



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Nørre Allé Kollegiet

Mødet afholdes via Teams onsdag den 7. april 2021 kl. 10.30

Til stede: Dominika
Jens (suppleant)

Fraværende: Mads (med afbud)
Katrine

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

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand:	Mads
Kasserer	Katrine
Menigt medlem	Dominika
Suppleant	Jens
Suppleant	Mikkel

Fællesrumsansvarlig: Dominika

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

Formanden skal give besked til jb@kkia.dk ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræfter, at Kollegiekontorets oplysninger om, at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder, og at 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 af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 3,6%, hvilket svarer til ca. 3.400 kr.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 6,6%, hvilket svarer til ca. 2.800 kr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes 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 17.158 kr. Dette er en stigning på 1,8%.

Varme – Udgiften til varme budgetteres til at stige med ca. 17.300 kr., hvilket svarer til 11,4%. På trods af en forventning om et lavere forbrug, budgetteres der med en stigning grundet en øget pris for varme.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 88.049 kr., hvilket er ca. 8.000 kr. lavere end gældende budget. Det svarer til et fald på 8,4%. Faldet skyldes et forventet fald i forbruget baseret på sidste års forbrug.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/2022.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningsskemaer 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. 3.500 kr.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer. Der budgetteres med 19.000 kr., hvilket er en stigning på 35,7%. Stigningen skyldes en ekstra omkostning på ca. 4.000 til vinduespudsning af vinduer ud mod gaden.

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 udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning. Der budgetteres med en udgift på 13.012 kr., hvilket er samme udgift, som i gældende budget.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Bologorganisationernes Landsorganisation). På side 9 i budgettet kan det ses, at kontingentet udgør 2.735 kr. af de 3.235 kr.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har til dette budget besluttet, at der budgetteres med 6.840 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over, og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal per 1. jan 2020 skal der 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. Der henlægges efter 30-års plan, og derved henlægges, der i dette budget 713.000 kr.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 0 kr., da der i afdelingen allerede er henlagt mindst 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

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. Ingen ændring ift. gældende budget.

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 54.650 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at falde med ca. 10.500 kr., hvilket betyder, at udgiften stiger med 15,32 kr./md. for hvert 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	1.950 m ³
El	50.000 kWh
Varme	225 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 69.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 400.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af gulve (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.) Nye klinker på badeværelsesgulve (afsat 2 stk.)
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder

Tekniske installationer

Nyt vaskeri

Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.)

Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.)

Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.)

Nye køleskabe (afsat 2 stk.)

Materiel

Ingen planlagte arbejder

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

Værelser 2.997,00 kr. en regulering på 67,00 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 69.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 54.741 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 17.912 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 413.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 470.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn

Ingen planlagte arbejder

Klimaskærm

Udskiftning af facadedør i C

Udskiftning af alle facadedøre

Evt. reparation af mørtelfuger

Bolig	Maling af 9 lejemål Nye badeforhæng Lakering af gulv Renovering af 5 badeværelser
Fælles indvendig	Maling af fællesarealer
Tekniske installationer	Nyt toilet 6 nye brusearmaturer Vvs til nye bad 2 nye emhætter Nyt brusesæt Nyt køleskab Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.)
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Persienner er kommet ned i køkkener og vinduesvask mod gadeplan opstarter efter 1/8 2021.

Der er monteret røgmeldere i fordelingsentreer.

De korrekte låger til skabene i kælderen monteres uge 15.

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.

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 fortsat afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 28. april 2021

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 11:10

Referent: Karin Bank Lindberg/Heidi Grud

Referat sendt den 07.04.2021/dbs