, at man har korrigeret arealsummen, hvormed budgetteringen bør være mere præcis.

**Varme** – Der budgetteres med en udgift på 19.345 kr., hvilket svarer til en stigning på 61,3%. Stigningen skyldes prisstigninger.

**Målerpasning** – Består web-opdatering og telefonabonnement. Der budgetteres med en udgift på 4.512 kr.

**Elektricitet** – Der budgetteres med en udgift på 35.726 kr. Det er en stigning på 24,2%, som skyldes prisstigninger.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere, revisorer, administration af forbrugsregnskaber og vaskerier samt grundbeløb/målerafgift. Grundbidraget reguleres ikke i 2024/2025. Budgetteret udgift på 92.841 kr.

**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, 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 så for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Beløbet er uændret.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer. Beløbet er uændret.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Inspektøren kommer nærmere ind på kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Der budgetteres med en stigning på 2.000 kr.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgifter til omkodning af vaskekort ved fraflytning. Beløbet er uændret.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgiften til BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) og "små-udgifter". Kontingentet til BL udgør størstedelen af udgiften.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 8.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over, og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** – Denne post indeholder beløbet afsat til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Fra 2022 skal der 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. Henlæggelserne øges med 4,8% grundet prisstigninger på materialer.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 599 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelse vedr. forbedringslån/afskrivninger** – Udgifter til lån fra 2001, som blev optaget i forbindelse med renovering af facader, badeværelser, køkkener m.m. Dertil kommer udgifter til lån fra 2020 i forbindelse med renovering af tag og vinduer. Budgetteret udgift på 417.408 kr.

**Afvikling af underskud** – Hvis 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 8.342,00 kr.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 4,4% 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. Der budgetteres med uændret indtægt.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – Af side 4 fremgår det, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 84,1%.

## 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	90 m <sup>3</sup>
El	13.000 kWh
Varme	20 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse øges til i alt 56.000 kr.

### Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 199.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Vedligeholdelse af ydermure
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.) Udskiftning af køleskabe (afsat 2 stk.) Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt blandingsbatteri i køkken Nye pumper i teknikrum
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

1 vær. lejlighed                      21 m<sup>2</sup>            5.135,00 kr.    en regulering på    271,00 kr.

1½ vær. lejlighed	25,5 m <sup>2</sup>	6.098,00 kr.	"	300,00 kr.
1½ vær. lejlighed	26 m <sup>2</sup>	6.224,00 kr.	"	305,00 kr.
1½ vær. lejlighed	23 m <sup>2</sup>	5.500,00 kr.	"	275,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25 m <sup>2</sup>	5.977,00 kr.	"	295,00 kr.
2 vær. lejlighed	29 m <sup>2</sup>	6.933,00 kr.	"	332,00 kr.
2 vær. lejlighed	33,5 m <sup>2</sup>	8.023,00 kr.	"	378,00 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 54.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 37.392 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 1.091 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 p.t. planlagt udgifter for i alt 337.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 129.500 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

#### **Pumpeservice**

Klimaskærm

Vedligeholdelse af halvmur og cykelskur

Bolig

#### **Bruseforhæng**

#### **Persienner**

**Maling af 2 boliger** (ved fraflytning efter behov)

Udskiftning af pergogulv

Fælles indvendig

#### **Nyt gulv i gæsteværelse**

Nyt gulv i fællesrum (klinker)

Tekniske installationer

**4 nye emhætter**

**Nye elmålere i alle lejemål**

**Udskiftning af komfur** (afsat 2 stk.)

Udskiftning af køleskabe (afsat 2 stk.)

Udskiftning af toilet

Udskiftning af håndvask

Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur

**Nyt blandingsbatteri i køkken**

**Nye pumper og varmestyring i teknikrum**

Ventilationssystem renses og justeres

Materiel

Ingen planlagte arbejder

### **Gulv i fællesrum**

Gulv i fællesrum udføres i uge 18-19.

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](mailto: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 Kollegiekontoret.

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 22. april 2024.

**Forpersonen** bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 11.50

Referent: Karin Bank Lindberg/Nina Christensen

Referat sendt den 25.03.2024/dbs