



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Dania Kollegiet

Mødet afholdes via Teams torsdag den 25. marts 2021 kl. 8.30

Til stede: Kaya
Mark
Chenghao
Janni (delvis)

Fraværende: Kaare

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin B. Lindberg, økonomimedarbejder Maria Christensen og varmemester Søren Bramsen

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Kaya
Næstformand	Mark
Kasserer	Chenghao
Menigt medlem	Janni
Menigt medlem	Kaare

Formanden 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 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 og senere

udvidelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 1,7 %.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 6,3 %, svarende til ca. 11.400 kr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes 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 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige.

Der budgetteres med en stigning på 1,8 %, som skyldes prisstigning.

Varme – Der budgetteres med en stigning på 6,4 %.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 3,9 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/22.

Posten dækker også administration af vaskeri samt administration af forbrugsregnskaber.

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

Dispositionsfond - 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 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 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 for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6 %, hvilket er ca. 14.000 kr., som skyldes lønregulering.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, vinduespudning, udgifter til rengøringsartikler o. lign. Der budgetteres med et fald på 1,8 %, svarende til 4.000 kr.

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 og drift af anlæg.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Bolitorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 1,3 % svarende til ca. 600 kr.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 100.000 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. Fra 2022 skal der 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.

Henlæggelserne øges med 6,2 %, for at imødegå de kommende stramninger af reglerne i 2024, hvor der skal henlægges til mindst 30 år.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 332 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 2,1 % 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 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. Der budgetteres med uændret indtægt.

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.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", som fx afskrivninger på solcelleanlægget. Er der ikke "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 dette budget er afvikling af overskud 449.400 kr.

It- og antennebudget

Der budgetteres med et fald på 74,94 kr. pr. lejemål.

På Finlandsgade betaler man mere fordi der er to aktive internetstik som har to individuelle internetforbindelser. Dvs. at der er 500 Mbit på hvert værelse.

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	5.500	m ³
El	100.000	kWh
Varme	1.300	MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 790.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 2.329.000 kr.

Terræn	Vedligeholdelse af grønne arealer
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Renovering af badeværelser Løbende udskiftning af toiletdøre

	Løbende lakering af gulve
	Persienner i lejligheder
	Maling af træværk
	Badeforhæng udskiftes løbende
Fælles indvendig	Vedligeholdelse af motionsredskaber
	Maling af fællesarealer
Tekniske installationer	Køleskabe udskiftes løbende
	sanitet udskiftes løbende
	Løbende udskiftning af radiatorventiler og bl. batterier
	Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

1 vær. lejlighed	18 m ²	3.071 kr.	en regulering på	-16 kr.
1 vær. lejlighed	23 m ²	3.521 kr.	"	-7 kr.
1 vær. lejlighed	19,3 m ²	3.253 kr.	"	-14 kr.
2 vær. lejlighed	36 m ²	4.806 kr.	"	19 kr.
2 vær. lejlighed	44 m ²	5.524 kr.	"	33 kr.
2 vær. lejlighed	45 m ²	5.614 kr.	"	35 kr.
2 vær. lejlighed	38,2 m ²	5.087 kr.	"	22 kr.
2 vær. lejlighed	39 m ²	5.159 kr.	"	23 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 Kollegiekontoret.

Ad 3. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 790.000 kr. og der er der brugt 474.626 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 38.323 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 "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 2.286.000 kr. Der er brugt 1.677.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Nye postkasser
Legeplads
Ny hæk i den resterende del mod nabo
Vedligeholdelse af grønne arealer

Klimaskærm

Ingen planlagte arbejder

Bolig

Maling af træværk i 12 boliger
Lakering af 33 gulve
15 nye badeværelser
Løbende udskiftning af toiletdøre

Persienner i lejligheder
Badeforhæng udskiftes løbende

Fælles indvendig

Vedligeholdelse af motionsredskaber

Tekniske installationer

8 nye bruseblandingsbatterier
4 nye toiletter
2 nye køkkenarmaturer
3 nye håndvaske
13 nye køleskabe
3 nye emhætter
El og vvs til nye bad
6 nye brusesæt
Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer

Materiel

Sand- og saltspreder

Maling af vaskerier

Vaskerierne males snarest.

Status badeværelser

De 16 lejemål, der mangler renovering (2-værelses lejemål i 18 A-C) af i alt 44, får en skrivelse snarest.

App til vandforbrug

Alle lejere får tilsendt et velkomstbrev med instruktion.

Biodiversitet

Henri udfører igen i år områder med biodiversitet med bl.a sommerfuglebuske og pampasgræsser.

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.

Karin Lindberg informerer om muligheden for intern lånemulighed via appén we use. Det er kollegianerne selv, der forestår oprettelse, implementering og kontakt til we use. Hjemmeside: www.weuse.dk.

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 møder med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 11. april 2021

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 09.10

Referent: Karin Bank Lindberg/Maria Christensen

Referat sendt den 29.3.2021.