



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Ladegårdskollegiet – afdeling 23

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 42 torsdag den 8. november 2018 kl. 14.00 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Thomas H. L.
Sarah S.
Kristoffer N.

Fraværende: Nicolai N. E.
Nikita L. J.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Gert A. Ejlertsen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Thorfinn Abildgaard.

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2017/18
5. Aktuel drift 2018/19
6. Nyinvesteringer 2019/20
7. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.
 - a. Beboerdemokrati
 - b. Beslutning om reklamer på kollegiet
 - c. Orientering om byggeprocessen
8. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 41 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen oplyser at kollegiets bestyrelse ser således ud:

Formand Thomas H. L.

Næstformand	Sarah S.
Kasserer	Kristoffer N.
Menigt medlem	Nicolai N.-E.
Menigt medlem	Nikita L. J.
Suppleant	Solvej R.
Fællesrumsansvarlig:	Nicolai N.-E.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen. Bestyrelsen oplyser, at personen først findes efter beboermødet til kollegiets repræsentant og deltager i repræsentantskabsmødet den 13. december 2018

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2017/18

Årets resultat et overskud på 90.284 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på vand som følge af lavere forbrug.

Besparelse på el og varmer som følge af lavere forbrug samt lavere pris.

Besparelse på renovation ved nedgravede containere.

Øgede udgifter til ejendomsfunktionærer som følge af nyansættelser og overlapning.

Øgede udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Øgede udgifter til rengøringsfirma.

Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Færre indtægter på betalingsvaskeri.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er øget med 1.698.997 kr. til 14.293.400 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der har været en besparelse på 13.033 kr. pga. mindre forbrug.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af 3 dele, et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Der har været besparelse på renovation som følge af nedgravede containere på 12.851 kr.

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, sidste gang i 2017. Udgiften for forsikring er 750 kr. højere end budgetteret grundet højere præmieniveau end forventet ved overgang til nyt forsikringselskab.

Energiforbrug

Varme – Der har været en besparelse på varme på 22.318 kr., som primært skyldes et lavere forbrug, som følge af en varmere vinter end normalt.

El – Der har været en besparelse på el på 64.388 kr. pga. et lavere forbrug.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning til beboerne. Der har været brugt 2.589 kr. mere end budgetteret.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidraget – Indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. Kollegiekontoret varetager økonomi, huslejeopkrævning, udlejning, venteliste, klager, samt drift og vedligeholdelse af kollegiets bygninger. Ud fra noten til 112.1 på side 8, kan man se, at samlet set er der brugt 3.676 kr. mindre end budgetteret.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationens 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 ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

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 brugt 55.335 kr. mere end budgetteret. Det skyldes øgede udgifter på løn til ejendomsfunktionærer (varmemestre) på 42.480 kr., som følge af nyansættelse og overlappning. Der har været en besparelse på rengøringsartikler på 9.760 kr. delvis modsvaret af øgede udgifter til rengøringsfirma på 22.487 kr.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 94.140 kr. mere end budgetteret. Inspektøren gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der blev brugt 383.029 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsavede midler. Boliginspektøren gennemgår hvilket arbejde der er udført.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri på 29.402 kr. svarer næsten til det budgetterede beløb. Udgiften skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, note 118 viser dette. Her ses det, at der er et netto overskud på 100.970 kr., hvilket er 9.958 kr. mindre end budgetteret.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer, BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening) samt vagtordning (side 9. nota 119). Der var budgetteret med 14760 kr. til beboerfaciliteter. Der er dog kun brugt for 10.142 kr., hvilket er en besparelse på 4.618 kr. Den samlede besparelse på diverse udgifter er på 3.287 kr.

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.

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 fraflytninger – Dækker over afskrivninger på gamle debitorer. Der har i år været et tab på 58 kr. som dækkes af kollegiets henlæggelser.

Afvikling af underskud

Underskud fra tidligere år – Der afvikles med 94.558 kr. på tidligere års underskud.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 6.783.986 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en positiv forrentning på 1,23 % mod det budgetterede på 0,5 %. Det giver en indtægt på 120.154 kr. mere end budgetteret.

Andre ordinære indtægter – Indtægten fra fællesvaskeri på 130.373 kr. skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Bygning, klimaskærm	Vinduer og facadedøre, justering og rep.
Bygning, boliger	Omstilling låse Rengøring efter syn. Overfladebehandling af gulve Indvendigt malerarbejde Reparationer i boliger
Bygning, fælles indvendig	Service brandmateriel. Diskokugle i fællesrum Service CTS
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Vedligehold af ADK Rep. og vedligehold af ventilation Rep. af vaskemaskine Rensning af afløb Rep. af køleskabe og komfurer.
Materiel	Service på maskiner Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 3.635.000 kr., og der er anvendt i alt 383.029 kr.

Terræn	Nye aske bærer og bordebenkesæt. Et tørrestativ Fældning af træer.
Bygning, klimaskærm	Rep. af facadedør. Rådgivehonorar, facadeudskiftning Ikke udført: Rep. og vedligehold af rækværk, → 2022
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve Maling af boliger Maling til beboere
Bygning, fælles indvendig	Maling af vægge i fælleshus Inventar i fællesrum Service på brandmateriel Inventar til studierum, → 2018

Bygning, tekniske anlæg/installationer	<p>18 stk. blandingsbatterier er udskiftet</p> <p>17 stk. bruser bl. batterier er udskiftet</p> <p>4 stk. køleskabe er fornyet</p> <p>2 stk. emhætter er fornyet</p> <p>10 stk. vandlåse er indkøbt</p> <p>Porttelefon/ dørstation er fornyet</p> <p>Ikke udført:</p> <p>Vedligehold af brandmeldersystem, opfølgning</p> <p>Automatik til veksler, opfølgning</p> <p>Eftersyn og opgradering af automatik til veksler, opf.</p>
Materiel	Intet udført.

Afdelingsbestyrelsen godkendte og underskrev regnskabet.

Regnskabet lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 5. Aktuel drift 2018/19

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 450.000 kr. Der er pr. 07.11. brugt 120.762 kr. Der har været indtægter ved syn på 28.194 kr. Der er åbne rekvisitioner på 43.557 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

Budgettet er på 1.159.000 kr. Der er pr. 07.11 brugt 121.329 kr. på denne konto. Der er åbne rekvisitioner for 91.509 kr. Udførte arbejder anføres med fed skrift, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	<p>Rep. af udv. kældertrappe</p> <p>Beskæring af træer</p> <p>Topdressing af græsplæne</p> <p>EI udvendigt</p>
Bygning, klimaskærm	<p>Vindspærre bag stålplader udskiftes, undersøges, pågår</p> <p>LA II Vinduesfuger gennemgås</p> <p>Haik rådgiverhonorar</p>
Bygning, boliger	<p>Overfladebehandling af gulve, løbende</p> <p>Maling af lejligheder ved fraflytning, løbende</p>

Udskiftn. af fuger i bad, løbende

Malerarbejde efter behov.

Persienner udskiftes løbende

Bygning, fælles indvendig

Fælleshus, indvendig malerbehandling

Service på brandmateriel

Projektor i fællesrum

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Afkalkning af veksler / udskiftning

Emhætter udskiftes løbende

8 stk. bl. batterier og 3 stk. bruse bl. batt. er fornyet

2 stk. toiletsæder er skiftet

3 køleskabe er fornyet

Vandinstallation til sæbedosering ændret

Materiel

Udskiftning af diverse værktøj.

Julevagt – Ønskes også i 2018.

Parkering - Bestyrelsen ønsker opmærkning af parkeringsbåse ved LA II, GAE gennemgik hvor der fra byggeriets start er givet tilladelse til parkering. Det er kun op mod hækken der må parkeres. For at markere pladserne, foreslog GAE at de markeres med en gul pæl, som sættes foran hækken. På grund af belægningen med græsarmering, er det ikke muligt at opmale parkeringspladserne.

Der må ikke parkeres modsat side over mod græsplænen, da det er brandredningsvej. THA for monteres skilte på lysmasterne, med teksten "Parkerings forbud, brandvej".

Olieskade – Retablering efter skade. GAE kontakter vognmandsfirmaet for udbedring af skader.

Overdækning – På de øverste altangange, i nr. 366 og 368, bliver der udført overdækning.

Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2019.

Postkasser – Overdækning af eksisterende postkasseanlæg.

Skiltning – Skilt ved den "gamle" p-plads fornyes.

Ad 7. Orientering fra Kollegiekontoret

Beboerdemokrati

Kollegiekontoret fortalte kort om, hvad afdelingsbestyrelsen skal være særlig opmærksom på i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder med beboerne.

På Kollegiekontoret.dk ligger [Værktøjskassen](#) til bestyrelser. Der finder I bl.a. en beskrivelse af proceduren for indkaldelse, afvikling og referatskrivning af et afdelingsmøde, standard dagsorden og referat.

Der ligger også en skabelon som skal bruges til forslag. Fra i år indføres en ny procedure vedr. indkomne forslag, fordi det er vigtigt, at formalia overholdes, så beboernes beslutninger er gyldige. Alle indkomne forslag sendes til Kollegiekontoret, så vi sammen kan få forslagene udformet således at de er gyldige ved vedtagelse på afdelingsmødet.

Alle referater skal gøres tilgængelige for beboerne senest 4 uger efter møderne.

Bestyrelsen oplyste, at de gør referater tilgængelige på følgende måde:

Afdelingsbestyrelsesreferater – lægger det selv op på hjemmesiden

Afdelingsmødereferater – lægger det selv op på hjemmesiden.

Beslutning om reklamer på kollegiet

De mange gratis reklamer ligger ofte og flyder på kollegiet eller ryger direkte i affaldscontaineren. Det er ressourcespild og betyder, at I som beboere får for høje omkostninger til tømning af affald. Derudover bliver varmemesteren nødt til at bruge unødigt tid på oprydning i stedet for at fikse andre opgaver på kollegiet.

Kollegiekontoret foreslår at få et generelt ”Reklamer og ugeaviser – Nej tak” for hele kollegiet.

Det har tidligere været vanskeligt at få en generel aftale med distributionsfirmaet, men Kollegiekontoret vil gerne gøre et forsøg igen.

Afdelingsbestyrelsen beslutter, at afmelde reklamer kollektivt.

Orientering om byggeprocessen

Det planlagte projekt med nybyggeri på grunden tæt ved fælleshuset er udskudt, da priser ved licitationen blev overskredet med 30 % i forhold til budgettet.

Ad 8. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 21. november 2018.

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. 15.45

Referent: Gert A. Ejlertsen/Natalya Sandal
