



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Christianshøj Kollegiet – afdeling 25

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 21 den 22. marts 2018 kl. 8.30 på kollegiet.

Til stede: Julie W. J.

Fraværende: Niklas F. J.

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

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffne beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke **inden 8 dage** efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffne beslutninger som godkendte.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 20 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Julie W. J.
Næstformand	-
Kasserer	-
Suppleant	-
Suppleant	-

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

Bestyrelsen oplyste, at der skal vælges en ny bestyrelse den 12.04.18.

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 1,9 %.

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 45.560 kr. Det er en stigning på 14,5 %, hvilket svarer til en øget udgift på ca. 5.700 kr. Stigningen skyldes den nye forsikringsaftale, som er stykket lidt anderledes sammen end den gamle.

Varme – Udgiften til varme er steget med 9,5 %, svarende til ca. 17.500 kr. Stigningen skyldtes at forbruget forventes at stige.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning. Udgiften er steget med 2,5 %.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 4,9 %, hvilket svarer til ca. 7.800 kr.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder primært 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 og 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. 11.800 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 7,9 %. Udgiften er bestemt ud fra det seneste års reelle forbrug.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning og administration af kortvaskeri. Der budgetteres med en stigning på 0,5 % svarende til ca. 100 kr.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Bolitorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 19,2 % svarende til ca. 4.200 kr.

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 – 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 527 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 326 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 89.738 kr.

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. Der budgetteres med et fald på 13,3 %, svarende til 10.000 kr.

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 233.759 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning på 62,28 kr. pr. lejemål. Udgiften er faldet siden sidste budget, men udgiften pr. lejemål bliver reguleret 1. april 2018, derfor sker der en stigning på trods af besparelse i budgettet.

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	350 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet

forbrug er budgetteret til 260.000 kr. En forhøjelse på 5.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.529.000 kr.

Terræn	Havebænk/ borde. (er købt med Christiansbjerg)
Bygning, klimaskærm	Facader afrenses - afvaskes for alger
Bygning, boliger	Parketgulv - afslibning og lak (efter behov) Malerbehandling af værelser (efter behov) Maling af træværk, radiator (efter behov) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (efter behov) Udskift. af hylde og skabe på badeværelser (efter behov)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Malerbeh. af værelsesgange Malerbeh. af fællesrum, toilet og køkken Malerbeh. af trapperum opgang A/B/C/D Malerbeh. af varmemesterkontor Udskiftning af musikanlæg (efter behov) Udskiftning af projektor og lærred (efter behov) Udskiftning af inventar i fællesrum (efter behov) Inventar i varmemesterkontor og depotrum Udskiftning af bordfodbold (efter behov) Lamelgardiner i fællesrum (efter behov)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Eftersyn / opgradering af automatik til vekslere Afkalkning af 1 stk. vekslere Løbende udskiftning af køleskabe Løbende udskiftning af komfurer Udskiftning af 4 stk. vaskemaskiner (efter behov) Udskiftning af 2 stk. tørretumbler (efter behov) Sæbedoseringsanlæg udskiftes (efter behov) Ventilationsanlæg renses og justeres Udskift. af emhætter i lejligheder (efter behov)
Materiel	Udskiftning af 4 stk. støvsugere (efter behov) Udskiftning af div. redskaber til havearbejde

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** og underskrev budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes

Huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

Værelser i doublet	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 255.000 kr. Der er pr. 13. marts 2018 er der brugt 225.260 kr. Der har været indtægter ved syn på 1.702 kr.

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

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 167.000 kr. Der er pr. 13. marts 2018 brugt 41.096 kr. på denne konto. Nedenstående udførte arbejder anføres med **fed skrift**, planlagte opgaver anføres med almindelig skrift.

Terræn	Ingen planlagte opgaver
Bygning, klimaskærm	Eftersyn af vinduer Vedligehold af fuger ved vinduer
Bygning, boliger	Parketgulv - afslibning og lak (efter behov) Malerbehandling af værelser (efter behov) Maling af træværk og radiator (efter behov)

Udsk. af bløde fuger i badeværelser (efter behov)

Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt
Tekniske anlæg/installationer	Tagrender/nedløb vedligehold Opvaskemaskine i fællesrum, udskiftes Eftersyn af udsugningsanlæg
Materiel	Ingen planlagte opgaver

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.

Solceller – Solceller til fællesstrøm er en god investering, ca. 7 års tilbagebetaling.

Når bestyrelsen er beslutningsdygtig, vender bestyrelsen tilbage med ovenstående.

Solafskærmning – Er igangsat på 3 udvendige sider, syd, øst og vest, afventer pt. rådgiveren, ckc vender tilbage med en tidsplan for udførelsen.

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

Ad 5. Orientering fra Kollegiekontoret

Ændring af klagesagsprocedure

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

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 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 12. april 2018.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:30.

Referent: Carsten Kjær Christensen og Karina Bøje-Knudsen

Referat sendt den 23.03.2018/jb