



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grundtvigs Hus Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 8. november 2023 kl. 13.00

Til stede: Jesper
 Laura
 Mikkel
 Anton

Fraværende: -

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

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2022/23
4. Aktuel drift 2023/24
5. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

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

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyser, at Mikkel er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 11. december 2023.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Årets resultat blev et overskud på 87.049 kr. og skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på vand som følge af lavere forbrug
- Besparelse på varme, som følge af lavere forbrug og lavere priser
- Besparelse på rengøringsfirma
- Merudgift til el som følge af højere forbrug og højere priser

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er formindsket med 463.237 kr. til 12.315.716 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over betaling af afdrag og renter fratrukket ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter – Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del af afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. 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 Landsbygefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbygefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Den 1/3 der går til dispositionsfonden bliver dog ført som indtægt igen under ekstraordinære indtægter på konto 204.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Der betales et boligbidrag samt et behandlingsgebyr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnlige kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år).

Forsikringsaftalen fra 2017-22, blev udvidet med 2 år via en klausul i den oprindelige aftale. Kollegiekontoret er således forsikret hos Gjensidige frem til 31/7-2024, hvor forsikringsaftalen skal i udbud. Aftalen fortsætter under de oprindelige forsikringsbetingelser.

Det bemærkes at glasdækning på alle kollegier er opsat pr. 7/10-2022.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og projekt-

og driftsledere. Beløbet indeholder desuden udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations 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

Renholdelse – Denne post indeholder udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til indkøb af rengøringsartikler, ansat rengøringspersonale (beboer) og rengøring af fællesarealer. Der er en samlet besparelse på 42.272 kr.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 3.265 kr. mere end budgetteret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 2.032.774 kr. som dækkes af de opsavede midler I har.

Særlige aktiviteter – Der er ikke indkøbt sæbe i årets løb, indtægten fra vaskeri er 114.091 kr.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer. Derudover indeholder beløbet også kontingent til BL og vagtordning. Der er en merudgift på 881 kr.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder årets henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Der henlægges så den samlede henlæggelse er tilstrækkelig til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 25 år. Fra 2024 skal der kigges 30 år frem.

Tab ved fraflytninger – Der er henlagt 2.314 kr. til tab på debitorer.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften udgjorde 1.063.279 kr., hvilket er 25.881 kr. mere end budgetteret.

Tab ved lejeledighed mv. – der har i årets løb været enkelte ledige lejemål, den manglende indtægt dækkes af dispositionsfonden, posten er på 3.163 kr.

Ydelse vedr. driftsstøttelån – Posten dækker over renter og afdrag på lån af egne midler til betaling af hjemfaldsforpligtelse samt lån ydet af Kollegiekontorets dispositionsfond, der er optaget i forbindelse med indfrielse af statslån. Løn til indfrielse af statslån afdrages over maksimalt 30 år.

Hjemfald betyder at kommunen kan "hjemtage" ejendommen efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der fx ikke opføres almene boliger (kollegier) 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, som nu betales tilbage. En del af lånet er egne midler (henlæggelser) resten er lånt af Kollegiekontorets dispositionsfond. Lånet af egne midler bliver tilbagebetalt først. Et eventuelt overskud bruges også til afvikling af lånet.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været lejeindtægter på 7.775.876 kr. svarende til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 0,25 % svarende til en indtægt på 35.103 kr.

Regnskabsåret 21/22 gav et underskud på 524.000. Som følge af ny lovgivning skal kursreguleringer ved fællesforvaltning, føres på henlæggelser konto 401, der er for regnskabåret 22/23 ført minus 304.726 kr. fra henlæggelserne. En overgangsordning har givet mulighed for at flytte underskuddet fra 21/22 til henlæggelserne efterfølgende. Begge dele fremgår af noten til 401.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri har været på 114.091 kr.

Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfond – Den 1/3 som kollegiet indbetalte til dispositionsfonden under nettokapitaludgifter, bliver her ført som en indtægt igen, 71.873 kr.

Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2024/25. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand:

En besparelse i forhold til budgettet på 4 %. (6.318 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 6.600 m³.

Budgettet for 2024/2025 foreslås sat til 6.600 m³.

El

Et højere forbrug i forhold til budgettet på 24 %. (172.921 kWh) (Fejl på invertere)

Budgettet for indeværende år er sat til 140.000 kWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås sat til 145.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 13 %. (489 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 560 MWh.

Budgettet for 2024/25 foreslås sat til 560 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 420.000 kr., og der er anvendt i alt 423.264 kr. heri indeholdt indtægter på 137.574 kr. fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning
Vedligeholdelse af grønne områder
Rensning af afløb på P-plads
Robotservice

Bygning, klimaskærm

Mindre tømrerarbejde
Rep af skydeport
Rep af automatisk dør

Bygning, boliger

Omstilling af låse
Rengøring og maling efter syn
Overfladebehandling af gulve
Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

Bygning, fælles indvendig

Overvågning af brandanlæg
Service brandmateriel
Rep af laminatgulve
Maling til køkkener

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af elinstallationer
Reparation af toiletter
Reparation af køleskabe
Reparation af komfurer
Reparation af vaskemaskine og tørretumbler
Reparation af opvaskemaskine
Reparation af blandingsbatterier
Indkøb af el-artikler
Vand- og afløbsinstallationer
Service og udkald på brandalarmanlæg

Service på skydeport
Reparation af ventilationsanlæg
ADK (Adgangskontrol).
Regntønder

Materiel

Redskaber og værktøj
Brændstof.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 1.680.000 kr., og der er anvendt i alt 2.032.774 kr. til bl.a. følgende arbejder

Terræn

Vedligeholdelse af grønne områder
Nyt hegn ved cykelskur
Ombygning ved affaldscontainer

Bygning, klimaskærm

Renovering af svalegang omkring fælleshuset (fortsætter i 2022/2023)

Bygning, boliger

Overfladebehandling af gulve
Maling indvendigt.
Belægning på beton trapper
Ny køkkener i dubletter (fortsætter i 2022/2023)

Bygning, fælles indvendig

Indkøb af møbler
Projektør til filmrum

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af brusere og armaturer
Udskiftning af håndvaske
Service af ABA-anlæg
Service af sprinkleranlæg
Service af ventilationsanlæg
Udskiftning af eltavler
Udskiftning af lejer i ventilationsanlæg
Udskiftning af Ista målere
Udskiftning af brandskab
Service/abb på ADK og dørtelefon

Materiel

Intet

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2023/24

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 420.000 kr. der er pr. 6. november 2023 brugt 98.084 kr. Der har været indtægter ved syn på 38.722 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

Budgettet er på 593.000 kr. der er pr. 6. november brugt 160.834 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 (flyttet fra 2023) Udendørs askebægere og affaldsspande
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak (lb) Gulve, laminat i dublet køkken (lb) 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 Røgalarmer i boliger og adgangsveje 14 A-B-D-E, løbende udskiftning ADK-anlæg, service og vedligehold ABA-anlæg, service og vedligehold Energimåler til varme 14 B

Tørretumbler 3 stk. (flyttet fra 2022)
Udskiftning af inverter til solcelleanlæg (flyttet fra 2022)
Vaskemaskiner 6 stk. (flyttet fra 2022)
Batteriskift i fugtsensorer 14 B, løbende udskiftning
Udskift af lejer i vent. aggregater 14 A-B-C-D-E

Materiel

Intet planlagt

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være driftslederen i hænde senest 1. januar.

Ad 5. Evt.

Bæredygtighedspuljen er stadig åben, så der er mulighed for at søge midler fra Kollegiekontorets bæredygtighedspulje. Driftslederen informerer kort om mulighederne for at søge midler til både sociale arrangementer og større tiltag.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 6. december 2023.

Forpersonen sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal desuden lægges på kollegiets hjemmeside – bestyrelsen kan sende det til Kollegiekontoret, så sørger vi for det. Referatet skal bl.a. indeholde godkendelse af regnskab.

Mødet sluttede kl. 15.00

Referent: Anders Kamronn/Susanne Rye Laursen

Referat sendt den 21.11.2023/jb