



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Ladegårdskollegiet – afdeling 23

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 41 den 4. april 2018 kl. 14.00 på kollegiet.

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

Fraværende: Nicolai N-E.

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Karina Bøje-Knudsen og boliginspektør Carsten Kjær Christensen og Gert A. Ejlertsen samt Thorfinn Abildgaard.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 40 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Thomas H. L.
Næstformand	Sarah S.
Kasserer	Kristoffer N
Menigt medlem	Nikita L. J.
Menigt medlem	Nicolai N-E..

Fællesrumsansvarlig: -

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

Ad 3. Godkendelse af budget 2018/19

Økonomimedarbejderen 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 12,7 %, svarende til ca. 4.500 kr.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en næsten uændret udgift.

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. De nye priser indgår i budgettet for 2018/19.

Der budgetteres med en udgift på 64.769 kr. Det er en stigning på 4,9 %, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 3.000 kr. Stigningen skyldes den nye forsikringsaftale, som er stykket lidt anderledes sammen end den gamle.

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

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 4,8 %, hvilket svarer til ca. 12.000 kr.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder primært udgiften til administrativt personale og boliginspektør. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2018/19.

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 4,9%. Stigningen skyldes, at den samlede udgift stiger pga. flere ansatte

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 6,7 %. Udgiften er bestemt ud fra det seneste års reelle forbrug.

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

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af kortvaskeri. Der budgetteres med en lille stigning på 0,5 %.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 13,8 % svarende til ca. 6.600 kr.

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 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 15 år. Der henlægges til 20 år, for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde bliver udjævnet.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 60.661 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. For dette budget er afvikling af underskud 1.436 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 1,8 % 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. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Ingen budgetmæssig ændring.

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.

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	700 m ³	(50 m ³ mindre end indeværende år)
El	120.000 kWh	
Varme	60 MWh	

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 400.000 kr. Det samme som i indeværende år.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.159.000 kr.

Terræn	Reparation af udvendige kældertrapper Udskift. af 144 stk. postkasser, udskydes til 2021 Opretning og topdressing af græsplæner Beskæring af træer
Bygning, klimaskærm	LA II Rep./vedl. af rækværk / trapper af galv. stål (2022) LA II Vedligehold fuger v/vinduer, gennemgang
Bygning, boliger	Parketgulv - afslibning og lak Maling af boliger, (loft, væg, træværk) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel (1 gang årligt) Udskiftning af projektor og lærred
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskift. veksler 1 stk og automatik, (ved behov) Udskift. af emfang i boliger (efter behov)
Materiel	Udskift. af 8 stk. støvsugere (efter behov)

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 ²	2.812 kr.	en regulering på	28,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,50 m ²	4.619 kr.	"	58,00 kr.
1½ vær. lejlighed	31,10 m ²	4.295 kr.	"	58,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,10 m ²	4.662 kr.	"	63,00 kr.

Økonomimedarbejderen 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 400.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 323.893 kr. Der har været indtægter ved syn på 39.987 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er betalt.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 3.635.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 97.744 denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Bordebænkesæt Udskiftning af træer
Bygning, klimaskærm	Vindspærre bag stålplader udskiftes, pågår Altangange afrenses og imprægneres LA II og LA I Altangange afrenses og imprægneres Vedligehold af adgangsdøre → 2022
Bygning, boliger	Parketgulv - afslibning og lakering Maling af boliger, (loft, væg, træværk) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser
Bygning, fælles indvendig	Fælleshus, indvendig malerbehandling Inventar til studierum (gl. fællesrum), igangsættes nu
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Eftersyn af brandmateriel (1 gang årligt) Udskiftning af 4 stk. Miele WS 5425 vaskemaskiner (2019) Udskiftning af 2 stk. Miele T 5206 tørretumblere (2019) Udskift./eftersyn af udsugningsanlæg (2023)
Materiel	Udsk.af div. maskiner (bore, slibe og skæremaskiner)

Opfølgning fra tidligere referat

Beplantning

Området med frugttræer ved p-pladser trænger til en kraftig gennemgang, måske udskiftning af frugttræer, som er meget små og skæve.

Flisepladserne her kunne bestyrelsen godt tænke sig afskærmning på to eller tre sider, så der kommer læ

Udgår

Træerne på plænerne trænger også til en udskiftning.

Det store træ ved gavlen på Ladefogedvej trænger igen til en kærlig hånd fra en gartner. Spørgsmålet er om

træet er så dårligt, at det skal fældes nu, inden det evt. selv vælter i en storm. Der skal så i stedet for plantes et stort træ.

Bestyrelsen vil gerne have plantet et eller andet op ad afskærmningerne ved terrasserne på Ladefogedvej. HMM ser på ovenstående, der skal indhentes tilbud fra en gartner.

Ovenstående grønne arbejder afklares mellem bestyrelsen og vm ved fælles gennemgang af udearealerne.

Postkasser – Overdækning af eksisterende postkasseanlæg. **Udgår.**

Skiltning – Skilt ved den "gamle" p-plads fornyes. **Pris er hjemtaget og arbejdet igangsættes**

Reklamefri – Muligheden for et reklamefrit kollegie undersøges, **CKC vender tilbage**

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

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

Ændring af klagesagsprocedure

Fra sidst i maj 2018 træder den nye persondataforordning i kraft for alle EU-lande. Det betyder, at vi har ændret procedurerne for klagesagsbehandling en smule.

Fremover skal alle klagesager sendes til Kollegiekontoret på e-mailadressen: **klage@kollegiekontoret.dk**

Kollegiekontoret vurderer løbende klagerne og sender de klagesager videre til afdelingsbestyrelserne, som det er mest hensigtsmæssigt at afdelingsbestyrelsen behandler. Det vil typisk være husordenssager, f.eks. klager over støj, fester, røg og chikane.

Hvis I i afdelingsbestyrelsen fremover modtager en klage, der ikke er sendt fra Kollegiekontoret, sender I den således videre til klage@kollegiekontoret.dk

Fortsat procedure vedr. jeres nye røgfrie boliger

Bestyrelsen ønsker fortsat, at det nye kollegium bliver røgfrit, men de er ikke klar over, hvordan de skal gå videre med det eller hvordan det skal tages op på afdelingsmødet. Vi aftaler, at Diana fra Kollegiekontoret henvender sig med rådgivning herom. Videre henvises der til punkt 2. i referatet fra regnskabsmødet 2017.

Ad 6. 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 7. Evt.

Bestyrelsen vil gerne vide om det er muligt ikke at fortsætte betalingen til stemmeret i Bolignet-Aarhus, de mener ikke de får noget for deres penge, da der aldrig er noget at stemme om. Karina undersøger muligheden for at opsige aftalen med Bolignet-Aarhus.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 18.04.2018.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.00.

Referent: Carsten Kjær Christensen og Karina Bøje-Knudsen

Referat sendt den 10. april 2018/jb