



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørreport Kollegiet

Mødet afholdes via Teams torsdag den 8. april 2021 kl. 8.30

Til stede:
Bjarke
Christoffer
Morten

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg og økonomimedarbejder Heidi Grud.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Bjarke
Kasserer	Morten
Menigt medlem	Christoffer
Suppleant	Agnes
Suppleant	Fie
Suppleant	Thea

Formanden skal give besked til 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 2021/22

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 så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver, at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en udgift på 9.975 kr., hvilket er 12,1% mindre end sidste år. På trods af en stigning i pris pr. m³ budgetteres der med et fald grundet en forventning om et væsentligt lavere forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning fra 18.850 kr. til 19.519 kr., hvilket svarer til en stigning på 3,6%.

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. Der budgetteres med en udgift på 10.826 kr. Dette er en stigning på 1,8%.

Varme – Der budgetteres med en stigning på ca. 1.300 kr. fra 10.133 kr. til 11.434, hvilket svarer til en stigning på 12,8%.

Målerpasning – Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med en udgift på 11.340 kr., hvilket er ca. 400 kr. mere end gældende budget. Stigningen svarer til 3,8%.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 26.148 kr., hvilket er en stort set uændret udgift ift. gældende budget.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og administration af vaskeri. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/2022.

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. Der budgetteres med en stigning på 2,6%, hvilket svarer til ca. 1.400 kr.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer. Der budgetteres med en uændret udgift.

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.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til omkodning af vaskekort ved fraflytning. Der budgetteres med samme udgift som i gældende budget; nemlig 3.388 kr.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation). På side 9 kan det ses, at kontingentet udgør 2.591 kr. af de 3.091 kr.

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 1,9% for at imødegå de kommende stramninger af reglerne i 2024, hvor der skal henlægges til mindst 30 år.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 18 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfondens.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser 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.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 1,8% på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forretning på 0,0% af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning.

Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler. Formålet er formuevedligeholdelse, samt at modvirke elevatoreffekt i kollegiernes husleje.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret.

Alle investeringer skal være i dansk valuta. Investeringer kan udelukkende placeres i: danske statsobligationer, danske realkreditobligationer, udvalgte investeringsfonde eller aftaleindlån.

Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Det er således Kollegiekontoret, der indestår for "uomtvistelig god sikkerhed". Kollegiekontoret må ikke tjene på udlån af fællesforvaltede midler.

Betalingsvaskeri – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Der budgetteres med uændret indtægt.

Afvikling af overskud – Overskud indsættes på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt. For dette budget er afvikling af overskud 30.007 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – På side 4 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at falde med ca. 400 kr., hvilket betyder, at udgiften falder med 2,98 kr./md. for hvert lejemål. Dette kan ses på side 3 i budgettet.

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	170 m ³
El	14.000 kWh
Varme	15 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 54.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 312.000 kr.

Terræn	Ny port til gård
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Maling af fællesarealer
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 blandingsbat- teri i køkken
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 ²	4.759,00 kr.	en regulering på	94,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25,5 m ²	5.666,00 kr.	"	85,00 kr.
1½ vær. lejlighed	26 m ²	5.783,00 kr.	"	87,00 kr.
1½ vær. lejlighed	23 m ²	5.116,00 kr.	"	75,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25 m ²	5.555,00 kr.	"	83,00 kr.
2 vær. lejlighed	29 m ²	6.439,00 kr.	"	97,00 kr.
2 vær. lejlighed	33,5 m ²	7.442,00 kr.	"	115,00 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 35.387 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 3.071 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 230.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 83.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Slutfaktura til Rambøll (rådgiver) Afbetaling af lån til klimaskærmsreovering
Bolig	Maling af 2 boliger Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Nyt komfur 3 nye brusearmaturer 2 nye emhætter Udskiftning af køleskab Blandingsbatteri i køkken Udskiftning af håndvask Udskiftning af toilet
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Væg i bagtrappen ved vaskerummet reparerer og males snarest.

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

Ad 4. Bæredygtighed – forslag til initiativer

Kollegiekontorets bestyrelse har afsat puljemidler til bæredygtighedsinitiativer i afdelingerne.

Driftslederen informerede om mulighederne og at bestyrelsen og beboerne kan komme med forslag og ønsker, som forretningsudvalget så behandler på næste forretningsudvalgsmøde.

Forslag og ønsker skal være driftslederen i hænde senest den 5. maj.

Karin Lindberg informerede om muligheden for intern lånemulighed via appén WeUse. Det er kollegianerne selv, der forestår oprettelse, implementering og kontakt til WeUse. Hjemmeside: www.weuse.dk.

Ad 5. Lokation for kommende møder

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 21. april 2021.

Bestyrelsen kontakter Jette fra kollegiekontoret vedr. regler i fht. afvikling af møde og brug af fællesrum.

Bestyrelsen ønskede mere information omkring brug af fællesrum ift. coronarestriktioner – der er tvivl om, om de må bruge fællesrummet.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 09:10.

Referent: Karin Bank Lindberg/Heidi Grud

Referat sendt den 08.04.2021/dbs