



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 16. marts 2023 kl. 8.30

Til stede: Sarah
Lea
Frederik

Fraværende: Oliver
Thorarinn

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Steen Blach.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Forperson Sarah
Næstforperson Lea
Kasserer Thorarinn
Menigt medlem Oliver
Menigt medlem Frederik
Suppleant Lise

Fællesrumsansvarlig Emilie

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 2022/24

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Kollegiets udgifter til lån ydet i forbindelse med kollegiets opførelse og senere forbedringer.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med et fald på 4,5 %.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 23,5 %, svarende til 50.200 kr. Stigningen skyldes lovgivning om ny affaldshåndtering.

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 forsikringsaftale fra 2017 har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Forsikringsaftalen udløber således 31/7-2024. En ny aftale sættes, som udgangspunkt, i udbud primo 2024. Der arbejdes på justering af selvriskoprofil for at opnå bedst mulige aftalevilkår og præmiefastsættelse.

Der budgetteres med et fald på 10,8%, svarende til ca. 9.600 kr. Som skyldes opsigelse af glas og sanitetsforsikringen på alle kollegier.

Varme – Det er budgetteret med en stigning på 5,5 %.

Målerpasning – Posten dækker over udgifter til dataopsamling og beboer app. Der budgetteres med et fald på 12,7 % svarende til ca. 8.500 kr.

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 8,7 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2023/24.

Posten dækker også administration af vaskeri, administration af forbrugsregnskaber og målerovervågning.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere/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 26,4 %, hvilket er ca. 123.000 kr., som skyldes omfordeling af funktionærens faktiske tid på afdelingen.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøring af fællesarealer/vinduer af firma. Der budgetteres med en stigning på 1 %.

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 leasing via Nortec af vaskeri.

Udgiften skal ses i sammenhæng med indtægter fra betalingsvaskeri.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning.

Der budgetteres med en stigning på 4,8 %, svarende til ca. 2.900 kr.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 17.460 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 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 18,9 %, da henlæggelserne skal forøges de kommende år frem mod 2024, fordi der ligger en del større udgifter i de sidste år.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 2.089 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 357 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger – Videoovervågning.

Afvikling af underskud – Der henvises til forklaringen af den nye lovgivning under punktet renteindtægter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Den husleje der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 5,3 % 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 og fælles tlf. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg, som skal ses i sammenhæng med udgiften til leasing via Nortec af vaskeri.

Afvikling af overskud – Der henvises til forklaringen af den nye lovgivning under punktet renteindtægter.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med et fald i de samlede udgifter.

På Ladefogedvej er der en ekstra udgift til etablering af kabel-tv, som de 48 lejermål skal betale til, derfor er der forskel på prisen ved antenne/it.

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	691 m ³
El	126.000 kWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 548.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 8.879.000 kr.

Terræn	Udskiftning af postkasser Grønne områder, træer, buske græs mv.
Bygning, klimaskærm	LA I, Sokkelreparationer Overfladebehandling af facade LA II Rep./vedligehold af rækværk / trapper Rep./vedligehold af adgangsdøre
Bygning, boliger	Gulvbehandling, løbende Malebehandling af boliger, løbende Badeværelser, udskiftning af bløde fuger Udskift. af køkkenelementer inkl. køkkenvask
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Persiener, løbende udskiftning Udskift. af brandmeldesystem
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toiletter, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Komfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Emfang i boliger, løbende udskiftning Udskiftning af varmfordelingsmåler CTS anlæg: netforbindelse, hoasting, opgradering LA II Eftersyn udsugningsanlæg incl. rensning + fælleshus Udskift. af automatik for udsugningsanlæg Udskiftning af dørtelefoni
Materiel	Støvsugere, løbende udskiftning Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje med ændring omkring opsigelse af TV-pakker i fællesrum, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	18,25 m ²	3.194 kr.	en regulering på	116,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,50 m ²	5.280 kr.	"	211,00 kr.
1½ vær. lejlighed	31,10 m ²	4.910 kr.	"	196,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,10 m ²	5.334 kr.	"	215,00 kr.
1 vær. lejlighed	24,10 m ²	3.850 kr.	"	160,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,90 m ²	5.135 kr.	"	215,00 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 548.000 kr. Der er pr. 16/3 2023 brugt 266.501 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 131.033 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for 3.742.000 kr. Der er pr. 16/3 2023 brugt 243.761 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Brandvej- asfaltbelægning
LA II Opretning af stibelægninger,
Standerlamper i terræn. **Bestyrelsen vender tilbage**
Havebænk/ borde **Bestyrelsen vender tilbage**
Brandvej- asfaltbelægning
Grønne områder, træer, buske græs mv.

Bygning, klimaskærm

Rep./vedligehold af rækværk / trapper
LA II Udv. trapper til boliger Hi Con
Udskift. af udv. galv. trapper 9 stk.
Vinduer, eftersyn/rep.
Reparation af detilionsfuger

Overfladebehandling.adgangsdøre

Bygning, boliger

Gulvbehandling, løbende

Malebehandling af boliger, løbende

Badeværelser, udskiftning af bløde fuger

Badeværelse, beslag til badeforhæng, løbende udskiftning

Udskift. indiv.dørplader i 2 vær. lej. **vurderes**

Badeværelsesdøre udskiftes, **vurderes**

Udskift. af 178 stk. garderober **udskydes**

Bygning, fælles indvendig

Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt

Persienner, løbende udskiftning

Vedligehold af brandmeldesystem

Malebehandling af vaskeri og tilstødende rum

Udskiftning af brandmateriel

Udskiftning af musikanlæg.

Udskiftning af bordfodbold, **udgår**

Udskiftning af linolium på gange 173m²

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af inverter til solcelleanlæg

Udskift. af faste armaturer på gange

Udskift. armatur i kælderrum / vaskeri / tørrerum / fæll m.v

Toiletter, løbende udskiftning

Håndvaske, løbende udskiftning

Brusearmatur, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Teknikrum: vekslere, pumper og styring

Ny energimærkning

Udskift. af varmfordelingsmåler Ista

Udskift. af radiator inkl. ventiler

Eftersyn af udsugningsanlæg incl. rensning og indregulering

CTS anlæg: netforbindelse, hoasting, opgradering, **udgår**

Emfang i boliger, løbende udskiftning

Komfurer, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning

Materiel

Minitraktor m/græsclip.

Støvsugere, løbende udskiftning

Redskaber og værktøj

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 4. 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 møder med administrationen afholdes på kollegiet.

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 de ikke har fastsat en dato for afdelingsmødet.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 10:10

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria V Mølsted

Referat sendt den 21.03.2023/jb