



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christiansbjerg Kollegiet – afdeling 16

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 47 den 21. marts 2017 kl. 14.00 på Kollegiekontoret.

Til stede: Mette M. G.
Mathias F.
Per H.

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

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 46 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Mette M. G.
Næstformand	Mathias F.
Kasserer	Per H.
Suppleant	Jens M. N.

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 3 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 – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 10,2 %.

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%.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. 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 – Revisorydelse udgår, udgiften er indeholdt i udgifter til administration.

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 økonomisk 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 til dispositionsfonden, da fonden har tilstrækkelig kapital i henhold til lovgivningen.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, 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 et fald på 24,7 %.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af vinduer, rengøringsartikler og rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 102,4 %.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb og administration af vaskekort.

Diverse udgifter – Denne post indeholder 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 6.046 kr., derfor budgetteres der med en stigning.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 15.000 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 til dette 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 0 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 322 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger - Vedr. tilbagekøbsklausul (hjemfald). Afvikling med 30,12 kr. pr. m² i 2017/18.

Hjemfald betyder, at kommunen kan "hjemtage" ejendommene efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der f.eks. ikke opføres almene boliger på grunde med tinglyste hjemfaldsklausuler eller optages lån, når forfaldsdatoen nærmer sig. Der er derfor indgået aftale med Aarhus Kommune om, at købe grunden til en nedsat pris, så kollegiet fremover ejer både grunden og bygningerne, hvorfor der sker frikøb. For at købe sig fri af denne klausul, er der optaget et lån, som nu betales tilbage.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 0,1 % på huslejen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning.

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.

Afvikling af overskud – Når 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.

Der budgetteres ikke med afvikling af overskud, da det er afviklet.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning, da it- og antennebudget er lagt sammen.

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	2.300 m ³
El	85.000 kWh
Varme	300 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 115.000 kr. En stigning på 5.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 220.000 kr.

Terræn	Havebænk og borde.
Klimaskærm	Fuger i facader eftergås.
Bolig	Mørk parketgulv - afslibning og lak.
Fælles indvendig	Intet planlagt.
Tekniske installationer	Spillemaskiner, DVD, vaskemaskine, tørretumbler, Støvsuger.
Materiel	Udskiftning af div. maskiner (bore, slibe og skæremaskiner).

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	3.254	kr.	en regulering på	86 kr.
1 vær. lejlighed	3.535	kr.	"	86 kr.
1½ vær. lejlighed	4.366	kr.	"	87 kr.
2 vær. lejlighed	5.121	kr.	"	86 kr.

2 vær. lejlighed	5.220	kr.	”	86 kr.
2 vær. lejlighed	5.311	kr.	”	86 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 110.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 61.291,60 kr. Der har været indtægter ved syn på 662,50 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 320.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 852.477,00 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt.
Klimaskærm	Smøring og justering af vinduer og døre. Udskiftning af tag (udgifter er fordelt over 2 regnskabsår).
Bolig	Mørk parketgulv - afslibning og lak. Justering af døre til boliger.
Fælles indvendig	Kældervægge reparation/vedligehold. Maling vægge og lofter af alle rum i kælderen.
Tekniske installationer	Intet planlagt.
Materiel	Minitraktor m/græsclip (er indkøbt). Udskiftning af div. redskaber til havearbejde.

Diverse:

Bestyrelsen spurgte om Switze var udskiftet, HMH oplyste at det var de, Bestyrelse mente, at der var flere af beboerne, som havde problemer med deres internet efter udskiftningen. Bestyrelsen blev bedt om, at de berørte beboere, selv skal tage kontakt til Bolignet-Aarhus, så problemet kan blive løst.

Bestyrelsen blev spurgt om de ville have andre farver i kælderen, når vi skulle til at male, kælderen ved fællesrummet er blevet malet i to lilla toner og er blevet modtaget med stor begejstring. Bestyrelsen har ikke nogen mening om farver, HMMH og varmemester ser på det og bestemmer evt. farvevalg, når kælderen skal males.

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

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

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 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.

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 de ikke ved hvornår de afholder afdelingsmøde, men sender datoen til Jette når de ved det.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 14.45

Referent: Henrik Møller Hjarsen og Maria V. Christensen

Referat sendt den 23.03.2017