



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Ladegårdskollegiet – afdeling 23

**Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 43 den 21. marts 2019 kl. 14.00 på kollegiet.**

**Til stede:** Sarah S.  
Nikita L. J  
Helle A.  
Martin D. N.

**Fraværende:** Kaare Ø. K.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektører Gert A. Ejlertsen, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Thorfinn Abildgaard.

### **Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde**

Referatet af møde nr. 42 blev godkendt og underskrevet.

### **Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Formand	Sarah S.
Næstformand	Nikita L. J.
Kasserer	Kaare Ø. K.
Menigt medlem	Helle A.
Menigt medlem	Martin D. N.

Fællesrumsansvarlig	Helle A.
Fællesrumsansvarlig	Martin D. N.

**Formanden sender referater** fra afdelingsmøderne til Kollegiekontoret og giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

## Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20

Administrationschefen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af boliginspektøren 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** – Der budgetteres med et fald på 19,4 %, svarende til ca. 6.000 kr.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 8 %, som skyldes en ny entreprenøraftale samt øgede tømning- og genanvendelsespriser.

**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).

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. De nye priser indgik i budgetterne fra 2018/19.

Der budgetteres med en udgift på 65.767 kr. Det er en stigning på 1,5 %, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 1.000 kr.

**Varme** – Det er budgetteret med et fald på 9,9 %, svarende til knap 5.000 kr., og det skyldes, at vi budgetterer med et lavere forbrug, som svarer til forbruget i det seneste regnskabsår.

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

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på 24,7 %, hvilket svarer til knap 60.000 kr. Faldet skyldes, at der er budgetteret med et lavere forbrug, som svarer til det forbrugte i det sidste regnskabsår.

### Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder primært udgiften til administrativt personale og boliginspektør. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2019/20.

**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 2%.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 16,2 %, som skyldes mere beboerrengøring (jf. beboermødes tidligere beslutning).

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Inspektøren gennemgår kontoen efter Administrationschefens oplæg.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgifter til administration af kreditkortvaskeri. Det store fald på 81,7 % skyldes, at vaskeriet overgår til at være leaset via NorTec, hvor kollegiet tidligere ejede maskinerne selv.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med et fald på 3,9%.

**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 – Henlagt til PPV** – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal per 1. jan 2020 skal der henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. 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 4,9% for at imødegå de kommende stramninger i reglerne.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 443 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 326 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**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** – Der budgetteres med en stigning på 1,9 % på huslejen.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forrentning på 0,5 % 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.** – Der er ikke længere indtægter ved vaskeri, da vaskeriet er overgået til leasingaftale med NorTec.

**Afvikling af over- og underskud** - 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 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.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. 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 28.657 kr.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – Der budgetteres med en stigning i de samlede udgifter, fordi it- og antennebudget er lagt sammen. It- og antenneudgiften er reguleret siden sidste år, derfor falder udgiften pr. lejemål.

## 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 <sup>3</sup>
El	100.000 kWh
Varme	50 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet

forbrug er budgetteret til 455.000 kr. En stigning på 5.000 kr. i forhold til sidste år.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.173.000 kr.

Terræn	Ny oversigtstavle
Bygning, klimaskærm	Vedligehold af vinduesfuger
Bygning, boliger	Parketgulv - afslibning og lak Maling af boliger, (loft, væg, træværk) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser Persiener udskiftes løbende
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel (1 gang årligt) Hæve/sænkebord, varmemesterkontor
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskift. veksler 1 stk. og automatik, (ved behov) Udskift. af emfang i boliger (efter behov) Udskift. af inverter til solcelleanlæg (efter behov) Ny energimærkning Radiatorer udskiftes Opgradering af CTS anlæg
Materiel	Div. værktøj

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	18,25 m <sup>2</sup>	2.843 kr.	en regulering på	31,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,50 m <sup>2</sup>	4.680 kr.	"	61,00 kr.
1½ vær. lejlighed	31,10 m <sup>2</sup>	4.352 kr.	"	57,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,10 m <sup>2</sup>	4.725 kr.	"	63,00 kr.

Administrationschefen oplyste, at 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 4. Aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 450.000 kr. Der er pr. 15.03. brugt 229.700 kr. Der har været indtægter ved syn på 45.553 kr.

Der er åbne rekvisitioner på 68.671 kr.

Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er betalt.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 1.159.000 kr. Der er pr. 15.03. brugt 350.020 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	<b>Udvendigt el</b> <b>Plantning af 3 nye lindetræer</b> Rep. af udv. kældertrappe Beskæring af træer
Bygning, klimaskærm	<b>Vindspærre bag stålplader udskiftes, pågår</b> <b>Rådgiverhonorar, facader</b> Vedligehold af rækværk LAll Vedligehold af udv. fuger
Bygning, boliger	<b>Parketgulv - afslibning og lakering</b> <b>Maling af boliger, (loft, væg, træværk)</b> <b>Udskiftning af bløde fuger i badeværelser</b> <b>Udskiftning af persiener løbende</b>
Bygning, fælles indvendig	<b>Vaskeri, malerbehandling</b> Maling i fælleshuset <b>Udskiftning af pulterumsdøre</b> <b>Inventar til studierum (gl. fællesrum)</b> <b>Nyt TV med ophæng og projektor</b>
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Eftersyn af brandmateriel (1 gang årligt) 22 blandingsbatterier
Materiel	Udsk.af div. maskiner (bore, slibe og skæremaskiner)

**Depotrum:** Da der har været enkelte tyverier fra depotrum i kælder, kunne bestyrelsen ønske at der udføres lukning helt til loft. GAE undersøger priser til næste budget.

**Ramper til cykelkælder:** Der bliver udført en ekstra rampe, så der vil være en rampe i begge sider af trappen.

**Udvendigt lys ved trappe:** Grundet facaderenovering er lyset ved kældertrappen taget ned. Der vil blive opsat midlertidig lys over trappen igen.

**Whiteboard:** Der er ønske om et whiteboard til studierum. Thorfinn bestiller og hænger det op.

**Affaldscontainer:** Bestyrelsen vil gerne have opsat piktogrammer på containerne, så det tydeligt fremgår hvor affaldet skal smides i containerne. Thorfinn følger op.

**Reklamer:** Afmelding virker ok.

**Cykelrazzia:** Boliginspektøren informerede om at cykel- og scooterrazzia skal udføres af varmemesteren, gerne i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Dette er besluttet, da det er nødvendigt for at sikre at vi overholder varslingsregler og regler for opbevaring af indsamlede genstande.

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

## Ad 5. Lokation for kommende møder

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.

**Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på kollegiet.**

## Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 10.04 2019.

**Formanden** bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.30

Referent: Gert A. Ejlertsen / Diana Jørgensen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 28.3.2019/jb