



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christianshøj Kollegiet – afdeling 25

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 23 den 28. marts 2019 kl. 10.00 på kollegiet.

Til stede: Jens B. L.
Mai H.
Daniella T. (suppleant)
Elham A. (suppleant)

Fraværende: Julie W. J.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Karina Bøje Fruensgaard og varmemester Jan Christensen.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 21 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Jens B. L.
Næstformand	Mai H.
Kasserer	Julie W. J
Suppleant	Rasmus L. P.
Suppleant	Jens E.
Suppleant	Elham A.
Suppleant	Daniella T.

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

Bestyrelsen oplyste, at der skal vælges en ny bestyrelse på kommende afdelingsmøde.

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 i forbindelse med opførelsen.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med et fald på 9,7 %.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en stigning på 7,6 %, som skyldes en ny entreprenøraftale samt øgede tømnings- og genanvendelsespriser.

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 er indhentet tilbud på forsikringsaftaler og kollegiet er fra 1. august 2018 og de kommende fem år forsikret hos Gjensidige. De nye priser indgik i budgetterne fra 2018/19.

Der budgetteres med en stigning på 1,2 %.

Varme – Udgiften til varme er faldet med 5,9 %.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning. Udgiften er steget med 2,1 %.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 8,8 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder primært udgiften til administrativt personale og boliginspektør. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2019/20.

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.

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 2%.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af vinduer, rengøringsartikler, skadedyrsbekæmpelse og rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 3,9 %.

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 administration af kreditkortvaskeri, sæbekøb samt drift af anlæg og omkodning. Der budgetteres med en stigning på 31,4 % kr., fordi der sidste år ikke var budgetteret til drift af anlæg og omkodning.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning.

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 per 1. jan 2020 skal der henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2022 skal 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. Henlæggelserne øges med 10,6 % for at imødegå de kommende stramninger i reglerne.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 187 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 328 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger – Lån til solafskærmningen for 856.688 kr. af egne midler, der afskrives over 10 år. Det afskrevne beløb dækker også renteudgifter. Årets udgift er 88.882 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 2,2 % 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, det budgetteret er uændret.

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.

Når der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Når der ikke er "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 245.167 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med et fald på 29,4 % hvilket skyldes den opsparede saldo fra tidligere år.

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	5.000 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 275.000 kr. En forhøjelse på 15.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 471.000 kr.

Terræn	Redskabsrum til varmemester
Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (lb) Maling, indvendigt (lb) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser Badeværelsesdøre udskiftes 88 stk. kun dørplader
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Div. lamper i fællesrum Håndvaskearmatur, udskiftning (lb) Brusearmatur, udskiftning (lb) Wc inkl. sæde, udskiftning (lb) Køleskabe, udskiftning (lb) Komfurer, udskiftning (lb)
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	3.010 kr.	en regulering på	9 kr.
1 vær. lejlighed	3.918 kr.	"	27 kr.
1 vær. lejlighed	4.178 kr.	"	32 kr.
1 vær. lejlighed	4.647 kr.	"	42 kr.
2 vær. lejlighed	4.996 kr.	"	49 kr.
2 vær. lejlighed	5.521 kr.	"	59 kr.
2 vær. lejlighed	4.965 kr.	"	48 kr.
2 vær. lejlighed	5.522 kr.	"	59 kr.

I ovenstående er medregnet solafskærmning som er 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 260.000 kr. Der er pr. 26. marts 2019 brugt 151.139 kr. Der har været indtægter ved syn på 27.264 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.529.000 kr. Der er pr. 26. marts 2019 brugt 46.542 kr. **Udførte arbejder anføres med fed skrift**, øvrige planlagte opgaver anføres med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	Eftersyn af vinduer Vedligehold af fuger ved vinduer
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (lb) Maling, indvendigt (lb) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Udskiftning af hylde og skabe på badeværelser (lb)
Bygning, fælles indvendig	Malebehandling af værelsesgange Malerbehandling af fællesrum, toilet og køkken Malerbehandling af trapperum opgang A/B/C/D Udskiftning af musikanlæg (lb) Udskiftning af projektor og lærred (lb) Udskiftning af inventar i fællesrum (lb) Udskiftning af bordfodbold (lb) Lamelgardiner i fællesrum (lb) Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Tagrender/nedløb vedligehold Håndvaskearmatur, udskiftning (lb) Brusearmatur, udskiftning (lb) Wc inkl. sæde, udskiftning (lb) Eftersyn/opgradering af automatik til veksler Afkalkning af 1 stk. veksler Opvaskemaskine, fællesrum

Udskiftning af 4 stk.vaskemaskiner (lb)
Udskiftning af 2 stk.tørretumbler (lb)
Sæbedoseringsanlæg udskiftning (lb)
Køleskabe, udskiftning (lb)
Komfurer, udskiftning (lb)
Eftersyn af udsugningsanlæg
Ventilationsanlæg renses og justeres
Udskiftning af emhætter i lejlighed (lb)

Materiel

Udskiftning af 4 stk. støvsugere (lb)
Udskiftning af div. redskaber til havearbejde

Solceller – Bestyrelsen meddelte at forslaget om solceller blev godkendt på regnskabsmødet i december 2018.

Solafskærmning – Arbejdet er afsluttet.

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

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 kan afholdes på kollegiet.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 6. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 25. april 2019.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 11.45

Referent: Carsten Kjær Christensen / Karina Bøje Fruensgaard

Referat sendt den 10.4.2019/jb