



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes via Teams tirsdag den 23. marts 2021 kl. 8.30

Til stede: Frederik
Martin
Thor
Marie-Louise

Fraværende: Louise

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

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Frederik
Næstformand	Louise
Kasserer	Marie-Louise
Menigt medlem	Martin
Menigt medlem	Thor
Suppleant	Silke

Fællesrumsansvarlig	Thor
Fællesrumsansvarlig	Martin

Formanden skal give besked til jb@kkia.dk ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2021/22

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af

driftslederen 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- og kloakudgifter – Der budgetteres med et fald på 4,9 %.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 3,7 %, svarende til ca. 5.100 kr. som skyldes prisstigning.

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).

Der er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige.

Der budgetteres med en stigning på 1,8 %, svarende til ca. 1.200 kr. som skyldes prisstigning.

Varme – Det er budgetteret med en stigning på 10,2 %.

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

Elektricitet – Der budgetteres med en stigning på 0,7 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Grundbidraget reguleres ikke i 2021/22.

Posten dækker også administration af vaskeri samt administration af forbrugsregnskaber.

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 boligorganisations 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 2,6 %, hvilket er ca. 14.700 kr., som skyldes lønregulering.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 0,5 %.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto.

Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til leasing via NORTEC af vaskeri.

Udgiften skal ses i sammenhæng med indtægter fra betalingsvaskeri.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Bolitorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning.

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 – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Fra 2022 skal 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.

Henlæggelserne øges med 11,4 %, da henlæggelserne skal forøges de kommende år frem mod 2024, fordi der ligger en del større udgifter i de sidste år.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 1.553 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 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.

Der er ikke længere afvikling af underskud og posten går derfor i nul.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Den husleje der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 3,9 % på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,0 % 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, som skal ses i sammenhæng med udgiften til leasing via NorTec af vaskeri.

Afvikling af overskud - 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 et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er sådan en. 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.

Der sker en overskudsafvikling i det kommende budget på 132.445 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med et fald i de samlede udgifter.

På Ladefogedvej er der en ekstra udgift til etablering af kabel-tv, som de 48 lejermål skal betale til, derfor er der forskel på prisen ved antenne/it.

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	550 m ³
El	100.000 kWh
Varme	45 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 455.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.105.000 kr.

Terræn	Intet planlagt
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 Persiener, 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

Afdelingsbestyrelsen **godkendte ikke** budgettet. Grunden var den langsigtede plan for PPV, specielt de udgifter som er afsat i 2048/2049. Afdelingsbestyrelsen blev oplyst om at, hvis afdelingsmødet heller ikke godkender budgettet, bliver det sendt til vurdering ved tilsynet.

Eftertekst:

Det kan oplyses at budgettet sendes til Aarhus kommune (tilsynet) omgående, formanden vil blive kontaktet af kommunen for indsendelse af præcisering af hvilke kontis budgettering, som er årsagen til indsigelsen.

Selvom afdelingsbestyrelsen ikke har godkendt budgettet, og det indsendes til Aarhus kommune til endelig afgørelse, varsles huslejerne som følgende:

Huslejen inkl. antennebidrag/it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	18,25 m ²	2.997 kr.	en regulering på	92,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,50 m ²	4.934 kr.	"	159,00 kr.
1½ vær. lejlighed	31,10 m ²	4.588 kr.	"	148,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,10 m ²	4.983 kr.	"	162,00 kr.

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. Evt. senere ændring vil medføre en nedsættelse af huslejen.

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 3. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 455.000 kr. Der er pr. 22/3 2021 brugt 249.635 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 64,570 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 2.081.000 kr. Der er pr. 22/3 2021 brugt 374.862 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Brandvej- asfaltbelægning
Rep. af udvendige kældertrapper
Udskift. af 17 stk. standerlamper i terræn.
Havebænk/ borde

Beskæring/plantning af træer og buske

Bygning, klimaskærm

Overfladebehandling af facade

Altangange afrensnes og imprægneres

LA II Altangange afrensnes og imprægneres
LA II Rep./vedligehold af rækværk / trapper. af galv. stål
Vinduer, eftersyn/rep.
Vinduer, vedligehold af fuger

Bygning, boliger

Gulvbehandling, 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 persienner, 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

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

Ad 4. Bæredygtighed – forslag til initiativer

Kollegiekontorets bestyrelse har afsat puljemidler til bæredygtighedsinitiativer i afdelingerne.

Driftslederen informerede om mulighederne og at bestyrelsen og beboerne kan komme med forslag og ønsker, som forretningsudvalget så behandler på næste forretningsudvalgsmøde.

Forslag og ønsker skal være driftslederen i hænde senest den 5. maj.

Ad 5. 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.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde 23/3 2021.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 10.05

Referent: Carsten Kjær Christensen /Maria Christensen

Referat sendt den 12.4.2021.