



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christiansbjerg Kollegiet – afdeling 16

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 49 den 21. marts 2018 kl. 8.30 på jeres kollegium

Til stede:
Nanna N. B.
Rikke B. N.
Kasper K. T.

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Karina Bøje-Knudsen og varmemester Svend Jørgensen.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 48 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Nanna N. B.
Næstformand	Rikke B. N.
Kasserer	Kasper K. T.
Suppleant	Sarah D. R. H.

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 2018/19

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

Vand – Der budgetteres med en stort set uændret udgift.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 3 %.

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

Der budgetteres med en udgift på 20.960 kr. Det er en stigning på 14,8 %, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 2.700 kr. Stigningen skyldes den nye forsikringsaftale, som er stykket lidt anderledes sammen end den gamle.

Varme – Udgiften til varme er stort set uændret.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 4,8 %, hvilket svarer til ca. 8.500 kr.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. 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 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.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt. (Grundtvigs Hus, Kløvergården, Stenaldervej og Kirsebærhaven)

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%, hvilket er ca. 4.700 kr. Stigningen skyldes, at den samlede udgift stiger pga. flere ansatte

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af vinduer, rengøringsartikler og rengøringspersonale. Der budgetteres med et fald på 9 %. 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 et fald på ca. 1.000 kr., hvilket svarer til 6,2 %.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Bolitorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 17 % svarende til ca. 2.100 kr.

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 – 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 0 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 326 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger - Vedr. tilbagekøbsklausul (hjemfald). Afvikling med 30,28 kr. pr. m² i 2018/19.

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 0,6 % 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. Ingen budgetmæssig ændring.

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", i dette tilfælde skal det dække hjemfald, som beskrevet tidligere.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – For hvert lejemål falder udgiften med 3,8 %, det kan ses på side 3.

Faldet skyldes at udgiften til TV-pakken er blevet individuelt pr. 1. februar 2018, det kan ses på side 4.

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 120.000 kr. En stigning på 5.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 551.000 kr.

Terræn	Belægninger renoveres – oprettes Cykelskur, vedligeholdelse males Postkasser, udskiftning Opretning og topdressing af græsplæner
Bygning, klimaskærm	Ingen arbejder planlagt
Bygning, boliger	Mørk parketgulv - afslibning og lak Maling af boliger ved udflytning
Bygning, fælles indvendig	Døre til kælder/pulterrum Eksisterende døre til div. rum, udskiftes Vægge males i fællesrum inkl. tilstødende rum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Automatik til varmeanlæg justering og udskift. Varmeveksler 1 stk. Køleskabe 47 stk. i alt (Efter behov) Vaskemaskine udskiftes 2 stk.
Materiel	Ingen arbejder planlagt

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	3.195	kr.	en regulering på	10 kr.
1 vær. lejlighed	3.478	kr.	"	12 kr.
1½ vær. lejlighed	4.314	kr.	"	17 kr.
2 vær. lejlighed	5.071	kr.	"	19 kr.
2 vær. lejlighed	5.171	kr.	"	20 kr.
2 vær. lejlighed	5.262	kr.	"	20 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 115.000 kr. Der er pr. 13. marts 2018 brugt 91.391 kr., heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 18.677 kr.

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

PPV arbejder

Budgettet er på 237.000 kr. Der er pr. 13. marts 2018 brugt 9.350 kr. Udførte arbejder anføres med **fed** skrift, planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Havebænk og borde (købt sammen med Christians Høj).
Bygning, klimaskærm	Reparation af facadefuger, Der er udført sokkelreparation. Elastiske fuger, gennemgang af omfang.
Bygning, boliger	Mørk parketgulv - afslibning og lak (efter behov). Justering af døre til boliger.
Bygning, fælles indvendig	DVD og Blu-ray er købt (driftskontoen).
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af lamper på bygningen, flyttes til år 2025. Afkalkning af varmeveksler. 1 stk. vaskemaskine og 1 stk. tørretumbler, flyttes til år 2020.
Materiel	2 stk. støvsugere, flyttes til år 2020. Udskiftning af div. maskiner.

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

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret herunder bl.a.

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

Ad 6. Lokation for kommende møder

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

Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 26. april 2018.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:15.

Referent: Carsten Kjær Christensen og Karina Bøje-Knudsen

Referat sendt den 22.03.2018/dbs