



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

## Notat

# Grundtvigs Hus Kollegiet – afdeling 2

Da det planlagte møde med kollegiets bestyrelse ikke kunne afholdes pga. corona-situationen, er der udarbejdet et notat med information til bestyrelse og beboere.

## Information om budgettet for 2020/21

### Kapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet samt opførelse af tilbygning.

**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.

Et mindre lån er udløbet, hvilket medfører en stigning i udamortiserede lån på ca. 11.400 kr.

Kollegiet er fritaget for indbetaling til Kollegiekontorets dispositionsfond, hvilket i driftsbudgettet figurerer som indtægt "Tilskud fra dispositionsfonden".

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vand** – Der budgetteres med en nedsættelse af forbruget til 6.600 m<sup>3</sup>.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der er et prisfald på 1,3% svarende til 1.400 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 4,9 % i forhold til indeværende år.

**Varme** – Der budgetteres med et lavere forbrug på 560 MWh, priserne er uændret og giver en besparelse på ca. 29.000 kr.

**Elektricitet** – Der budgetteres med uændret forbrug på 140.000 kWh, Enhedsprisen er faldet med 2,8% svarende til en besparelse på ca. 7.000 kr.

**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 2,7 %.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Derudover udgifter til revision. Der sker ingen regulering af prisen i 2020/21, 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 3,2%, hvilket svarer til en merudgift på ca. 13.000 kr.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer og vinduespuddning. Der budgetteres med en stigning på 3,5% svarende til 5.000 kr.

## 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 en stigning på 5,3%.

**Diverse udgifter** – Posten indeholder kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) hvilket udgør 16.118 kr., samt udgift til vagtordning på 8.000 kr. Faldet på 37,3% skyldes ændring i vagt/alarm.

**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 20 år. Der henlægges for at give en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder bliver udjævnet. Der henlægges i dette budget 1.746.000 kr. til PPV.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i år 791 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 328 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelser vedr. forbedringslån/afskrivninger** – Der budgetteres med ydelse på forbedringslån og udgifter til "frikøb af tilbagekøbsklausul" der pålægges værelserne (gamle lejemål) samt ydelse på lån i forbindelse med tilbagebetaling af statslån.

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, som nu betales tilbage.

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

Afdrag på lån fra dispositionsfonden er flyttet fra afskrivninger til ydelse på forbedringslån.

## Afvikling af opsamlet underskud

Kollegiets underskud fra 2017/18 blev afviklet af overskuddet i 2018/19 og posten udgår i det kommende år.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 0,3 % på huslejen.

**Renteindtægter** – Der budgetteres med en forretning på 0,0 % af kollegiets opsparede midler. Derved forventes ingen renteindtægt i 2020/21. Beløbet 362 kr. på posten er afrundinger.

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 forhøjelse på 5.000 kr. til 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 i budgettet figurerer som denne indtægt der svarer til 1/3 del af ydelser vedr. afviklede prioriteter.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – Udgiften falder med 1,16 kr. pr. lejemål. Årsagen til faldet skyldes at underskud fra tidligere år er afviklet.

## 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** – Forslaget er beregnet som et gennemsnit af forbruget de seneste 5 år. Forventet forbrug er budgetteret til 420.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt følgende arbejder for i alt 3.906.000 kr.

Terræn	Beachvolley bane - nyt sand, efter behov
Bygning, klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet Justering af fælles adgangsdøre 14 A – B Udskiftning af facadepartier 14 C ( <b>undersøges</b> )
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A Håndvaske, løbende udskiftning

Udskiftning af køkkenelementer 14 A – D – E dubletter  
Garderobereskabe 14 A – D – E 2 stk. i dubletter  
Udskiftning af emhætter  
Udskiftning af indbygningsovne dubletter

Bygning, fælles indvendig

Vægge boliger 14 A afrenses og males  
Musikudstyr til musik lokale  
Persiener i dør til bolig 14 A - B - D - E  
Bar vægge/døre/vinduer males inkl. indgang  
Maling af vægge i fællestoilet  
Maling af vægge i fælleskøkken  
Div. fællesrum i kælder, vægge og loft og træværk males.  
Fællesrum, musikanlæg  
Fællesrum, møbler og gardiner  
Vaskemaskiner

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Håndvaskearmatur, løbende udskiftning  
Køkkenarmatur, løbende udskiftning  
Brusearmatur, løbende udskiftning  
Håndbrusere, løbende udskiftning  
Energimåler til varme 14 B (**undersøges**)  
Køleskabe, løbende udskiftning  
ADK-anlæg, service og vedligehold  
ABA-anlæg, service og vedligehold

Materiel

Intet planlagt

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

120 værelser i dublet	3.080 kr.	en regulering på	0 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 1 til 4)	3.101 kr.	"	0 kr.
Værelser i fælleshus (værelse 5 og 6)	3.236 kr.	"	0 kr.
1-værelses lejlighed	3.811 kr.	"	0 kr.

## Information om aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 420.000 kr. der er pr. 06. maj 2020 brugt 473.780 kr. Der har været indtægter ved syn på 50.176 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

Der følges op på automatisk døråbner, bestyrelsen ønsker denne automatik fjernet, hvis muligt. Dette er ikke mulig, men vi arbejder på at udbedre den eksisterende automatik.

Der er etableret et nitrogenanlæg i forbindelse med at forhindre sprinklerrørene i at tærer.

## PPV arbejder

Der er p.t. planlagte udgifter for i alt 2.260.000 kr. Der er pr. 01. april 2020 brugt 224.550 kr. på denne konto. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Øvrige planlagte arbejder er med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet
Bygning, boliger	<b>Gulve, slib og lak</b> Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A <b>Håndvaske, løbende udskiftning</b>
Bygning, fælles indvendig	Vægge boliger 14 A afrenses og males Musikudstyr til musik lokale Persiener i dør til bolig 14 A-B-D-E <b>Reparation af revne i fællesareal</b> <b>Tennisbord</b>
Bygning, tekniske anlæg/installationer	<b>Håndvaskearmatur, løbende udskiftning</b> <b>Køkkenarmatur, løbende udskiftning</b> <b>Brusearmatur, løbende udskiftning</b> Håndbrusere, løbende udskiftning Tørretumbler Miele T6200 <b>Køleskabe, løbende udskiftning</b> <b>ADK-anlæg, service og vedligehold</b> <b>ABA-anlæg, service og vedligehold</b>

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

Notatet er udarbejdet af boliginspektør Carsten Kjær Christensen / teamleder Susanne Rye Laursen