



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum mandag den 6. november 2023 kl. 12.00

Til stede: Sarah
Lea
Emilie

Fraværende: Frederik
Thorarinn

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

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. Nyinvesteringer 2024/25
6. Drøftelse af energi
7. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen oplyser at kollegiets bestyrelse ser således ud:

| | |
|--------------------|-----------|
| Forperson | Sarah |
| Næstforperson | Lea |
| Kasserer | Thorarinn |
| Menigt medlem | ? |
| Menigt medlem | Frederik |
| Suppelant | Lise |
| Fællesrumansvarlig | Emilie |

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at de endnu ikke har udpeget en som deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 11. december 2023.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2022/23

Årets resultat viser et overskud på 644.010 kr.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 2.573.528 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 19.881.079 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån.

Der har været en besparelse som følge af afdragsfrihed ved låneoptagelse til nybyggeri.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

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).

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 opsagt pr. 7/10-2022.

Der har været en besparelse. Noget af dette skyldes returnering af indbetalt præmie for glasdækning.

Energiforbrug

Varme – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

EI – Efter regnskabs gennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

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

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidraget – Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden 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 udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor.

Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der har været færre udgifter til rengøringsfirma og rengøringsartikler.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der blev brugt 681.375 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsavede midler. Driftslederen gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære indtægter.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til vagtordning, beboerfaciliteter, BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening) og diverse udgifter.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter til de næste 25 år. Fra 2024 skal der henlægges til forbruget over mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet.

Tab ved fraflytninger – Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositions-

fonden kun dækker et tab, som er af en vis størrelse. Udgiften er lige med det budgetterede.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. – Afskrivning af videoovervågning.

Tab ved lejeledighed mv – Der har været lejetab som dækkes af dispositionsfonden.

Tab ved fraflytninger – Der har i år været et tab på 391 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

Renter – Der har været renteudgifter i forbindelse med udlæg til byggesagen.

Korrektion vedr. tidligere år – Afrunding af anskaffelsessum og advokat omkostninger i forbindelse med nybyggeri.

Årets overskud

Noget af årets overskud anvendes til afvikling af underfinansiering (videoovervågning) og resten overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år, med lige store beløb.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler. Der har været en lejeindtægt på 9.545.242 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en rente på 0,25 %. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med 0,25 %, som afviger fra det budgetterede med 0,0 %.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne. Der er et overskud på driften af vaskeriet på 20.693 kr.

Vaskeriet er leaset og udgiften til leasing er 87 % af indtægterne. Kollegiet betaler selv for vand og el til vaskeriet.

Der er budgetteret med afvikling af overskud, men da dette blev brugt på en del af underskuddet i regnskabsåret 21/22 er der ingen afvikling og dermed en manglende indtægt.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Vand- og varmeafregning tomgange og for meget indbetalt i ejendomsskat.

It- og antenneregnskab

Overskuddet på 26.362 kr. overføres til det kommende budget.

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

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2023/24. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 215 %. (grundet byggesagen er forbruget ikke retvisende)

Budgettet for indeværende år er sat til 500 m³.

Budgettet for 2024/25 foreslås uændret til 750 m³.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 100.000 kWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås uændret til 110.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 94 %. (grundet byggesagen er forbruget ikke retvisende)

Budgettet for indeværende år er sat 55 MWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås ændret til 100 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 548.000 kr., der blev brugt 370.140 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 310.228 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning,
Grunderejerfor. Kontingent
Ny pumpe i terræn
Kloakrep.

Bygning, klimaskærm

Rep. af vinduer og facadedøre

Bygning, boliger

Omstilling af låse
Rengøring efter syn.
Overfladebehandling af gulve
Malerarbejde efter syn

Bygning, fælles indvendig

Låse, nøgler og brikker
Iloq licens

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Rep. af varme- og vandinstallationer
Rep. af ventilation
Rep. af toiletter

Rep. af hårde hvidevarer og emhætter
Rep. af armaturer
Rensning af afløb
Vedligehold og rep. af ADK
El og vvs-artikler, indkøb
Service af CTS

Materiel

Brændstof

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 3.742.000 kr. og der blev brugt 681.375 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.
Havebænk/ borde
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

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 linoleum 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

Kømfurer, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning

Materiel

Minitraktor m/græsklip.

Støvsugere, løbende udskiftning

Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2023/24

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 548.000 kr., der er pr. 6/11 2023 brugt 139.553 kr., heraf fratrukket indtægter fra syn på 111.846 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 under punktet Råbalance

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for 8.879.000 kr., der er pr. 6/11 2023 brugt 113.021 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

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

Persienner, 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

Julevagt: Bestyrelsen ønsker julevagt

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren 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 13. november 2023.

Forpersonen sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal endvidere 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. 13:05

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 22.11.2023.