



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Ladegårdskollegiet – afdeling 23

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 4. november 2020 kl. 12.00.

Til stede: Frederik G.K.
 Martin D.N.
 Thor N.T.

Fraværende: Louise N.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christense, økonomimedarbejder Maria Christensen og varmemester Thorfinn Abildgaard.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af budget 2020/21
4. Godkendelse af regnskab 2019/20. Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2020/21
6. Nyinvesteringer 2021/22
7. Evt. – byggeprojekt "startboliger i Skejby"

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen oplyser at kollegiets bestyrelse ser således ud:

| | |
|---------------|---------------|
| Formand | Frederik G.K. |
| Næstformand | Louise N. |
| Kasserer | Thor N.T. |
| Menigt medlem | Martin D.N. |
| Menigt medlem | - |

| | |
|--------------------|--------------|
| Fællesrumansvarlig | Martin D. N. |
| Fællesrumansvarlig | Thor N.T. |

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at der endnu ikke er udpeget en som deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 2. december 2020.

Ad 3. Godkendelse af budget 2020/21

Da budgetmødet i foråret ikke kunne afholdes pga. forsamlingsforbuddet, godkender bestyrelsen budgettet til dette møde.

Da budgettet indeholder en stigning på mere end 2 %, så skal det godkendes af beboerne på et afdelingsmøde jf. bekendtgørelse nr. 361 fra Transport- og boligministeriet om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus-sygdom.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje.

Dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag og it pr. 1. august i år til:

| | | | | |
|-------------------|----------------------|-----------|------------------|-----------|
| 1 vær. lejlighed | 18,25 m ² | 2.905 kr. | en regulering på | 62,00 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 30,50 m ² | 4.775 kr. | " | 95,00 kr. |
| 1½ vær. lejlighed | 31,10 m ² | 4.440 kr. | " | 88,00 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 35,10 m ² | 4.821 kr. | " | 96,00 kr. |

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2019/20

Årets resultat et overskud på 15.888 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter på grund af lavere rente på tilpasningslån.

Besparelse på vand som følge af lavere forbrug, dog delvist modsvaret af faste afgifter.

Besparelse på varme som følge af mindre forbrug efter en mild vinter og lavere priser.

Besparelse på el som følge af lavere forbrug og produktion af sol-el, dog delvist modsvaret af højere pris.

Øgede udgifter til renovation pga. højere udgifter til rengøring af nedgravede containere.

Øgede udgifter til forbrugsregnskaber som følge af flere fraflytninger.

Øgede udgifter til rengøringspersonale, modsvaret af besparelse på ejendomsfunktionær og firma rengøring.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Der har været faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med -0,18 %. Der var budgetteret med en forrentning på 0,5 %.

Indtægter ved fællesvaskeri.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 362.562 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 14.938.866 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren 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.

Energiforbrug

Varme – Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten.

EI – Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren 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 boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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. Der er en besparelse på løn til ejendomsfunktionærer på 26.423 kr. grundet senere elevansættelse end forventet og ændring af metoden til opgørelse af feriepenge. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer. Der har været øgede udgifter til rengøringspersonale og færre udgifter til rengøringsfirma.

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

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der blev brugt 1.673.751 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsparede midler. Boliginspektøren 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, gebyrer, 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

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

Tab ved fraflytninger – Der har i år været et tab på 1.361 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 -0,18 %, som afviger fra det budgetterede på 0,5 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 30.233 kr.

Årets overskud

Årets overskud 15.888 kr. overføres til opsamlet resultat og afvikles over 3 år, med lige store beløb.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 7.036.390 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – For dette regnskabsår er der en forrentning på 0,5 % af lån af egne midler i forbindelse med etablering af kabel-tv. Dette skal dog ses i sammenhæng med udgiften som findes under Afvikling lån af egne midler i It- og antenneregnskabet.

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

Afvikling af overskud fra tidligere år 28.657 kr.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Uafhængt depositum og vand- og varmeafregning.

It- og antenneregnskab

Underskuddet på 3.299 kr. overføres til det kommende budget.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2021/22. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 24%.

Budgettet for indeværende år er sat til 550 m³.

Budgettet for 2021/22 foreslås ændret til 500 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 3%.

Budgettet for indeværende år er sat til 100.000 kWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 100.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 10%.

Budgettet for indeværende år er sat 45 MWh.

Budgettet for 2021/22 foreslås uændret til 45 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 455.000 kr., og der er brugt 392.325 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 96.131 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning,
Grønt arbejde, herunder græsklip
Reparation af container
Reparation af udvendig el
Grunderejerfor. kontingent

Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer og facadedøre
Reparation af tag
Reparation af trapper

Bygning, boliger

Omstilling af låse
Rengøring efter syn.
Overfladebehandling af gulve

| | |
|---|--|
| | Malerarbejde efter syn |
| Bygning, fælles indvendig | Inventar til fællesrum Service brandmateriel. |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Rensning af afløb Vedligehold af ADK El-artikler, indkøb Reparation af emhætter Service af CTS Reparation af varme- og vandinstallationer Reparation ventilation Reparation af toiletter Reparation af vaskemaskiner |
| Materiel | Redskaber og værktøj. |

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 1.173.000 kr. Der er anvendt 1.673.751 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

| | |
|---|--|
| Terræn | Reparation af udvendige kældertrapper Oversigtstavle Opretning og topdressing af græsplæner Beskæring/plantning af træer og buske |
| Bygning, klimaskærm | Vindspærre bag stålplader udskiftes, Slut |
| Bygning, boliger | Gulve, afslibning og lak Malerbehandling i boliger Udskiftning af bløde fuger i badeværelser |
| Bygning, fælles indvendig | Vedligehold af brandmeldesystem Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Persiener udskiftes |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Brusearmatur, udskiftning Håndvaskearmatur, udskiftning Køkkenarmatur, udskiftning Emfang i boliger, løbende udskiftning Udskiftning af inverter til solcelleanlæg Ny energimærkning Automatik til vekslere m.v. |

Udskift. varmt brugsvandsveksler 1 stk

CTS, opgradering og drift

Materiel

Intet planlagt

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal underskrives elektronisk i Penneo. Der er sendt en mail til bestyrelsesmedlemmerne med et link til Penneo, hvor regnskabet kan underskrives med NemId. Kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2020/21

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 455.000 kr., og der er pr. 3/11 2020 brugt 109.728 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 28.710 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 2.081.000 kr. og der er pr. 3/11 2020 brugt 169.177 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Brandvej- asfaltbelægning

Udskift. af 17 stk. standerlamper i terræn.

Havebænk/ borde

Beskæring/plantning af træer og buske

Bygning, klimaskærm

Sokkelreparationer

Overfladebehandling af facade

Altangange afrenses og imprægneres

LA II Altangange afrenses og imprægneres

LA II Rep./vedligehold af rækværk / trapper. af galv. stål

Vinduer, eftersyn/rep.

Vinduer, vedligehold af fuger

Bygning, boliger

Overfladebehandling af gulve, løbende

Maling af lejligheder ved fraflytning, løbende

Udskiftning af fuger i bad, løbende

Udskift. af beslag til badeforhæng

Bygning, fælles indvendig

Service på brandmateriel

Maling af vaskeri samt tilstødende rum

Udskiftning af persiener, løbende

Indkøb af laserlys

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskift. lysarmatur i kld. / vaskeri / tørrerum / fæll m.v

Udskift. af faste lysarmaturer på gange

Toiletter, løbende udskiftning

Håndvaske, udskiftning

Brusearmatur, udskiftning

Håndvaskearmatur, udskiftning

Køkkenarmatur, udskiftning

Komfurer, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning

Emfang i boliger, løbende udskiftning

CTS, opgradering og drift

Materiel

Minitraktor m/græsclip.

Støvsugere, løbende udskiftning

Redskaber og værktøj

Julevagt: Ønskes også i 2020.

BNAA: Copydan vedr. tillæg for 3 tv-pakker, ckc undersøger antallet af tv-pakker, der ønskes fra bestyrelsens side kun 1 pakke fremadrettet.

Ventilation: Der er i 2021 afsat penge på PPV til rensning og indregulering, igangsættes snarest da behovet er stort

Projekt startboliger: Udvidelse af Ladegårdskollegiet, CKC fremsender facadetegning til Frederik

Ad 6. Nyinvesteringer 2021/22

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 11/11 2020

Formanden 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. 13:30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria Christensen

Referat sendt den 9.11.2020/jb