



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grundtvigs Hus Kollegiet

**Møde afholdes via Teams onsdag den 24. marts 2021 kl. 8.30**

**Til stede:** Anders  
Mathias  
Anne

**Fraværende:** Ditte (afvist Teams-møde og må betragtes som afbud)  
Nikolaj er fraflyttet  
Varmemester Henrik Jensen (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn og teamleder Susanne Rye Laursen.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Formand	Anders
Næstformand	Mathias
Kasserer	ingen valgt
Sekretær	Anne
Menigt medlem	Ditte

Suppleant	Victor
Suppleant	Cicilie

**Formanden skal** give besked til [jb@kkia.dk](mailto:jb@kkia.dk) 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 5 medlemmer, stadig er gældende.

## Ad 2. Godkendelse af budget 2021/22

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

## Kapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet. Der er en stigning på 1,8%.

**Ydelse vedr. afviklede prioriteter** – Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen, da kollegiet blev opført. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at 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.

Kollegiet er fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket i driftsbudgettet figurerer som indtægt "Tilskud fra dispositionsfonden". Budgettet er mindre end i indeværende år, da den årlige ydelse på lånet var mindre end forventet.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand** – Der budgetteres med uændret forbrug på 6.600 m<sup>3</sup>.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der er én prisstigning på 4,0% svarende til 4.000 kr.

**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. Præmien er reguleret med 1,8 % i forhold til indeværende år.

**Varme** – Der budgetteres med uændret forbrug på 560 MWh, prisen stiger med 13,6 % svarende til ca. 50.000 kr.

**Elektricitet** – Der budgetteres med uændret forbrug på 140.000 kWh,

**Målerpasning** – Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering samt adgang for beboerne til at følge eget forbrug. Prisen er reguleret med 2,6 %.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2021/22, dog reguleres udgiften til lønadministration og forbrugsregnskaber.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger. Gebyret er uændret.

**Dispositionsfonden** - 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.

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.

På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden – herunder Grundtvig Hus Kollegiet. 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, pension, social sikring samt diverse udgifter, som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Der budgetteres med en stigning på 2,6%, hvilket svarer til en merudgift på ca. 11.000 kr. Forhøjelsen skyldes lønreguleringer iht. overenskomst.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer og vinduespudsning. Der budgetteres med en stigning på 0,5 % svarende til 1.000 kr.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, driftudgifter til dataopsamling, reservationssystem og administration af kortvaskeri. Der budgetteres med en udgift på 65.900, hvilket er uændret i forhold til indeværende år.

**Diverse udgifter** – Posten indeholder kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) hvilket udgør 16.408 kr., samt udgift til vagtordning på 11.000 kr.

**Beboerfaciliteter** – Bestyrelsen har til dette budget besluttet, at der budgetteres med 24.000 kr. Dette beløb råder bestyrelsen over, og det 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 i mindst 25 år. Der henlægges for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder bliver udjævnet. Der henlægges i dette budget 1.783.000 kr. til PPV.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 2.354 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 333 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelser vedr. frikøb af tilbagekøbsklausul** – Der budgetteres med udgifter til "frikøb af tilbagekøbsklausul" der pålægges værelserne (gamle lejemål).

Hjemfald (tilbagekøbsklausul) 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 i egne midler (henlæggelser), som nu betales tilbage.

**Ydelser vedr. forbedringslån** – Der budgetteres med ydelse på forbedringslån samt ydelse på lån i forbindelse med tilbagebetaling af statslån.

Udgiften til tilbagebetaling af statslån, penge som lånes af dispositionsfonden, pålægges alle lejemål.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 2,2 % på huslejen.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forretning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler. Derved forventes ingen renteindtægt i 2021/22.

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 investeringer skal være i dansk valuta. Investeringer kan udelukkende placeres i: danske statsobligationer, danske realkreditobligationer, udvalgte investeringsfonde eller aftaleindlån.

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** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg, der budgetteres med en indtægt på 105.000 kr.

**Afvikling af overskud** – Overskud indsættes på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt. Kollegiet har "underfinansiering", hvilket gør at overskud skal anvendes til afvikling af det inden det tilbageføres som indtægt.

**Tilskud fra dispositionsfonden** – Kollegiet er fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket giver en indtægt på 71.873 kr.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – Udgiften stiger med 3,88 kr. pr. lejemål. Stigningen skyldes at overskud fra tidligere år er afviklet og kollegiet er pålagt betaling til Verdens TV for fællesrummet. Afdelingsbestyrelsen overvejer om der fortsat skal være fællesrumspakke i fællesrummet eller det kun skal være internet. Bestyrelsen giver besked til [srl@kkia.dk](mailto:srl@kkia.dk), såfremt det skal ændres.

## 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	6.600 m <sup>3</sup>
El	140.000 kWh
Varme	560 MWh

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver uændret på i alt 420.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er i 2021/2022 planlagt følgende arbejder for i alt 2.672.000 kr.

Terræn	Beachvolley bane - nyt sand, efter behov Hegn ved cykeloverdækninger Udskiftning af grundvandspumpe (14C) Supplering/ombygning af affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet Justering af fælles adgangsdøre 14 A – B Udskiftning af facadepartier 14 C ( <b>undersøges, udskydes</b> ) Altangang, belægning, 14 C Elastiske fuger ved facadedøre og vinduer udskiftes
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A
Bygning, fælles indvendig	Musikudstyr til musik lokale Persienner i dør til bolig 14 A - B - D - E Bar vægge/døre/vinduer males inkl. indgang Div. fællesrum i kælder, vægge og loft og træværk males. Fællesrum, musikanlæg Fællesrum, møbler og gardiner

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning  
Håndvaske, løbende udskiftning  
Køkkenarmatur, løbende udskiftning  
Brusearmatur, løbende udskiftning  
Håndbrusere, løbende udskiftning  
Wc, løbende udskiftning  
Køleskabe, løbende udskiftning  
Røgalarmer i boliger og adgangsveje 14 A-B-D-E, løbende udskiftning  
ADK-anlæg, service og vedligehold  
ABA-anlæg, service og vedligehold  
Energimåler til varme 14 B (**undersøges**)  
Tørretumbler Miele T6200 el, løbende udskiftning  
Udskiftning af inverter til solcelleanlæg  
Vaskemaskiner, Miele WS5426, løbende udskiftning

Materiel

Intet planlagt

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

120 værelser i dublet	3.147 kr.	en regulering på	67 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 1 til 4)	3.169 kr.	"	68 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 5 og 6)	3.307 kr.	"	71 kr.
1-værelses lejlighed	3.905 kr.	"	85 kr.

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 3. Aktuel drift 2020/2021

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 420.000 kr. der er pr. 24. marts 2021 brugt 236.022 kr. Der har været indtægter ved syn på 42.438 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

Støvsugere til fællesbrug og til stuemedarbejderne fungerer ikke særligt godt. Anders og varmemester Henrik Jensen kigger på dem.

## PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 3.906.000 kr. Der er pr. 24. marts 2021 brugt 244.271 kr. på denne konto. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Øvrige planlagte arbejder er med almindelig skrift.

Terræn	<b>Beskæring af bøgehæk</b>
Bygning, klimaskærm	<b>Justering af døre og vinduer - hele kollegiet</b> Altangang, belægning, 14 C,
Bygning, boliger	<b>Gulve, slib og lak</b> Udskiftning af køkkener 14 A-D-E dubletter Udskiftning af fælleskøkken i 14 C (opgave er bestilt)
Bygning, fælles indvendig	<b>Vægge boliger 14 A afrenses og males</b> Musikudstyr til musik lokale Persiener i dør til bolig 14 A-B-D-E <b>Maling af fælleshus</b> <b>Maling af vægge i fællestoilet</b> <b>Maling af vægge i fælleskøkken</b> Renovering af pudset væg i fællesbygningen (revnet igen) Nye møbler
Bygning, tekniske anlæg/installationer	<b>Håndvaskearmatur, løbende udskiftning</b> <b>Håndvaske, løbende udskiftning</b> <b>Køkkenarmatur, løbende udskiftning</b> <b>Brusearmatur, løbende udskiftning</b> <b>Håndbrusere, løbende udskiftning</b> Tørretumbler Miele T6200 el <b>Køleskabe, løbende udskiftning</b> Udskiftning af batterier på røgalarmer hver 4. år (denne periode) <b>ADK-anlæg, service og vedligehold</b> <b>ABA-anlæg, service og vedligehold</b>
Materiel	<b>Indkøb af havetraktor</b> Robotplæneklipper i gårdmiljøet (tilbud indhentet)

Driftslederen informerede om, at på PPV er der afsat 3,9 millioner og der er kun blevet brugt ca. 250.000 kr. Det skyldes at en af posterne er facaderenovering på knap 1,6 millioner men det vurderes ikke, at det er nødvendigt i år. Der er også afsat penge til renovering af de 60 køkkener i dubletterne som vi er i gang med.

De koster ca. 50.000 kr. pr. stk. så henlæggelserne bliver altså brugt alligevel.

Prøvekøkken er opsat i lejlighed 14 A stuen 5. Udbudsmateriale er næsten færdigt så vi kan få nogle tilbud ind på de resterende. Det forventes at der kan monteres 2-3 køkkener om ugen, så når vi går i gang, så vil det ca. tage 6-7 mdr.

Altangangen rundt om fælleshuset er i dårlig stand, så den har vi indhentet tilbud på at få renoveret.

Fælleskøkkenet i 14C 1.sal, som deles af 6 personer bliver renoveret fra 6. til 16. april.

Ny gasgrill kommer på PPV planen med interval hver 5. år. Der bliver indkøbt ny inden sommer, bestyrelsesformanden og varmemesteren finder en sammen.

Efter reparation af betonen på altangangen rundt om fælleshuset, opsættes nye lamper under.

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

## **Ad 4. Bæredygtighed – forslag til initiativer**

Kollegiekontorets bestyrelse har afsat puljemidler til bæredygtighedsinitiativer i afdelingerne.

Driftslederen informerede om mulighederne og at bestyrelsen og beboerne kan komme med forslag og ønsker, som forretningsudvalget så behandler på næste forretningsudvalgsmøde.

Forslag og ønsker skal være driftslederen i hænde senest den 5. maj.

## **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.

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

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der forventes at afholdes afdelingsmøde den 21. april 2021

**Formanden** bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.25.

Referent: Anders Kamronn/Susanne Rye Laursen

Referat sendt den 26.3.2021.