



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbygård Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 21. marts 2024 kl. 8.30

Til stede: Caroline
 Bjarke
 Naomi (suppleant)

Fraværende: Shing
 Simon
 Vincenz

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Thorfinn Abildgaard.

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

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: Caroline
Kasserer Vincenz
Menigt medlem Simon

Menigt medlem	Shing
Menigt medlem	Bjarke
Suppleant	Louise

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

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 ydet til kollegiet i forbindelse med opførelsen og senere forbedringer.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 10,2%. Stigningen skyldes en højere pris pr. enhed.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 30,8 %, som skyldes prisstigninger grundet øgede krav til opdeling og genanvendelse af affaldet.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Denne aftale bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale.

Pr. 01.08.2017 er der etableret ny forsikringsaftale med Gjensidige. Forsikringspræmien reguleres løbende under aftaleperioden ift. skadshistorikkens udvikling. Forsikringsaftalen 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 selvriskoprofilen 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.

Der budgetteres med et fald på 1,9 %.

Varme – Udgiften til varme stiger med 58,5 %. Stigningen skyldes prisstigninger, da forbruget er uændret.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 119.646 kr., hvilket er en stigning på 29,9 % i forhold til det indeværende budget. Stigningen skyldes prisstigninger.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2024/25.

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 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 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 udgifter til løn, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Fordelingen af ejendomsfunktionærer er uændret, så der betales for den faktiske tid på den enkelte afdeling. Der er budgetteret med en udgift på 225.067 kr.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, måtteservice, rengøring af fællesarealer, måtteservice, skadedyrsbekæmpelse og vinduespuddning. Der budgetteres med en udgift på 265.000 kr., hvilket er 4,7 % højere end i gældende budget. Stigningen skyldes almindelige prisstigninger.

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 3,8%.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri –Udgifter til leasing vaskeri budgetteres med en stigning på 29,1%. Årsagen til stigning af tilpasning af udgifter og indtægter efter ibrugtagningen af leasing vaskeri.

Diverse udgifter – Denne post består primært af BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent og vagtordning. Der budgetteres med en samlet udgift på 34.333 kr., hvilket er 2,1 % højere end i det gældende budget. En specifikation af udgifterne kan ses på side 10 i budgettet.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 22.860 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 budgetteres med uændret beløb. Se årets henlæggelser på sidste side i budgettet.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 4.359 kr., så jeres samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Der er ikke budgetteret med ekstraordinære udgifter i 2024/25.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 5,1 % på huslejen.

Andre indtægter – Leje mobilantenne stiger med 2,9 %.

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 – Indtægter ved vask budgetteret budgetteres med en stigning på 29,6 % i forhold til 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 1.335 kr., som skyldes overskuddet fra sidste regnskabsår, 2022-2023.

It- og antennebudget

På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne forventes at falde med 1,1%.

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	4.100 m ³
El	45.000 kWh
Varme	350 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til i alt 275.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 7.427.000 kr.

Terræn	Renovering af trappeløb med gelænder og repros Renovering af brandtrappe incl altan/repros Udskiftning af haveborde, bænke
Bygning, klimaskærm	Vindue udskiftes i tørrerum blok 2
Bygning, boliger	Malerbehandling af værelser, løbende Badeværelse: kroge, holdere, spejl og hylde Gulv i værelser, løbende udskiftning Maling af fodlister værelsesgange Badeværelser, udskiftning af væg og gulv, blok 1 og 2
Bygning, fælles indvendig	Tæppefliser, løbende udskiftning Persiener i vinduer, løbende udskiftning Linoleum i gangarealer, blok 1 og 2 Renovering af gangbro mellem blok 1 og 2 Maling af tørrerum, vægge i tørrerum Maling af vaskeri, vægge, lofter, radiatorer Maling af fællestoilet - vådrumsmaling Kosteskabe 16 stk. stålskabe 40*55*200
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvask, løbende udskiftning Tagnedløbsbrønde tjek og rep. Lysarmatuer i bad/toilet, løbende udskiftning Lampeudtag 2 stk. pr. værelse blok 1

Belysning og stikkontakter i gange og værelser
Fryseskabe, løbende udskiftning
Køleskabe, løbende udskiftning
Indbygningsovne, løbende udskiftning
Kogeplader, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning
Emhætter, løbende udskiftning
Elevator: faldprøver og service
Maling og rep. af elevatortårn
Elevator inkl. 8 døre udskiftes

Materiel

Redskaber og værktøj

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

1 vær. lejlighed 3.198 kr. en regulering på 147 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 265.000 kr. Der er pr. 20/3 2024 brugt 168.052 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 62.637 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 687.000 kr. Der er pr. 20/3 2024 brugt 228.935 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Renovering af slidlag på p-plads
Nedgravede affaldscontainer, er udført

Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Malerbehandling af værelser, løbende Badeværelse: kroge, holdere, spejl og hylde
Bygning, fælles indvendig	Linoleum i fællesrum udskiftes Kælderforgang - maling af vægge og døre Udskiftning af 6 stk. kurvevogne i vaskeri Bar skranke (2003) Tæppefliser, løbende udskiftning Persienner i vinduer, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udluftningshætter på tag Håndvask, løbende udskiftning Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning Emhætter, løbende udskiftning Fryseskabe, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Indbygningsovne, løbende udskiftning Kogeplader, løbende udskiftning Ny energimærkning Hydroforerianlæg Elevator: faldprøver og service
Materiel	Redskaber og værktøj

Der indkøbes højtalere til fællesrummet nu.

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 har ikke fastsat en dato for afholdelse af afdelingsmødet, de vender tilbage.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:40

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 21.03.2024/dbs