



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christiansbjerg Kollegiet – afdeling 16

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 51 den 29. marts 2019 kl. 12.00 på jeres kollegium

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

Fraværende: Varmemester Svend Jørgensen (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Maria Christensen og Helle Waadde Olesen.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 49 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.
Fællesrumsansvarlig	Daniel P.

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 2019/20

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 nedsættelse på 0,7 %.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der budgetteres med en stigning på 7,4%.

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.

Varme – Der budgetteres med en stigning på 3,9 %.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 9,9 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revision.

Der sker ingen regulering af prisen i 2019/20.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budgetår 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelsen for behandling af ansøgere, indstilling til boliger m.m. Gebyret er uændret.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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 varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,0%, hvilket er ca. 2.000 kr.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer ved rengøringspersonale.

Der budgetteres med en stigning på 15,2 %.

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.

Posten indeholder desuden også beløbet til drift af anlæg. Da denne post ikke tidligere har været i budgettet, er der en stigning på ca. 6.000 kr., hvilket svarer til 40,9 %.

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 per 1. jan 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 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.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 0 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 328 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger - Vedr. tilbagekøbsklausul (hjemfald). Afvikling med 30,54 kr. pr. m² i 2019/20.

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 – Den husleje der indbetales af beboerne.

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.

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 – Der budgetteres med en nedsættelse på 9,3%

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 125.000 kr. En stigning på 5.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 482.000 kr.

Terræn

Beskæring af træer, buske og hæk

Bygning, klimaskærm	Eftergåelse og renovering af brandtrappe af stål Fuger (PVC) indgangspartier og nøddugange
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling, indvendig
Bygning, fælles indvendig	Trappegelænder - stål – males (udskiftes i 2025)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger Wc, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Opvaskemaskine, efter behov Ventilation, gennemgang Aut. til ventilationsanlæg Udskiftning af dørtelefoni
Materiel	Rengøring og pæreskift i indgang

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	3.234	kr.	en regulering på	39 kr.
1 vær. lejlighed	3.521	kr.	"	43 kr.
1½ vær. lejlighed	4.372	kr.	"	58 kr.
2 vær. lejlighed	5.138	kr.	"	67 kr.
2 vær. lejlighed	5.240	kr.	"	69 kr.
2 vær. lejlighed	5.333	kr.	"	71 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 120.000 kr. Der er pr. 29. marts 2019 brugt 95.220 kr., Der har været indtægter ved syn på 4.531 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Budgettet er på 551.000 kr. Der er pr. 29. marts 2019 brugt 47.813 kr. **Udførte arbejder anføres med fed skrift**, øvrige planlagte opgaver anføres med almindelig skrift.

Terræn	Intet, tidligere arbejder er udskudt
Bygning, klimaskærm	Smøring og justering af vinduer og døre, overført fra 17/18 Justering af døre til boliger, overført fra 17/18
Bygning, boliger	Justering af døre til boliger Gulve, slibning og lak Maling, indvendig
Bygning, fælles indvendig	Vægge/lofter males i fællesrum inkl. tilstødende rum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Vaskemaskiner udskiftes (efter behov) Køleskabe, løbende udskiftning
Materiel	Udskiftning af div. maskiner, overført fra 17/18

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

Ad 5. Lokation for kommende møder

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

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 4. april 2019

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

CKC fremlagde forslag om at Christianshøj kollegiet kunne låne det lille cykelskur til opbevaring af varmemesterens maskiner mv. bestyrelsen var positive for forslaget og orientere om det på afdelingsmødet.

Mødet slut kl. 12.30

Referent: Carsten Kjær Christensen//Helle Waadde Olesen

Referat sendt den 02.04.2019/dbs