



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for Kirsebærhaven – afdeling 12

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 55 den 20. marts 2019 kl. 14.00

Til stede: Tim E.
Niklas Ø. C.

Fraværende: Mads L.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Gert A. Ejlertsen, økonomimedarbejder Kenneth Yoon Granby Jensen og varmemester Finn Ottesen.

Ad 1. Godkendelse af referat fra seneste møde

Referatet af møde nr. 54 blev godkendt og underskrevet.

Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Tim E.
Kasserer	Niklas Ø. C.
Menigt medlem	Mads L.

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

Ad 3. Godkendelse af budget 2019/20

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Udgifterne til lån, optaget i forbindelse med opførelse af kollegiet, er nu færdigbetalt. Fremover budgetteres med udgifter til afviklede/udamortiserede lån.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter - Budgetteret ydelse vedr. afviklede prioritetslån er 681.814 kr.

Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Der budgetteres med 45.802 kr. som dækker over indsamling og behandling, samt boligbidrag. Priseniveauet hos leverandøren, samt nye regler om sortering er årsagen til stigning på denne post.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Prisen reguleres i forhold til gældende aftale og stiger med 1,2%.

Der er siden 01.08.2017 indgået ny forsikringsaftale med Gjensidige efter udbudsrunde. Aftalen har en løbetid på fem år. Forsikringspræmien reguleres løbende under forsikringsaftalens løbetid ift. skadeshistorik, hvorfor der ses en stigning i udgiften til forsikring.

Administration mv.

Administration – Der sker ingen regulering af prisen i 2019/20.

Der tillægges 60 kr. pr. lejemål til revision. Da revisionsopgaven har været i udbud og nu betales af Kollegiekontoret er denne udgift blevet en del af administrationshonoraret.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret forbliver uændret. Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstilling til boliger.

Dispositionsfond - Der indbetales til dispositionsfonden pr. lejemål. Der er indbetalt tilstrækkeligt kapital til fonden, hvorfor dispositionsfondsbidrag bortfalder i henhold til gældende lovgivning.

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. 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.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en stigning på 2,0 %. Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer som kontor, vaskeri og skadedyrsbekæmpelse.

Her budgetteres uden ændring fra gældende budget.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Omkostninger til omkodning/administration af vaskekort bortfalder, qua ny leasingaftale til vaskeriet. Der er stadig omkostninger til kollegiekontorets administration af indbetalinger.

Diverse udgifter – Dækker over vagtordning og diverse ”små-udgifter”. Pr. 2017 omfatter denne post også BL-kontingent. Der ses en lille stigning i udgiften til BL-kontingent.

Der budgetteres et fald på 73,7 %, dette skyldes primært fravalg af vagtordning.

Beboerfaciliteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet at beboerfaciliteterne hæves, der budgetteres med 7.500 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og pengene kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparring til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal pr. 1. jan. 2020 henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i min. 20 år. Fra 2022 skal der henlægges til forbruget for min. 25 år, fra 2024 over min. 30 år.

Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet.

Kirsebærhaven: Henlægger til 20 år. Der henlægges samtidig til større poster som ligger lige udenfor 20 år.

Hensættelse til tab på debitorer – Der hensættes intet i år, da de samlede henlæggelser allerede overstiger 328 kr. pr. lejemål. Eventuelle tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ydelse vedr. forbedringslån – Optaget i forbindelse med omdannelse af firletter til 1-værelseslejligheder.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med stigning på 0,5 %

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 0,5 % af kollegiets opsparede midler. Posten dækker over renteindtægter fra fællesforvaltningen, henlæggelser og andre opsparede midler. Her er opnået en forrentning på 36,9%.

Betalingsvaskeri – Indtægter fra betalingsvaskeri bortfalder, som led i den etablerede leasing aftale. Alle indtægter går nu til leasingfirmaet.

Tilskud fra dispositionsfonden – Den 1/3 der indbetales af det udamortiserede lån til dispositionsfonden, returneres i form af et tilskud fra dispositionsfonden.

Afvikling af overskud – Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en evt. ”underfinansiering”. 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.

Der indtægtsføres 112.403 kr. Den angivne indtægt er en sammenregning af årets overskud og tidligere års overskud.

It- og antennebudget

Antennebudget – It-budgettet er lagt sammen med antennebudgettet, qua ny lovgivning som gør, at der skal være valgfrihed af valg af leverandør. Samlet set betyder det et fald i udgiften på kr. 10,02 for alle lejemålstyper.

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	3.000 m ³
El	16.000 kWh
Varme	300 MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Budgetforslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år og således budgetteret til 240.000 kr., hvilket er det samme som i forhold til gældende budget.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.203.000 kr.

Terræn	Udskiftning af bord/bænkesæt Delvis ny flisebelægning
Klimaskærm	Algeafrensning af tage Maling af udv. døre. Dem som ikke er skiftet.
Bolig	Parketgulve - afslibning og lakering. Maling af boliger ved udflytning. Renovering af badeværelser Evt. udskiftn. af døre til bad.
Fælles indvendig	Ingen planlagte arbejder
Tekniske installationer	Løbende udskiftning af vandhaner og bruseslanger Løbende udskiftning af sanitet Ventilationsanlæg renses og justeres
Materiel	Intet planlagt

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

huslejen inkl. it- og antennebidrag pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	3.174 kr.	en regulering på	12,00 kr.
2 vær. lejlighed	5.103 kr.	"	26,00 kr.

Inspektøren 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 240.000 kr. Pr. 14.03. er der brugt 124.746 kr. Der har været indtægter ved syn på 97.818 kr. og der er åbne rekvisitioner for 17.016 kr. En totaludgift på 141.762 .
Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 733.000 kr. Der er pr. 14.03 er der brugt 985.936 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.
Budgetter er overskredet, da nogle arbejder i budgetår 19/20 er fremrykket, med om pudsning af sokler.

Terræn	Rydning af buske Dræn og sokkeludluffer (stenseng) pågår.
Klimaskærm	Om pudsning af sokler.
Bolig	Parketgulve - afslibning og lakering. Maling af boliger ved udflytning. Termorude skiftet Udskiftning af bløde fuger i badeværelser.
Fælles indvendig	Intet planlagt.
Tekniske installationer	Løbende udskiftning af vandhaner og bruseslanger Løbende udskiftning af sanitet Ventilationsanlæg renses og justeres

1 håndvask og 1 toilet er udskiftet

6 bruseset er udskiftet

2 bl. batterier og 1 køleskab er udskiftet

1 loftslampe, 3 ringeklokker og 1 radiator er udskiftet

Materiel

Intet planlagt

Plastikposer: Plastikposer må under ingen omstændigheder kommes i flaskecontainer. De skal smides i container for restaffald. De kan koste strafgebyr fra Affald Varme.

Reklamer: Afmelding virker ikke helt.

Cykelrazzia: Boliginspektøren informerede om at cykel- og scooterrazzia skal udføres af varmemesteren, gerne i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Dette er besluttet, da det er nødvendigt for at sikre at vi overholder varslingsregler og regler for opbevaring af indsamlede genstande.

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

Ad 5. Antal møder med administrationen

Kirsebærhaven afholder kun 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde med deres beboere. Det betyder, at de tidligere har besluttet kun at afholde budgetmøde med beboerne. Budgettet fremlægges for beboerne på deres budget-afdelingsmøde.

Gert A. Ejlertsen spurgte om hvor mange møder de ønsker med administrationen og formand Tim Engel giver besked til Kollegiekontoret om dette, når bestyrelsen har drøftet det.

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 Kollegiekontoret.**

Ad 7. Evt.

Der var ved mødets afholdelse ikke besluttet en dato for afdelingsmøde, bestyrelsen blev mindet om deadline for indkaldelse og vil melde tilbage til Jette Bergendorff snarest.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 15.30

Referent: Gert A. Ejlertsen / Kenneth Yoon Granby Jensen

Referat sendt den 25.3. 2019.