



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grundtvigs Hus Kollegiet

Møde afholdes på jeres kollegium torsdag den 4. april 2024 kl. 8.30

Til stede: Jesper
 Mikkel
 Martin

Fraværende: Laura og Maria

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, teamleder Susanne Rye Laursen og varmemester Nick Samsing.

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	Jesper
Næstforperson	Martin
Kasserer	Mikkel
Menigt medlem	Laura
Menigt medlem	Maria
Suppleant	Anton
Suppleant	Erik

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 5 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2024/25

Susanne Rye Laursen 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. Der er en stigning på 4,2 %.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen, da kollegiet blev opført. 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.

Kollegiet er fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket i driftsbudgettet figurerer som indtægt "Tilskud fra dispositionsfonden". Budgettet er uændret.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med uændret forbrug på 6.600 m³. Vandpris og afledningsafgift stiger med 10,2 %.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der er én prisstigning på 35,1 % svarende til 52.041 kr. som følge af udvidet affaldssortering og større udgifter til affaldsbehandling.

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).

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2017 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.

Varme – Der budgetteres med uændret forbrug på 560 MWh, prisen stiger med 62,4 % svarende til ca. 215.000 kr. Stigningen skyldes at der i løbet af det seneste år har været en markant reel stigning af varmeprisen.

Elektricitet – Der budgetteres med et forbrug på 145.000 kWh, hvilket er 5.000 kwh mere end nu. Det øgede budget og højere priser medfører en stigning på 34,8 %.

Målerpasning – Posten dækker udgifter til opsamling af data samt adgang for beboerne til at følge eget forbrug. Udgiften stiger med 3 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører, revision, overvågning af forbrugsmålere og administration af forbrugsregnskaber. Der er en stigning på 0,2%.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgninger og indstilling til boliger. Gebyret er uændret.

Dispositionsfonden - 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.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån.

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.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden – herunder Grundtvig Hus Kollegiet. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, social sikring samt diverse udgifter, som jeres varmemester har til f.eks. telefon, PC og kontor.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer og vinduespuddning.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, driftsudgifter til dataopsamling, reservationssystem og administration af kortvaskeri. Der budgetteres med en udgift på 65.900, hvilket er uændret i forhold til

indeværende år.

Diverse udgifter – Posten indeholder kontingent til BL (Bolitorganisationernes Landsorganisation) hvilket udgør 19.445 kr., samt udgift til vagtordning på 15.000 kr.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har til dette budget besluttet, at der budgetteres med 24.000 kr. Dette beløb råder bestyrelsen over, og det 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 tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 30 år. Der henlægges for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder bliver udjævnet. Der henlægges i dette budget 2.216.000 kr. til PPV.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 5.902 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ydelse vedr. frikøb af tilbagekøbsklausul – Der budgetteres med udgifter til "frikøb af tilbagekøbsklausul" der pålægges værelserne (gamle lejemål).

Hjemfald (tilbagekøbsklausul) betyder, at kommunen kan "hjemtage" ejendommene efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der f.eks. ikke opføres almene boliger på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån i egne midler (henlæggelser), som nu betales tilbage.

Ydelse vedr. forbedringslån – Der budgetteres med ydelse på forbedringslån samt ydelse på lån i forbindelse med tilbagebetaling af statslån.

Udgiften til tilbagebetaling af statslån, penge som lånes af dispositionsfonden, pålægges alle lejemål.

Posten stiger med 44.330 kr. idet forrentning af dispositionsfondslånet skal være svarende til diskonto + 1 %, hvilket pt. er 4,6 %.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 7,3 % på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 3 % af kollegiets opsparede midler, svarende til 439.303 kr. Indtægten er lavere end i indværende år, idet der forventes brugt af opsparringen til PPV arbejder. 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, der budgetteres med en indtægt på 105.000 kr.

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. Kollegiet har "underfinansiering", hvilket gør at overskud skal anvendes til afvikling af det inden det tilbageføres som indtægt. På Grundtvigs Hus Kollegiet anvendes overskud til afvikling af Hjemfald.

Tilskud fra dispositionsfonden – Kollegiet er fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket giver en indtægt på 71.873 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Udgiften falder med 10,16 kr. pr. lejemål. Stigningen skyldes at der er indbetalt for lidt i tidligere år.

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	6.600 m ³
El	145.000 kWh
Varme	560 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse hæves til i alt 430.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt følgende arbejder for i alt 3.899.000 kr.

Terræn	Beachvolley bane - nyt sand, efter behov Beachvolley net og stolper Drivhus
Bygning, klimaskærm	Justering af fælles adgangsdøre 14 A – B Elastiske fuger ved facadedøre og vinduer

Udskiftning af facadepartier 14C

Bygning, boliger

Gulve, slib og lak (lb)
Gulve, laminat i dublet køkken (lb)

Bygning, fælles indvendig

Fællesrum møbler/gardiner
Udskift af poolbord
Udskiftning af inventar i varmemester garage
Trappetrin forgang, op/ned linoleum udskiftning

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Håndvaske, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Håndbrusere, løbende udskiftning
Wc, løbende udskiftning
Køleskabe, løbende udskiftning
Kogeplader, løbende udskiftning
Røgalarmer i boliger og adgangsveje 14 A-B-D-E, løbende udskiftning
ADK-anlæg, service og vedligehold
ABA-anlæg, service og vedligehold
Skydeport, service og vedligehold
Dantaet (lækagesikring) service
Falck service og udskift af brandmateriel
Energimåler til varme 14 B
Batteriskift i fugtsensorer 14 B, løbende udskiftning
Udskift af lejer i vent. aggregater 14 A-B-C-D-E
Udskiftning af emhætter i 14A
Udskiftning af elektriske dørpumper
Renovering af CTS anlæg

Materiel

Transportvogn til beboer
Støvsuger til gang rengøring

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

120 værelser i dublet	3.400 kr.	en regulering på	232 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 1 til 4)	3.425 kr.	"	234 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 5 og 6)	3.575 kr.	"	244 kr.
1-værelses lejlighed	4.222 kr.	"	289 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 420.000 kr. der er pr. 25. marts brugt 257.234 kr. Der har været indtægter ved syn på 176.687 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Budgettet er på 593.000 kr. der er pr. 25. marts brugt 465.627 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Beachvolley bane - nyt sand, efter behov Vedligeholdelse af grønne områder Rensning af tagrender
Bygning, klimaskærm	Justering af fælles adgangsdøre 14 A – B Elastiske fuger ved facadedøre og vinduer Udendørs askebægere og affaldsspande
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak (Ib) Gulve, laminat i dublet køkken (Ib) Ekstra affaldsspande i køkkener
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum møbler/gardiner Udskift af TV til fællesrum 1 sal 14 C Sofaer og sofabord i tv-rum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndbrusere, løbende udskiftning Wc, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning
Kogeplader, løbende udskiftning
Røgalarmer i boliger og adgangsveje 14 A-B-D-E, løbende udskiftning
ADK-anlæg, service og vedligehold
ABA-anlæg, service og vedligehold
Skydeport, service og vedligehold
Dantaet (lækagesikring) service
Falck service og udskift af brandmateriel
Støvsuge sprinkler reservoiret
Energimåler til varme 14 B
Tørretumbler 3 stk.
Udskiftning af inverter til solcelleanlæg
Vaskemaskiner 6 stk.
Batteriskift i fugtsensorer 14 B, løbende udskiftning
Udskift af lejer i vent. aggregater 14 A-B-C-D-E

Materiel

Intet planlagt

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 16.4.24.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl.?

Referent: Anders Kamronn/Susanne Rye Laursen

Referat sendt den 08.04.2024/jb