



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum fredag den 29. oktober 2021 kl. 8.30

Til stede:                      Frederik  
  Thor

Fraværende:                 Louise  
  Marie-Louise

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Thorfinn Abildgaard.

## Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af budget
4. Godkendelse af regnskab 2020/21
5. Aktuel drift 2021/22
6. Nyinvesteringer 2022/23
7. Evt. - herunder orientering om kollegiets byggeprojekt

## **Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Bestyrelsen oplyser at kollegiets bestyrelse ser således ud:

Formand                      Frederik  
Næstformand                Louise  
Kasserer                     Marie-Louise  
Menigt medlem              Thor

Suppelant                    Silke

Fællesrumansvarlig        Thor N.T.

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen vender tilbage med, hvem der deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

## Ad 3. Godkendelse af budget

Dette punkt er på dagsordenen, da budgettet for 2021/22 blev afvist af bestyrelsen på forårets budgetmøde. Der er efterfølgende opnået enighed om et kompromis og bestyrelsen godkendte det reviderede budget.

Da stigningen i det reviderede driftsbudget ikke overstiger 2 %, så skal det ikke fremlægges for beboerne til godkendelse.

Der blev udsendt huslejevaresel iht. det afviste budget og efterfølgende er der udsendt en huslejenedsættelse til beboerne.

Huslejenedsættelsen er fremkommet efter drøftelser mellem afdelingsbestyrelse og Kollegiekontoret om Ladegårdskollegiets fremtidige henlæggelser. Henlæggelserne er kollegiets opsparing til den løbende istandsættelse af kollegiet.

## Ad 4. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat et overskud på 60.571 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifter.

Øgede udgifter til vand som følge af højere forbrug.

Besparelse på el som følge af lavere forbrug.

Besparelse på renovation som følge af færre tømninger.

Besparelse på rengøringspersonale og rengøringsartikler, modsvares af øgede udgifter til rengøringsfirma.

Besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Der har været faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med -0,20 %. Der var budgetteret med en forrentning på 0,0 %.

Færre indtægter ved fællesvaskeri, modsvaret af lavere udgift til leasing.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 1.466.682 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 16.405.548 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 dets 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 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 tilgås 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 og rengøringsartikler

**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 643.747 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsparede 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

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

**Tab ved fraflytninger** – Der har i år været et tab på 8.196 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 -0,20 %, som afviger fra det budgetterede på 0,0 %. Grundet den negative forrentning er der renteudgifter på 36.068 kr.

## Årets overskud

Årets overskud 60.571 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 7.176.870 kr. som svarer til det budgetterede.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en negativ forrentning. Det indestående i fællesforvaltningen er forrentet med -0,20 %, 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 125.712 kr.

## Ekstraordinære indtægter

**Korrektion vedr. tidligere år** – Uafhøvet depositum og vand- og varmeafregning.

## It- og antenneregnskab

Overskuddet på 14.284 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

Et merforbrug i forhold til budgettet på 80%.

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

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 500 m<sup>3</sup>.

### El

En besparelse i forhold til budgettet på 6%.

Budgettet for indeværende år er sat til 100.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås uændret til 100.000 kWh.

### Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 33%.

Budgettet for indeværende år er sat 45 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås ændret til 50 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 455.000 kr., og der er brugt 380.763 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  
Grunderejerfor. kontingent

### Bygning, klimaskærm

Rep. af vinduer og facadedøre  
Rep. af facader

<b>Bygning, boliger</b>	Omstilling af låse Rengøring efter syn. Overfladebehandling af gulve Malerarbejde efter syn
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Service brandmateriel.
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Rep. af varme- og vandinstallationer Rep. af ventilation Rep. af toiletter Rep. af hårde hvidevarer og emhætter Rep. af armaturer Rensning af afløb Vedligehold af ADK EI-artikler, indkøb Service af CTS
<b>Materiel</b>	Brandstof

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

Der var planlagt udgifter for i alt 2.081.000 kr. Der blev brugt 643.747 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Brandvej- asfaltbelægning, flyttes til 2021 <b>Rep. af udvendige kældertrapper</b> Udskift. af 17 stk. standerlamper i terræn, flyttes til 2021 Havebænk/ borde <b>Beskæring/plantning af træer og buske</b>
<b>Bygning, klimaskærm</b>	<b>Overfladebehandling af facade</b> <b>Altangange afrenses og imprægneres</b> LA II Altangange afrenses og imprægneres, flyttes til 2021 LA II Rep./vedligehold af rækværk / trapper. af galv. stål, flyttes til 2021 Vinduer, eftersyn/rep., flyttes til 2021 Vinduer, vedligehold af fuger, flyttes til 2021
<b>Bygning, boliger</b>	<b>Gulvbehandling, løbende</b> <b>Maling af lejligheder ved fraflytning, løbende</b> <b>Udskiftning af fuger i bad, løbende</b> Udskift. af beslag til badeforhæng, løbende

**Bygning, fælles indvendig**

Service på brandmateriel  
Maling af vaskeri samt tilstødende rum, flyttes til 2021  
Udskiftning af persienner, løbende  
**Indkøb af laserlys**

**Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Udskift. lysarmatur i kld. / vaskeri / tørrerum / fæll m.v, flyttes til 2021  
Udskift. af faste lysarmaturer på gange, flyttes til 2021  
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

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 5. Aktuel drift 2021/22

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 455.000 kr., og der er pr. 28/10 2021 brugt 53.093 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 10.871 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 1.105.000 kr. og der er pr. 28/10 2021 brugt 108.183 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

**Terræn****Beskæring/plantning af træer og buske (ppv/2år)****Bygning, klimaskærm**

Udv. trapper til boliger  
LA II Udv. trapper til boliger Hi Con

Reparation af dilatationsfuger

## **Bygning, boliger**

**Gulvbehandling, løbende**

**Malebehandling af boliger, løbende**

**Badeværelser, udskiftning af bløde fuger**

## **Bygning, fælles indvendig**

Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt

Persienner, løbende udskiftning

## **Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Udskiftning af inverter til solcelleanlæg

**Toiletter, løbende udskiftning**

Håndvaske, udskiftning

**Brusearmatur, udskiftning**

Håndvaskearmatur, udskiftning

**Køkkenarmatur, udskiftning**

Komfurer, løbende udskiftning

Køleskabe, løbende udskiftning

Emfang i boliger, løbende udskiftning

Ny energimærkning

Udskift. af varmfordelingsmåler Ista

Udskift. af radiator inkl. ventiler

Teknikrum: vekslere, pumper og styring

CTS, drift og vedl.

Ventilation, rensning og indregulering

Udskift. af emfang i fælleshus

## **Materiel**

Støvsugere, løbende udskiftning

Redskaber og værktøj

**Julevagt:** Bestyrelsen ønsker julevagt

P-pladser ønskes opmærket, Thorfinn og CKC undersøger priser

## **Ad 6. Nyinvesteringer 2022/23**

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

## **Ad 7. Evt.**

CKC orienterede om kollegiets byggeprojekt, herunder aflevering og forventet indflytning

Der er ved at blive lavet en ny kollegiehjemmeside til kollegiet, som er lavet i et andet CMS-system, der hedder



Umbraco. Afdelingsbestyrelsen vil blive inviteret til en introduktion til den nye hjemmeside i december eller januar.

Afdelingsbestyrelsen får samtidig en ny email-adresse, som bliver givet til formanden. Den nye mailadresse er [xxx@kollegiekontoret.dk](mailto:xxx@kollegiekontoret.dk), som skal erstatte den evt. gmail-adresse, vi tidligere har tilbudt.

En [xx@kollegiekontoret.dk](mailto:xx@kollegiekontoret.dk) virker mere professionel og er lettere for Kollegiekontoret at administrere.

Hvis I har spørgsmål til hjemmesiden eller email-adressen skriv til [mpj@kollegiekontoret.dk](mailto:mpj@kollegiekontoret.dk) eller [lbj@kollegiekontoret.dk](mailto:lbj@kollegiekontoret.dk)

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 16. november.

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. 10.05

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 16.11.2021/jb