



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Damager Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet tirsdag den 9. april 2024 kl. 8.30

Til stede: Bjørn
Astrid
Daniel

Fraværende: Magdalene

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Per Jensen.

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 Bjørn
Kasserer Daniel
Menigt medlem Astrid
Menigt medlem Magdalene

Suppleant Tine
Suppenat Magnus

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 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde og bestyrelsen består af 5 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 i forbindelse med opførelse af kollegiet.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med en udgift på 452.781 kr. Det er en stigning på 14,2 %, som skyldes både prisstigninger og større budgetteret forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 12,8 %, hvilket svarer til ca.22.621 kr. som skyldes prisstigninger grundet øgede krav til opdeling og genanvendelse af affaldet.

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.

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 Gensidige fortsætter således pr. 1/8-2022 og to år frem, under de nye vilkår.

Der budgetteres med en udgift på 61.089 kr. Dette er et fald på 4,6 %.

Varme – Udgiften til varme stiger med 58,9 %. Stigningen skyldes prisstigninger, da forbruget er uændret.

Målerpasning – Posten dækker over udgifter for dataopsamling. Udgiften budgetteres med en stigning på 3 %.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 172.245 kr. Det svarer til en stigning på 21 %. Stigningen skyldes prisstigninger på trods af at der budgetteres med mindre forbrug.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og administration af vaskeri. Grundbidraget reguleres ikke i 2024/2025.

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.

Dispositionsfonden - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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 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.

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, 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 5,8 %.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, -personale, rengøring af fællesarealer og vinduespudsning. Der budgetteres med en udgift på 70.000 kr. ligesom i den gældende budget.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen kommer nærmere ind på kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Posten stiger med 6,4 %.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til drift af anlæg. Der budgetteres med en udgift på 17.100, hvilket er samme udgift som gældende budget.

Diverse udgifter – Denne post består primært af BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent og vagtordning. Der budgetteres med en samlet udgift på 45.567 kr., hvilket er en stigning på 2,4 %. En specifikation af udgifterne kan ses på side 9 i budgettet. Stigningen skyldes en øget udgift til BL kontingent.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 50.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over, og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges efter 30 års plan - det er et krav i 2024. Henlæggelserne øges med 6 % grundet prisstigninger på materialer og for at imødegå stramninger af reglerne i 2024.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 6.023 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 7,1 % på huslejen.

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. Udgiften forventes at være 110.000 ligesom i gældende budget.

Afvikling af overskud – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut, viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med.

Når der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Når der ikke er "underfinansiering", indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt. For det kommende budgetår er afvikles 53.972 kr., som skyldes overskuddet fra sidste regnskabsår, 2022-2023.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne budgetteres med en stigning på 5,6%. Derved er udgiften pr. lejemål pr. måned stiger med 6,98 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	8.300 m ³
El	65.000 kWh
Varme	660 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse hæves til i alt 250.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 8.175.000 kr.

Terræn	Vedligehold grønne arealer
Bygning, klimaskærm	Smøring/justering af døre og vinduer (lb) Facade div. rep og vedligehold, mur/fuger Termoruder udskift (lb) Tagpap, udskiftes i vandrende midt på 4 tage Udskift. af rækværk på altangange Udskiftning af vinduer
Bygning, bolig	Gulve, slibning og lak, efter behov Maling af boliger, efter behov Vinylbelægning i bad, efter behov Badeværelsesinventar (lb) Maling af fælles værelsesgange, løbende
Bygning, fælles indvendigt	Køkken service Fællesarealer males
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Brusesæt, efter behov Håndvaskarmatur, efter behov Toilet, efter behov Brusearmatur, efter behov Køkkenarmatur, efter behov Køleskabe, efter behov Komfurer, efter behov Emhætter, efter behov ADK overvågningsanlæg Ventilationsanlæg
Materiel	Støvsugere, løbende

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

1 vær. lejlighed	3.145 kr.	en regulering på	206 kr.
2 vær. lejlighed	5.976 kr.	"	394 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 235.000 kr. Der er pr. 3. april 2024 brugt 277.198 kr., heri er der indeholdt indtægter fra syn på 105.619 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 937.000 kr. Der er pr. 3. april 2024 brugt 627.346 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Supplering af affaldscontainere

Vedligehold af grønne arealer

Fremføring af el til grillhytte

Redskabsskure renovering

Havebænke til udearealer

Bygning, klimaskærm

Smøring/justering af døre og vinduer (lb)

Rep af nogle sokler

Facade div. rep og vedligehold, mur/fuger

Udskift dør til depot i cykelskur

Bygning, bolig

Gulve, slibning og lak, efter behov

Maling af boliger, efter behov

Vinylbelægning i bad, efter behov

Affaldsspande til køkkener

Bygning, fælles indvendigt

TV, video, musikanlæg, højttalere

Maling af fælles værelsesgange, løbende

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Håndvaskarmatur, efter behov

Toilet, efter behov

Brusearmatur, efter behov

Køkkenarmatur, efter behov

Køleskabe, efter behov

Komfurer, efter behov

Emhætter, efter behov

ADK overvågningsanlæg

Ventilationsanlæg (2 anlæg udskiftet)

Varmemålerudskiftning

Ringeklokker

Mikroovn til fælleskøkken

Materiel

Kompressor

Saltudlægger

Stikkontakter (lb)

Støvsugere (lb)

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 afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 24.04.2024.

Driftslederen oplyste at kollegiet ejer 4 matrikler som starter ved kollegiet, og ender ved brabrandssøen. Det er den gamle hammelbane som fulgte med købet af grunden kollegiet er bygget på.

På de matrikler, som i øvrigt ikke kan bruges til noget, følger en del udgifter ifm. fældning af døde træer osv.

Der er en nabo til en af matriklerne som gerne vil købe matrikel 158 for 50.000 kr. Vi slipper dermed så for at bruge penge løbende på fældning af træer. Matriklen har ingen værdi for kollegiet, kun løbende udgifter. Efter diverse udgifter, så vil kollegiet få noget der ligner 35.000 kr.

Det skal til afdelingsmødet og stemmes om matriklen skal sælges eller ej. Stemmes der for salget, skal det efterfølgende stemmes om i Kollegiekontorets bestyrelse og derefter skal der søges om lov til at sælge det fra ved Aarhus Kommune.

Til info, så er der indgået en aftale med et firma, TT-N, om at de opfører en antennemast på matrikel 157. Den vil komme ude tæt på motorvejen, derfor ude af syne for jer. Den vil indbringe 70.000 kr. årligt i leje. Første 5 år bliver lejen ikke reguleret, men efter det bliver den reguleret med 2 % om året. Dvs. over de næste 30 år, så vil den indbringe 2,6 millioner kr. til kollegiet.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 10.07

Referent: Anders Kamronn/Natalya Sandal

Referat sendt den 12.04.2024/jb