



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Svane Kollegiet

**Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 4. april 2024 kl. 8.30**

Til stede: Harry  
Mathilde (suppleant)

Fraværende: Julius  
Jeppe

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Uffe Rask.

### 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 Harry  
Næstforperson Julius  
Kasserer Jeppe

Suppleant Anusan  
Suppleant Amalie  
Suppleant Stine  
Suppleant Luna

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

Diana Jørgensen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 3 medlemmer, stadig er gældende.

## Ad 2. Godkendelse af budget 2024/25

Diana Jørgensen oplyste at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

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). 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** – Udgifter til lån optaget i forbindelse med kollegiets opførelse, der budgetteres med en stigning på 2,4%.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** - Dækker over et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. Udgifter er budgetteret med 215.897 kr. En stigning på 28,3%. Den øgede udgift sker som følge af ny krav til affaldssortering, hvilket kræver udvidelse af sorteringsmuligheder, med dertilhørende øgning af udgifter til afhentning og håndtering.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes 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 budgetterede fald på -0,5% er derfor den forventede pris.

**Målerpasning** - Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med en udgift på 3%, som svarer til den forventede stigningstakt.

### Administration mv.

**Administration** – Der budgetteres uden ændring i prisniveauet til administration.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret er uændret og udgør i 24/25 326 kr.pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstilling til boliger.

**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.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor er den obligatoriske indbetaling ophørt. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

## Variable udgifter

**Ejendomsfunktionærer** – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med uændret udgift.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, rengøringsartikler og vinduespuddning. Der budgetteres med 120.000 kr. hvilket svarer til en stigning på 6,2%.

Der budgetteres med en forventning om stigning i udgifter til både rengøringsfirma og rengøringsartikler.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Dækker over administration af vaskechips, sæbekøb, samt drift af anlæg. Der budgetteres med 53.100 kr. hvilket er uændret.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgifter til vagtordning, BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent samt diverse småudgifter. BL-kontingentet er en obligatorisk post for alle almene boligbyggerier. Der budgetteres med en stigning på de samlede udgifter på 2,1%.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 10.980 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges til de kommende 30 års forbrug, således at kollegiet har sparet op til alle driftsopgaver på kollegiet fx nyt tag, kloak, vinduer, maling etc.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet.

På budgettet henlægges 2.792.000 kr., en stigning på 4,4%.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes mindst 380 kr. pr. lejemål, tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. I alt 69.540 kr.

Der er pt. henlagt 64.104 kr. Der henlægges derfor 5.436 kr.

## Ekstraordinære udgifter

Ingen relevante poster.

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

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en indtægt på kr. 9.035.398 kr., hvilket betyder en huslejestigning på 5,3%.

**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 og fælles tlf.** – Der budgetteres med indtægt på kr. 135.000 indtægten fra vaskeriet skal ses i sammenhæng med udgifterne.

**Afvikling af overskud** – Hvis der har været et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt. Der bogføres 8.731 kr. som indtægt.

## It- og antenne budget

**It- og antenne budget** – Der er et månedlig fald på -1,22 kr. for alle lejemålstyper.

## 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	7.700 m <sup>3</sup>
El	90.000 kWh
Varme	450 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til 450.000 kr.

### Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.449.000 kr.

Terræn	Papirbeholder og askebæger Grønt arbejde: beskæring, klip mv.
Bygning, klimaskærm	Trælameller i skodder, løbende udskiftning
Bygning, boliger	Slibning og lakering af gulve, løbende Maling af lejligheder Persiener, løbende udskiftning Bedeforhæng og beslag, løbende udskiftning Badeværelse, inventar løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum, polering af gulv Motionsudstyr: service Komfur, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Emfang, løbende udskiftning Service på vaskeri, årligt Malerbehandling af udhæng samt remme
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaske, løbende udskiftning Toilet, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Teknikrum, udskiftning af varmeveksler, pumper mv. Udskiftning af filtre og rensning. Elevatorservice og faldprøver, årligt
Materiel	Redskaber og maskiner

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

1 vær. lejlighed	24,0 m <sup>2</sup>	4.011 kr.	en regulering på	191,00 kr.
1,5 vær. lejlighed	30,0 m <sup>2</sup>	4.980 kr.	"	238,22 kr.
1 vær. lejlighed	26,9 m <sup>2</sup>	4.482 kr.	"	216,00 kr.

2 vær. lejlighed	34,3 m <sup>2</sup>	5.567 kr.	”	268,22 kr.
2 vær. lejlighed	35,0 m <sup>2</sup>	5.796 kr.	”	280,22 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 440.000 kr. Der er pr. 3/4 2024 brugt 243.056 kr. på denne konto, heri fratrukket indtægter fra syn på 192.218 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.590.000 kr. Der er pr. 3/4 2024 brugt 270.236 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Afslibning/matering og imprægnering af trappeløb Fællesgrill Pylon oversigtsskilt <b>Grønt arbejde: beskæring, klip mv.</b>
Bygning, klimaskærm	Trælameller i skodder, løbende udskiftning
Bygning, boliger	<b>Slibning og lakering af gulve, løbende</b> <b>Maling af lejligheder</b> <b>Persienner, løbende udskiftning</b> Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning Badeværelse, inventar løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Inventar i Varmemesterkontor Fællesrum, polering af gulv Udskiftning af Vaskemaskiner, (leases) Udskiftning af tørretumbler, (leases) <b>Motionsudstyr: service</b> <b>Komfur, løbende udskiftning</b> <b>Køleskabe, løbende udskiftning</b>

Opvaskemaskine i fælleskøkken  
Emfang, løbende udskiftning  
Service på vaskeri, årligt

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Tagrender og nedløbsrør, vedligehold  
Fællesrum, lamper  
**Håndvaske, løbende udskiftning**  
**Toilet, løbende udskiftning**  
Køkkenarmatur, løbende udskiftning  
Brusearmatur, løbende udskiftning  
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning  
Ny energimærkning  
Udskiftning af filtre og rensning.  
Udskiftning af ADK  
**Elevatorservice og faldprøver, årligt**

Materiel

**Redskaber og maskiner**

Leasing af vaskemaskiner afventer lidt, først skal Miele leasing køre ordentligt på Skejbygård kollegiet

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 kollegiet.

## Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste at der afholdelse af afdelingsmøde den 25. april.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Diana Jørgensen

Referat sendt den 11.04.2024/dbs