



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Ladegårdskollegiet – afdeling 23

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 44 mandag den 28. oktober 2019 kl. 14.00 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede: Sarah S.
Helle A.
Kaare Ø. K.

Fraværende: Nikita L. J.
Martin D. N.

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

Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten, som ligger på [WebZonen](#)
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2018/19. **NYT i år** - Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2019/20
6. Nyinvesteringer 2020/21
7. Evt.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 43 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen oplyser at kollegiets bestyrelse ser således ud:

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

Menigt medlem	Martin D. N.
Fællesrumansvarlig	Martin D. N.
Fællesrumansvarlig	Helle A.

Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen melder tilbage til Jette B., hvem der er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 4. december 2019.

Ad 4. Godkendelse af regnskab 2018/19

Årets resultat et overskud på 291.161 kr. og skyldes hovedsageligt:

Besparelse på nettokapitaludgifterne.

Besparelse på varme og el som følge af mindre forbrug og lavere priser, samt mindre forbrug af vand.

Øgede udgifter til udarbejdelse af forbrugsregnskaberne.

Øgede udgifter til renholdelse.

Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Overskuddet modsvares af en øget udgift til drift og leasing af vaskeri samt færre vaskeriindtægter.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 282.904 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 14.576.304 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der har været en besparelse pga. mindre forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

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.

Energiforbrug

Varme – Der har været en besparelse på varme som skyldes mindre forbrug og lavere pris.

El – Der har været en besparelse på el som skyldes mindre forbrug og lavere pris.

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 boligorganisations 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 øgede udgifter til løn til ejendomsfunktionærer på 23.928 kr. grund en fejl i budgettet.

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 2.022.918 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. Der har været øgede udgifter som følge af vaskeri leasing og sæbekøb.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til vagtordning, beboerfaciliteter og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening).

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.

Årets overskud

Årets overskud 291.161 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 6.907.769 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der en forrentning på 1,84% mod det budgetterede på 0,5 %.

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

It- og antenneregnskab

Overskud på 23.984 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 2020/21. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 31%.

Budgettet for indeværende år er sat til 550 m³.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 550 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 27%.

Budgettet for indeværende år er sat til 100.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås uændret til 100.000 kWh.

Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 72%.

Budgettet for indeværende år er sat 50 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 45 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 450.000 kr., og der er brugt 420.224 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 61.629 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn

Snerydning og saltning,

Grønt arbejde, herunder græsklip

	Oprydning af fællesarealer Udvendigt el-arbejde
Bygning, klimaskærm	Reparation af vinduer og facadedøre Gennemgang af dørpumper
Bygning, boliger	Omstilling af låse Rengøring efter syn. Overfladebehandling af gulve Indvendigt malerarbejde Reparationer i boliger
Bygning, fælles indvendig	Inventar til fællesrum Ombygning af vaskeri Service brandmateriel. Omlægning af låse
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Rensning af afløb Eftersyn af belysning Vedligehold af ADK El-artikler, indkøb Reparation af emhætter Service af CTS Reparation af varme- og vandinstallationer Reparation og vedligehold af ventilation Reparation af toiletter Reparation af vaskemaskiner
Materiel	Service på maskiner Redskaber og værktøj.

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 1.159.000 kr. Der er brugt 2.022.917 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	El, udvendigt Fældning af træer.
Bygning, klimaskærm	Facaderenovering
Bygning, boliger	Overfladebehandling af gulve Maling, indvendigt Maling, indkøb
Bygning, fælles indvendig	Maling af vægge i fælleshus

Maling af vaskeri
Inventar, projekter og tv til fællesrum

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af armaturer
Udsk.af køleskabe, komfurer, kogeplader og emhætter
Service og reparation af ventilationsanlæg
Service af brandautomatik og røgventilation

Materiel

Indkøb af løvsuger

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal fra i år 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 2019/20

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 455.000 kr., og der er pr. 28/10 2019 brugt 68.531 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 16.168 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 planlagt udgifter for i alt 1.173.000 kr., og der er pr. 28/10 2019 brugt 1.122.310 kr.

Terræn

Fodhegn udskiftes, arbejdet er udført
Oversigtstavle
Plante træer

Bygning, klimaskærm

Udskiftning af fuger (udført ved facaderenoveringen)

Bygning, boliger

Overfladebehandling af gulve, løbende
Maling af lejligheder ved fraflytning, løbende
Udskiftning af fuger i bad, løbende

Bygning, fælles indvendig

Service på brandmateriel
Hæve/sænkebord til varmemesteren, slut
Maling af vaskeri samt tilstødende rum
Udskiftning af persienner, løbende

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af inverter til solcelleanlæg
Ny energimærkning
Udskift. af radiator inkl. ventiler, undersøges
Udskiftning vaskemaskiner, udgår (leasing)
Udskiftning tørretumblere, udgår (leasing)
Opgradering af CTS anlæg
Internetforbindelse til CTS
Drift af internetforbindelse til CTS
Drift af internetforbindelse til CTS
Hosting af Web adgang til server

Materiel

Intet planlagt.

Julevagt – Ønskes også i 2019.

Parkering – Trods opsætning af skilt, parkeres der stadig på brandvejen ved Ladegården II, bestyrelsen vender tilbage om der evt. skal igangsættes parkeringskontrol.

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

Postkasser – Overdækning af eksisterende postkasseanlæg ønskes ikke.

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

Ad 6. Nyinvesteringer 2019/20

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2020.

Storskrald: THA og CKC vender tilbage med en ny plan for storskrald

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 13. november 2019.

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. 15.15

Referent: Carsten Kjær Christensen/Maria Christensen
