



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 3. november 2022 kl. 14.00

Til stede: Emilie

Fraværende: Lise  
Sarah  
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 2021/22
4. Aktuel drift 2022/23
5. Nyinvesteringer 2023/24
6. Drøftelse af energi
7. Evt.

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

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen oplyser at kollegiets bestyrelse ser således ud:

Forperson	Emilie
Næstforperson	Lise
Kasserer	Thorarinn
Menigt medlem	Sarah
Menigt medlem	?

Suppelant                      Oliver  
Fællesrumansvarlig        Frederik

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen melder tilbage til Jette, når de ved hvem der deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 5. december 2022.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2021/22

Årets resultat et underskud på 913.944 kr. og skyldes hovedsageligt:

Øgede udgifter til el som følge af prisstigninger.

Negativ forrentning af midler i fællesforvaltning med – 4,79 %, der er budgetteret med 0 %.

Besparelse på nettokapitaludgifter.

Besparelse på varme som følge af lavere priser på trods af højere forbrug.

Øgede indtægt ved fællesvaskeri, delvist modsvaret af øgede udgifter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 902.003 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 17.307.551 kr.

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån.

### 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 dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år.

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 øgede udgifter til rengøringsfirma og færre udgifter til rengøringspersonale.

**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 395.740 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 de næste 20 år.

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.

**Tab ved fraflytninger** – Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden 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 252 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med – 4,79 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 950.029 kr.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Den rene husleje, som beboerne betaler. Der har været en lejeindtægt på 7.319.566 kr.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med – 4,79 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der ingen renteindtægter i dette regnskabsår.

**Andre ordinære indtægter** – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Afvikling af overskud fra tidligere år 132.445 kr.

## Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Varmeafregning tomgange.

## Årets underskud

Når der er et underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Underskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

## It- og antenneregnskab

Overskuddet på 8.858 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 14 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 500 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2023/24 foreslås uændret til 500 m<sup>3</sup>.

### El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 100.000 kWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås uændret til 100.000 kWh.

### Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 27 %.

Budgettet for indeværende år er sat 50 MWh.

Budgettet for 2023/24 foreslås ændret til 55 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 455.000 kr., der er brugt 461.392 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 143.771 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Snerydning og saltning,  
Grønt arbejde  
Grunderejerfor. Kontingent  
Oprydning på fællesarealer  
Rep. af belægninger

### 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.

### 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-artikler, indkøb  
Service af CTS

## Materiel

Brændstof

## Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 1.105.000 kr. der blev brugt 395.740 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

## Terræn

Brandvej- asfaltbelægning  
lamper og lys i terræn. **Bestyrelsen vender tilbage**  
Havebænk/ borde, **Bestyrelsen vender tilbage**  
**Grønne områder, træer, buske græs mv.**

## Bygning, klimaskærm

LA II Udv. trapper til boliger  
**Vinduer og døre, eftersyn/rep.**  
Reparation af fuger i beton

## Bygning, boliger

**Gulvbehandling, løbende**  
**Malebehandling af boliger, løbende**  
**Badeværelser, udskiftning af bløde fuger**  
Badeværelse, beslag til badeforhæng, løbende udskiftning

## Bygning, fælles indvendig

Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt  
**Persienner, løbende udskiftning**  
Vedligehold af brandmeldesystem  
Malebehandling af vaskeri og tilstødende rum  
Udskiftning af brandmateriel

## Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af inverter til solcelleanlæg  
Udskift. af faste armaturer på gange  
**Toiletter, løbende udskiftning**  
Håndvaske, udskiftning  
**Brusearmatur, udskiftning**  
Håndvaskearmatur, udskiftning  
**Køkkenarmatur, udskiftning**  
**Teknikrum: vekslere, pumper og styring**  
Ny energimærkning

Udskift. af varmfordelingsmåler Ista  
Udskift. af radiator inkl. ventiler, **vurderes**  
Ventilation, rensning og indregulering  
CTS anlæg: netforbindelse, hoasting, opgradering  
Emfang i boliger, løbende udskiftning  
**Komfurer, løbende udskiftning**  
**Køleskabe, løbende udskiftning,**

#### **Materiel**

Minitraktor m/græsclip.  
Støvsugere, løbende udskiftning  
Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## **Ad 4. Aktuel drift 2022/23**

### **Almindelig vedligeholdelse**

Budgettet er på 455.000 kr., der er pr. 3/11 2022 brugt 91.506 kr., heraf fratrukket indtægter fra syn på 31.137 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 3.742.000 kr., der er pr. 3/11 2022 brugt 41.567 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

#### **Terræn**

LA II Opretning af stibelægninger,  
**Grønne områder, træer, buske græs mv.**

#### **Bygning, klimaskærm**

Rep./vedligehold af rækværk / trapper. af galv. stål  
Udskift. af udv. galv. trapper 9 stk.  
Overfladebehandling af adgangsdøre LA I og LA II

#### **Bygning, boliger**

Udskift. af 34 stk indiv.dørplader i 2 vær. lej. **vurderes**  
Badeværelsesdøre udskiftes, **vurderes**  
Udskift. af 178 stk. garderober, **udskydes**  
**Gulvbehandling, løbende**  
**Malebehandling af boliger, løbende**  
Badeværelser, udskiftning af bløde fuger, **slut**

## Bygning, fælles indvendig

Udskiftning af musikanlæg.  
Udskiftning af bordfodbold, **udgår**  
Udskiftning af linoleum på gange 173m<sup>2</sup>  
Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt  
Persiener, løbende udskiftning

## Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskift. armatur i kælderrum / vaskeri / tørrerum / fæll m.v  
Toiletter, løbende udskiftning  
Håndvaske, udskiftning  
Brusearmatur, udskiftning  
Håndvaskearmatur, udskiftning  
Køkkenarmatur, udskiftning  
CTS anlæg: netforbindelse, hoasting, opgradering, **udgår**  
Emfang i boliger, løbende udskiftning  
Komfurer, løbende udskiftning  
Køleskabe, løbende udskiftning

## Materiel

Støvsugere, løbende udskiftning  
**Redskaber og værktøj**

**Julevagt:** Bestyrelsen ønsker julevagt

## Ad 5. Nyinvesteringer 2023/24

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

## Ad 6. Drøftelse af energi

Generel info om sparetips, råd og vejledning er sendt ud til alle beboere.

Driftslederen informerede om kollegiets energiaftale.

## Ad 7. 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 9/12.

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. 15:00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 9.12.22/jb