



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 24. marts 2022 kl. 12.00

Til stede: Emilie
Thor

Fraværende: -

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

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Emilie
Kasserer	vakant
Menigt medlem	Thor
Menigt medlem	vakant
Suppleant	vakant

Fællesrumsansvarlig Thor

Emilie oplyste, at hun har fået nyt telefonnr.

Bestyrelsen er ikke beslutningsdygtig, da bestyrelsen skal bestå af 5 medlemmer og på nuværende tidspunkt er der kun to tilbage, da de øvrige er fraflyttet. Der afholdes afdelingsmøde den 28.3.22, hvor der vælges en fuldtallig bestyrelse.

Formanden 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 2022/23

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 en stigning på 7,7 %.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 8,9 %, svarende til ca. 12.900 kr. som skyldes prisstigning.

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).

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige.

En klausul i den eksisterende forsikringsaftale har gjort det muligt at forlænge aftalens løbetid med to år. Der er foretaget justeringer i selvrisikoprofilen for at modvirke en forventet generel præmiestigning på forsikringsmarkedet. Den nuværende aftale med Gjensidige fortsætter således pr. 1/8-2022 og to år frem, under de nye vilkår.

Der budgetteres med et fald på 0,7 %, svarende til 470 kr.

Varme – Det er budgetteret med et fald på 13,1 %.

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

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

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/22.

Posten dækker også administration af vaskeri samt administration af forbrugsregnskaber.

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 boligorganisations 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 et fald på 38,1 %, hvilket er ca. 219.000 kr., som skyldes omfordeling af funktionærens faktiske tid på afdelingen.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 2,1 %.

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.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 14.760 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 22,3 %, 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 9.550 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 336 kr. pr. lejermål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger – Videoovervågning.

Afvikling af underskud tidligere år – Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

Der er ikke længere afvikling af underskud og posten går derfor i nul.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Den husleje der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 5 % på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltningen.

Fællesforvaltningen dækker over kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler. Formålet er formuevedligeholdelse, samt at modvirke elevatoreffekt i kollegiernes husleje.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret. Det er således Kollegiekontoret der indestår for "uomtvistelig god sikkerhed". Kollegiekontoret må ikke tjene på udlån af fællesforvaltede midler.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg, som skal ses i sammenhæng med udgiften til leasing via Nortec af vaskeri.

Afvikling af overskud - Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut, viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er sådan en. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Der sker en overskudsafvikling i det kommende budget på 122.540 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning i de samlede udgifter.

På Ladefogedvej er der en ekstra udgift til etablering af kabel-tv, som de 48 lejemål 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	550 m ³
El	100.000 kWh
Varme	45 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 455.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 3.742.000 kr.

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
Bygning, fælles indvendig	Udskiftning af musikanlæg. Udskiftning af bordfodbold, udgår Udskiftning af linoleum på gange 173m ² 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

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	3.078 kr.	en regulering på	126,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,50 m ²	5.069 kr.	"	212,00 kr.
1½ vær. lejlighed	31,10 m ²	4.714 kr.	"	198,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,10 m ²	5.119 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. Evt. senere ændring vil medføre en nedsættelse af huslejen.

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 455.000 kr. Der er pr. 24/3 2022 brugt 325.200 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 50.799 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for 1.105.000 kr. og der er pr. 24/3 2022 brugt 207.115 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, eftersyn/rep.
Reparation af detilionsfuger

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 tilstødelse 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

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

Ad 4. Fortsættelse af TV-pakke i fællesrum/fælleskøkken?

Bestyrelsen fravælger TV-pakker i fællesrum og fælleshus, som nævnt under pkt. 2

Ad 5. Bæredygtighed – forslag til initiativer

Vejledning til ansøgning af social bæredygtighed

1. Formål – hvad søges midlerne til
2. Forventet tidspunkt for arrangementet
3. Hvor mange deltagere forventes til arrangementet
4. Beløb der ansøges om
5. Budget for arrangementet

Ansøgningen sendes til dj@kollegiekontoret.dk

Når midlerne er tildelt, så bliver de udbetalt ved fremsendelse af kvitteringer til Susanne Laursen på srl@kollegiekontoret.dk.

I kan benytte "beboerkontoen" til midlertidig dækning af beløbet til beboeren, der har lavet udlægget.

Ad 6. 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 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 28/3 2022.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 14:00

Referent: Carsten Kjær Christensen /Maria Mølsted

Referat sendt den 25.3..2022/jb