



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grundtvigs Hus Kollegiet

**Møde afholdes på kollegiet mandag den 14. marts 2022 kl. 8.30**

**Til stede:** Anders  
Mads  
Jesper

**Fraværende:**

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Henrik Jensen.

## **Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Formand	Anders
Næstformand	Jesper
Kasserer	Julie
Sekretær	Frederikke
Menigt medlem	Mads

Suppleant	Laura
Suppleant	Christian
Suppleant	Jesper
Suppleant	Mikkel

**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 2022/23**

Administrationschefen 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 et fald på 0,2%.

**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 10,0% svarende til 11.000 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.

**Varme** – Der budgetteres med uændret forbrug på 560 MWh, prisen stiger med 13,6 % svarende til ca. 50.000 kr. Budgettet viser et %-vis fald, og det skyldes at der i løbet af indeværende år har været en markant reel nedsættelse af varmeprisen.

**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 3 %.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2022/23, 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.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer og vinduespudsning. Der budgetteres med uændrede udgifter.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, driftsudgifter 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 17.563 kr., samt udgift til vagtordning på 15.000 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 opsparring 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 1.872.000 kr. til PPV.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 2.314 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 336 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 0,7 % på huslejen.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forretning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler. Derved forventes ingen renteindtægt i 2022/23.

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. På Grundtvigs Hus Kollegiet anvendes overskud til afvikling af Hjemfald.

**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 0,94 kr. pr. lejemål. Stigningen skyldes højere pris på fællesrumspakke og henlæggelse til udskiftning af switche.

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 2022/2023 planlagt følgende arbejder for i alt 1.680.000 kr.

Terræn	Beachvolley bane - nyt sand, efter behov Udskiftning af grundvandspumpe (14C) Supplering/ombygning af affaldscontainere Udskiftning af nedgravede affaldscontainere
Bygning, klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet Justering af fælles adgangsdøre 14 A – B Elastiske fuger ved facadedøre og vinduer udskiftes
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak Gulve, laminat i dublet køkken (1b)
Bygning, fælles indvendig	Intet planlagt
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

Røgalarm 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  
Tørretumbler Miele T6200, efter behov  
Udskiftning af inverter til solcelleanlæg  
Vaskemaskiner, Miele WS5426, efter behov  
Batteriskift i fugtsensorer 14 B  
Udskift af lejer i vent. aggregater 14 A-B-C-D-E

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	3.163 kr.	en regulering på	16 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 1 til 4)	3.185 kr.	"	16 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 5 og 6)	3.324 kr.	"	17 kr.
1-værelses lejlighed	3.926 kr.	"	21 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

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 420.000 kr. der er pr. 10. marts 2022 brugt 272.061 kr. Der har været indtægter ved syn på 70.752 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 2.672.000 kr. Der er pr. 10. marts 2022 brugt 825.172 kr. på denne konto. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Øvrige planlagte arbejder er med almindelig skrift.

Terræn	<b>Fletheegn ved P-plads</b>
Bygning, klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet Altangang, belægning, 14 C ( <b>Projekt igangværende</b> )
Bygning, boliger	<b>Gulve, slib og lak</b> Udskiftning af køkkener 14 A-D-E dubletter ( <b>9 ud af 59</b> )
Bygning, fælles indvendig	Musikudstyr til musik lokale Persiener i dør til bolig 14 A-B-D-E Div. Fællesrum i kælder, vægge, loft og træværk males. <b>Fællesrum, nye møbler</b> Fællesrum, musikanlæg
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> <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> Tørretumbler Miele T6200 el, efter behov Vaskemaskiner, Miele WS5426, efter behov <b>Dørtelefon</b> Udskift af el-tavler i 14 A-D-E (59 stk)
Materiel	-

Ny svalegang rundt om fælleshuset vil blive opført i løbet af året, færdigt senest november.

Standen på den gamle kunne ikke reddes med en reparation. En nedtagning af svalegangen og reparation efterfølgende, ville løbe op i rigtig mange penge. Differencen ift. en ny svalegang var derfor så lille, hvorfor vi har valgt at opføre en ny.

Der indbygges strøm til lamper under.

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

## **Ad 4. Fortsættelse af TV-pakke i fællesrum/fælleskøkken?**

Bestyrelsen fravælger TV-pakke i fællesrummet. Det blev besluttet, at tv-pakken skal afmeldes med det

samme.

## Ad 5. Bæredygtighed – forslag til initiativer

Vejledning til ansøgning af social bæredygtighed

1. Formål – hvad søges midlerne til
2. Forventet tidspunkt for arrangementet
3. Hvor mange deltagere forventes til arrangementet
4. Beløb der ansøges om
5. Budget for arrangementet

Ansøgningen sendes til [dj@kollegiekontoret.dk](mailto:dj@kollegiekontoret.dk)

Når midlerne er tildelt, så bliver de udbetalt ved fremsendelse af kvitteringer til Susanne Laursen på [srl@kollegiekontoret.dk](mailto:srl@kollegiekontoret.dk).

I kan benytte "beboerkontoen" til midlertidig dækning af beløbet til beboeren, der har lavet udlægget.

## Ad 6. Fremtidigt mødested

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 7. Evt.

Bestyrelsen ønsker sammen med Christiansbjerg og Chr.høj kollegierne, at søge bæredygtighedspuljen om midler til opsætning af en hjertestarter. Der er en mindre årlig driftsudgift som skal deles kollegierne i mellem.

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

Mødet slut kl. 10.20

Referent: Anders Kamronn/Susanne Rye Laursen/Diana Jørgensen

Referat sendt den 23.3.2022