



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 30. oktober 2024 kl. 8.30

Til stede: Sarah

Fraværende: Emilie
Tobias

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

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. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2023/24
4. Aktuel drift 2024/25
5. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen oplyser at kollegiets bestyrelse ser således ud:

Forperson	Sarah
Næstforperson	Emilie
Menigt medlem	Tobias
Kasserer	Vakant
Menigt medlem	Vakant
Suppleant	Caroline

Suppleant

Mathilde

Fællesrumansvarlig

Emilie

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at der ikke er udpeget en endnu til at deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat viser et underskud på 297.673 kr.

Regnskabet er påvirket af udefra kommende omkostninger, som vi ikke selv kan påvirke.

Underskuddet skyldes blandt andet stigende udgifter til energi på grund af prisstigninger, øgede omkostninger til renovation og lavere renteindtægter end budgetteret.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er formindsket med 3.664.961 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 16.216.119 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån.

Der har været en besparelse som følge af højere ungdomsboligbidrag end budgetteret.

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.

Der har været øgede udgifter til indsamling og genanvendelse.

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).

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.

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 varmemester og rengøringsfirma, og færre udgifter til rengøringsartikler og 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 8.098.336 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, kontorartikler, 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 dispositionsfonden kun dækker et tab, som er af en vis størrelse. Udgiften er lige med det budgetterede.

Ekstraordinære udgifter

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

Tab ved fraflytninger – Der har i år været et tab på 235 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

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

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler. Der har været en lejeindtægt på 10.048.558 kr.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning.

Ifølge en ny lov, skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne.

Der har været renteindtægter på 264.247 kr., hvilket svarer til en forretning på 1,25% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3%.

Der er samtidig tilført 1.023.195 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 4,84% af indestående i fællesforvaltning.

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne. Der er et overskud på driften af vaskeriet på 21.610 kr.

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

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Vand- og 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

Underskuddet på 17.762 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 20225/26. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 87 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 750 m³.

Budgettet for 2025/256 foreslås ændret til 750 m³.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 21 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 110.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 110.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 123 %.

Budgettet for indeværende år er sat 100 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret på 100 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 548.000 kr., der blev brugt 526.039 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 303.188 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning,
Grunderejerfor. Kontingent
Hæve brønd i terræn
Reparation af affaldscontainer
Hegn ved garage

Bygning, klimaskærm

Rep. af vinduer og facadedøre
Rep. af facade, eternitplade

Bygning, boliger

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

Bygning, fælles indvendig

Låse, nøgler og brikker

Iloq licens
Rep. af indvendige døre

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
Indkøb af næglebrikker
Selvrisiko på vandskade
Rep. af elevator

Materiel

Redskaber og værktøj
GPS til plæneklipper

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 8.879.000 kr. og der blev brugt 8.098.335 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Brandvej- asfaltbelægning
LA II Opretning af stibelægninger,
Udskiftning af postkasser
Grønne områder, træer, buske græs mv.

Bygning, klimaskærm

LA II Rep./vedligehold af rækværk / trapper. af galv. stål
Reparation af detilionsfuger
Adgangsdøre, vedligehold og rep.
Vinduer og fuger, vedligehold og rep.

Bygning, boliger

Badeværelsesdøre udskiftes løbende
Badeværelser, udskiftning af bløde fuger, løbende
Badeværelser, beslag til forhæng, løbende
Gulvbehandling, løbende
Malebehandling af boliger, løbende
Køkkener LA I
Garderobeskabe LA I

Bygning, fælles indvendig

Udskift. af brandmeldesystem

Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt

Persienner, løbende udskiftning

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af inverter til solcelleanlæg

Toiletter, løbende udskiftning

Håndvaske, løbende udskiftning

Brusearmatur, løbende udskiftning

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Komfurer, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning

Ny energimærkning

Udskift. af varmfordelingsmåler Ista

LA II: Eftersyn udsugningsanlæg incl. rensning

Udskift. af automatik for udsugningsanlæg

LA I: Udsugningsanlæg, rensning og indregulering

Emfang i boliger, løbende udskiftning

Udskiftning af dørtelefoni

Materiel

Støvsugere, løbende udskiftning

Redskaber og værktøj

Græsklipper, indkøb

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2024/25

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 550.000 kr., der er pr. 29/10 2024 brugt 140.560 kr., heraf fratrukket indtægter fra syn på 79.471 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 1.455.000 kr., der er pr. 29/10 2024 brugt 91.349 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Opstilling af cykelstativer.

Grønne områder, træer, buske græs mv.

Bygning, klimaskærm	Arbejder fra 23/24 rykker frem
Bygning, boliger	Gulvbehandling, løbende Malebehandling af boliger, løbende Badeværelser, udskiftning af bløde fuger, løbende Badeværelse, beslag til badeforhæng, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Persiener, løbende udskiftning Fælleshus og studierum, malerbehandling Malebehandling af vaskeri og tilstødelse rum Vedligehold af brandmeldesystem Fælleshus og studierum, inventar
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskift. af faste armaturer på gange Toiletter, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Komfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Teknikrum: vekslere, pumper og styrning Emfang i boliger, løbende udskiftning
Materiel	Støvsugere, løbende udskiftning Redskaber og værktøj

Det skal undersøges, hvad der kan gøres ved gulvet i fællesrummet så det er nemmere at holde rent.

Vaskeriet skal opgraderes med nye maskiner fra Nortec.

Bestyrelsen ønsker julevagt.

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

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 9. december 2024.

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. 9:45

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 12.11.2024/dbs