



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Ladegårdskollegiet – afdeling 23

**Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 39 den 19. april 2017 kl. 13.00 på Kollegiekontoret.**

**Til stede:** Thomas H. L.  
Thomas E. N.  
Maja H. S.

**Fraværende:** Maja J., Silke M. K. og varmemester Jan A. Olsen.

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Maria V. Christensen og boliginspektør Henrik M. Hjarsen.

### **Ad 1. Godkendelse af referat**

Referatet af møde nr. 38 blev godkendt og underskrevet.

### **Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen**

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Thomas H. L.
Næstformand	Maja J.
Kasserer	Thomas E. N.
Menigt medlem	Maja H. S.
Menigt medlem	Silke M. K.

Fællesrumsansvarlig: Maja H. S.

**Formanden sender referater** fra afdelingsmøderne til Kollegiekontoret og giver besked 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 3. Godkendelse af budget 2017/18

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

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 24,1 %.

**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 indhentes tilbud på nye forsikringsaftaler i løbet af forsommeren 2017, og de nye priser som indgår i regnskabet 2017/18 er på budgettidspunktet ikke kendt. Der er derfor en stor risiko for, at der kan komme afvigelser i forhold til budgettet. Der er i budgettet for 2017/18 regnet med priserne i 2016/17 + 5%.

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

### Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder primært udgiften til administrativt personale og boliginspektør. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2017-18.

**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.

**Revision** – Revision indgår i administrationsudgifterne.

**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.

Fra 2017-18 ophører indbetalingen indtil videre til dispositionsfonden, da fonden har tilstrækkelig kapital i henhold til lovgivningen.

## Variable udgifter

**Ejendomsfunktionærer** – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Fordelingen af ejendomsfunktionærer er ændret, så der betales for faktisk tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 8,6 %.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, rengøringspersonale og pudsning af vinduer. Der budgetteres med en stigning på 0,4 %.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Udgiften indeholder udgifter til sæbekøb, administration af vaskekort og omkodning af vaskekort.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder primært udgift til vagtordning og "små udgifter". Som noget nyt omfatter denne post også BL (Bolitorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret; det udgør 25.234 kr., derfor budgetteres der med en stigning.

**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. Der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 10 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 242 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 322 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette 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 94.558 kr.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 2,4 % i 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.

## Antenne-, telefon og it budget

**Antennebudget** – I forbindelse med Ladefogedvej (etape 2) er der lånt af egne midler til etablering/montering. Der budgetteres med en stigning på 15 %.

**It-budget** – Der budgetteres med et fald på 3,2 %.

## 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	750 m <sup>3</sup>
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. En stigning på 50.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 3.635.228,00 kr.

Terræn	Udskiftning af træer.
Klimaskærm	Facader renoveres 366 – 368 og 370. LA I og LA II Altangange afrenses og imprægneres. Fuger v/vinduer udskiftes.
Bolig	Parketgulv - afslibning og lak Maling af boliger, (loft, væg, træværk) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser
Fælles indvendig	Hylde på badeværelser (efter behov)
Tekniske installationer	Afkalkning af veksler.

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 <sup>2</sup>	2.903 kr.	en regulering på	85 kr.
2 vær. lejlighed	30,50 m <sup>2</sup>	4.680 kr.	"	122 kr.
1½ vær. lejlighed	31,10 m <sup>2</sup>	4.237 kr.	"	26,32 kr.
2 vær. lejlighed	35,10 m <sup>2</sup>	4.599 kr.	"	34,32 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 350.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 245.682,47 kr. Der har været indtægter ved syn på 20.787,57 kr.

Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 1.217.871,00 kr. Der er pr. d.d. 730.651,49 denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Intet planlagt.

Klimaskærm

**Rep./vedligehold af rækværk / trapper. af galv. stål  
LA II og LA I Justering af døre og vinduer.  
Fuger v/vinduer udskiftes.**

Bolig

Parketgulv - afslibning og lakering  
Maling af boliger, (loft, væg, træværk)  
Udskiftning af bløde fuger i badeværelser

Fælles indvendig

Inventar til studierum (gl. fællesrum)

Tekniske installationer

Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt

Udskift. varmt brugsvandsveksler 1 stk.

Automatik til vekslere m.v.

Eftersyn / opgradering af automatik til vekslere

Udskiftning af 4 stk. Miele WS 5425 vaskemaskiner

Udskiftning af 2 stk. Miele T 5206 tørretumblere

Udskift. af udsugningsanlæg m.v.

Eftersyn af udsugningsanlæg inkl. rensning og indregulering

Materiel

Intet planlagt.

### **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.

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 af afskærmningerne ved terrasserne på Ladefogedvej.

HMH ser på ovenstående, der skal indhentes tilbud fra en gartner.

Bestyrelsen vil gerne have udskiftet nogle **bord/bænke sæt**. HMH finder nogle sammen med JAO.

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

Knud deltog i mødet og informerede om, hvordan midler i forbindelse med udlån af fællesrum må anvendes.

## **Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret**

### **Ønsker bestyrelsen hjælp med udsendelse af indkaldelse til afdelingsmøde?**

Bestyrelsen fik information om, at Kollegiekontoret kan tilbyde bestyrelsen hjælp med at udsende indkaldelser til afdelingsmøder (beboermøder) direkte til beboernes email-adresser.

Bestyrelsen skal blot sende indkaldelsen med evt. forslag til Jette i sekretariatet på [jb@kollegiekontoret.dk](mailto:jb@kollegiekontoret.dk) i god tid inden 4 ugers fristens udløb.

Bestyrelsen kan finde standarddagsordener på WebZonen under "Offentlig mappe" og "Hjælp til beboervalgte".

Hvis der skulle være enkelte beboere, der ikke har oplyst en email-adresse til Kollegiekontoret, så får bestyrelsen besked om dette, så I kan lægge en indkaldelse i deres postkasse.

#### **Hvor skal møder med administrationen afholdes?**

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 fremover kan afholdes på kollegiet.

**Bestyrelsen besluttede, at kommende møder afholdes på kollegiet.**

#### **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 24. april 2017.

**Formanden** bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 13.50

Referent: Henrik M. Hjarsen og Maria V. Christensen

---

---

---

---

---

---

Referat sendt den 21. april 2017/jb