



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Mindegade Kollegiet

**Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 2. april 2024 kl. 8.30**

Til stede: Christian  
Lukas  
Bjarke

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Helle Waadde Olesen og varmemester Søren Stein.

## 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 Christian  
Næstforperson Lukas  
Kasserer Bjarke

**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 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

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Beløbet består af et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. I dette budget er der en stigning på 40,7 %, hvilket svarer til ca. 18.400 kr.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år). 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. Posten indeholder desuden udgiften til revision.

Der sker ingen regulering af prisen 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.

Der sker ingen regulering af prisen i 2024/25.

**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 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 samt rengøring af fælles arealer. Der er en lille stigning på 5,5 % som svarer til 3000 kr. på rengøring af fælles arealer.

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

Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgiften til bl.a. sæbekøb og drift af anlæg/reservation omkodning af vaskerbrikker.

**Diverse udgifter** - Denne post indeholder udgiften til "små udgifter" og BL-kontingent (Boligernes Landsorganisation)

**Beboerfaciliteter** – Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Beløbet på 10.000 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.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Huslejen der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 5,4 %

**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 inkl. sæbesalg.

**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 51,4 % hvilket svarer til 51,82 kr.

## 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	1.750	m <sup>3</sup>
El	48.000	kWh
Varme	175	MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse hæves til i alt i alt 77.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 262.000 kr.

Terræn	Rensning af tagrender
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af gulve (afsat 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.)
Fælles indvendig	Maling af opgange Beløb til møbler – evt. havemøbler
Tekniske installationer	Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) Nye ovne (afsat 3 stk.) Nye køleskabe (afsat 3 stk.) Nye brusearmaturer (afsat 3 stk.)

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:

1 vær. lejlighed	3.109 kr.	en regulering på	120 kr.
1 vær. lejlighed	3.444 kr.	"	137 kr.
2 vær. lejlighed	5.260 kr.	"	232 kr.
2 vær. lejlighed (dublet)	5.602 kr.	"	250 kr.
2 vær. lejlighed (dublet)	5.767 kr.	"	258 kr.
2 vær. lejlighed	5.767 kr.	"	258 kr.
2 vær. lejlighed	5.936 kr.	"	267 kr.
2 vær. lejlighed (dublet)	6.103 kr.	"	276 kr.
2 vær. lejlighed (dublet)	6.262 kr.	"	284 kr.
2 vær. lejlighed	6.262 kr.	"	284 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 74.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 41.621 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 12.972 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 under punktet Råbalance.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 291.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 150.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Oliering af tagterrasse

Klimaskærm	<b>Rensning af tagrender</b>
Bolig	<b>Maling af 5 boliger</b> (ved fraflytning efter behov) Lakering af gulve (afsat 8-10 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.)
Fælles indvendig	<b>Maling af fællesrum</b>
Tekniske installationer	Udskiftning af toiletter (afsat 2 stk.) <b>Udskiftning af håndvaskarmatur</b> (afsat 3 stk.) Nye ovne (afsat 3 stk.) <b>Nyt køleskab</b> (afsat 3 stk.) <b>5 nye brusearmaturer</b> (afsat 3 stk.) <b>6 nye køkkenarmaturer</b> <b>3 nye emhætter</b> <b>Ventilationsanlæg renses og justeres</b>
Materiel	Ingen planlagte arbejder

### Vinduespudsning

Vinduespudsning af ekstern leverandør indarbejdes i næste budgetår, da dette ikke udføres af beboerne.

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 16. april.

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

Mødet slut kl. 9.05

Referent: Karin Bank Lindberg/Helle Waadde Olesen

Referat sendt xx.2024