



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christianshøj Kollegiet – afdeling 25

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 19 den 28. marts 2017 kl. 8.30 på Kollegiekontoret.

Til stede: Sine X.
Aksel P. J.
Nanna S. P.

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog økonomimedarbejder Maria V. Christensen, boliginspektør Henrik Møller Hjarsen og varmemester Svend Jørgensen.

Ad 1. Godkendelse af referat

Referatet af møde nr. 17 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Valg til afdelingsbestyrelsen

Kollegiets bestyrelse består af:

| | |
|---------------|-----------------|
| Formand | Sine X. |
| Næstformand | Aksel P. J. |
| Kasserer | Nanna S. P. |
| Menigt medlem | Vakant |
| Menigt medlem | Vakant |
| Suppleant | Anne Katrine W. |
| Suppleant | Julie W. J. |

Formanden sender referater fra afdelingsmøderne til Kollegiekontoret og giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Bestyrelsen oplyste, at der skal vælges en ny bestyrelse den 5. april 2017.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige ordinære afdelingsmøder, 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, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 12,9 %.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes 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 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 og 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 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.

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 0,7 %.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til vinduespuddning, rengøringsartikler og rengøringspersonale. Der budgetteres med et fald på 1,6 %.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb og administration af vaskekort. Der budgetteres med et fald på 7 %.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgift til vagtordning og "små udgifter" som bl.a. kan anvendes til uforudsete udgifter, som ikke kan placeres under andre poster. Som noget nyt omfatter denne post også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent, der tidligere blev afholdt af Kollegiekontoret via administrationshonoraret; det udgør 10.689 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 beløbet 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 233 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 322 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger – Hvis solafskærmningen bliver vedtaget: Solafskærmning for 856.688 kr. af egne midler, der afskrives over 10 år. Det afskrevne beløb dækker også renteudgifter.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med et fald på 0,2 % i 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. For dette budget er afvikling af overskud 159.084 kr.

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 | 5.500 m ³ |
| El | 75.000 kWh |
| Varme | 310 MWh |

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 255.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 166.000 kr.

| | |
|------------------|--|
| Terræn | Intet planlagt. |
| Klimaskærm | Eftersyn af vinduer og døre |
| Boliger | Parketgulv - afslibning og lak Malebehandling af, alle vægoverflader (loft, væg, træværk) Maling af træværk, radiator efter behov Udskiftning af bløde fuger i badeværelser |
| Fælles indvendig | Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt |

Tekniske anlæg/installationer

Eftersyn af udsagningsanlæg.

Materiel

Intet planlagt.

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

| | | | |
|-------------------|-----------|------------------|--------|
| Værelser i dublet | 3.056 kr. | en regulering på | 63 kr. |
| 1 vær. lejlighed | 3.945 kr. | " | 62 kr. |
| 1 vær. lejlighed | 4.200 kr. | " | 61 kr. |
| 1 vær. lejlighed | 4.659 kr. | " | 60 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 5.001 kr. | " | 60 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 5.515 kr. | " | 59 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 4.970 kr. | " | 60 kr. |
| 2 vær. lejlighed | 5.516 kr. | " | 59 kr. |

I ovenstående er medregnet solafskærmning som besluttet af bestyrelsen.

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 250.000 kr. Pr. d.d. er der brugt 158.448,24 kr. Der har været indtægter ved syn på 7.093,00 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for i alt 737.251 kr. Der er pr. d.d. brugt 177.221 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Intet planlagt

Klimaskærm

Vedligehold af fuger ved vinduer.

Rep. vedligehold af rækværk og gelænder.

Tagrender/nedløb vedligehold

Boliger

Parketgulv - afslibning og lak

Malerbehandling af alle vægoverflader (loft, væg, træværk)

Maling af træværk, radiator efter behov

Udskiftning af bløde fuger i badeværelser

Fælles indvendig

Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt

Tekniske anlæg/installationer

Opvaskemaskine.

Komfurer i boliger (er udført)

Udskiftning af lamper uden på bygningen.

Materiel

Minitraktor m/græsclip.

Solafskærmning - Bestyrelse har ønsket, at der opsættes solafskærmning.

Der er udarbejdet et projekt på opsætning af solafskærmning 1,2 meter ud fra facaden, over vinduerne.

Projektet er lavet med solafskærmning ud mod Ringvejen og over mod Codanhus på alle etager.

Kommunen har givet tilladelse til opsætningen med den klausul, at hvis det besluttes på et tidspunkt at udvide Ringvejen, så skal de fjernes, for så kommer de til at være indenfor byggefeltet for vejen.

Hvis afdelingsmødet godkender ovenstående huslejestigning med solafskærmning, så skal der udarbejdes udbuds materiale og afholdes licitation inden arbejdet igangsættes.

Der afholdes beboermøde den 5. april. HMH deltager i mødet.

Fællesrummet -. Bestyrelsen overvejer hvorvidt mikroovnen skal udskiftes med en kombi-ovn, da der mangler ovn-kapacitet.

Bestyrelsen overvejer også om der skal opsættes en smal bordplade med skabe under på den tomme væg i køkkenet.

Nuværende bestyrelse lader den nye bestyrelse træffe beslutningen og vender tilbage med deres svar på ovenstående.

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

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 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, men at det er noget der kan blive taget op igen, når der er kommet en ny bestyrelse.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 5. april 2017.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 10.00

Referent: Henrik M. Hjarsen og Maria V. Christensen

Referat sendt den 29.03.2017/jb