



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Vestergade Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 15. april 2024 kl. 8.30

Til stede: Torben
 Emma

Fraværende: Birk

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin B. Lindberg, økonomimedarbejder Helle Waadde Olesen 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

Forperson Torben

Kasserer Emma

Menigt medlem Birk

Suppleant Clara

Forpersonen 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 2 årlige afdelingsmøder 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 af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del af afdraget i den tid, hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. 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

Renovation – Beløbet består af et boligbidrag samt et gebyr for indsamling. Der er en stigning på 40,8 %, hvilket svarer til ca. 14.500 kr.

Forsikringer Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år). Forsikringspræmien reguleres løbende under aftaleperioden ift. skadeshistorikkens udvikling. Kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige.

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

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden også udgiften til revisor.

Grundbidraget reguleres ikke i 2024/25.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelsen for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationsafdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk fællesreserve, 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 vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

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

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren 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.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto.

Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

Diverse udgifter - Denne post indeholder udgiften til "små udgifter" og BL-kontingent – Boligselskabernes Landsforening.

Beboerfaciliteter – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Beløbet på 1.500 kr. fastsættes af kollegiet.

Henlæggelser

Henlagt til PPV - Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal per 1. jan 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2022 skal 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.

Ydelser på forbedringslån – Forbedringslån optaget til renovation af facade og tagetager.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Huslejen der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 6,1 %

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.

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

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning på 33,7%, hvilket svarer til 37,84 kr. pr. 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	1.350 m ³
El	39.000 kWh
Varme	125 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse øges til i alt 65.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 898.000 kr.

Terræn	Ny belægning i opholdsmiljø
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Nye køkkengulve
Fælles indvendig	Maling af trappeopgange
Tekniske installationer	Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt armatur ved køkkenvask Nye køleskabe (afsat 2 stk.)

Opgradering af teknikrum

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje med ændring omkring opsigelse af TV-pakke i fællesrum/fælleskøkken, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

Vær. i triplet	19,2 m ²	2.973 kr.	en regulering på	200 kr.
Vær. i triplet	20,3 m ²	3.094 kr.	"	207 kr.
2 vær. lejlighed	32,5 m ²	5.923 kr.	"	370 kr.
2 vær. lejlighed	31,0 m ²	5.759 kr.	"	360 kr.
2 vær. lejlighed	39,0 m ²	6.622 kr.	"	410 kr.
2 vær. lejlighed	26,5 m ²	5.275 kr.	"	333 kr.
Vær. i doublet	21,2 m ²	3.566 kr.	"	234 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 63.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 57.350 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 12.906 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 458.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 507.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Pumpeservice
Grønt arbejde

Klimaskærm	Rensning af tagrender Maling af facade og port på forhus Ny kvist på forhus
Bolig	Maling af 9 boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv Bruseforhæng
Fælles indvendig	Pulterrum reoveres Nyt toilet i fællesområde Nye gulvklinker ved indgang D
Tekniske installationer	Udskiftning af toilet Udskiftning af ovn 3 nye komfurer Udskiftning af håndvask Udskiftning af brusearmatur Udskiftning af håndvaskarmatur 4 armaturer ved køkkenvask Nye køleskabe (afsat 2 stk.) Rensning og justering af ventilationsanlæg
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

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 møder med administrationen fortsat afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 24. april 2024.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Der er problemer med, at porten ikke bliver lukket og står åben hele natten – Karin kontakter ejeren for at få strammet op, så den bliver lukket.

Mødet slut kl. 9.25

Referent: Karin Bank Lindberg/Helle Waadde Olesen

Referat sendt den 23.04.2024/jb