



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

## Udskrift af forhandlingsprotokollen for Grundtvigs Hus Kollegiet – afdeling 2

Afdelingsbestyrelsesmøde nr. 37 fredag den 25. oktober 2019 kl. 11.00 i fællesrummet på kollegiet.

Til stede:                    Ida V.  
                                 Daniel R. J.  
                                 Michael S. A.  
                                 Tilde L. R.

Fraværende:                Nanna L.

Fra Kollegiekontoret deltog boliginspektør Henrik Walentin Johansen, driftschef Kim Møller, teamleder Susanne Laursen og varmemester Svend Jørgensen.

### Dagsorden

1. Godkendelse af referat fra seneste møde
2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – Tjek venligst adresselisten, som ligger på [WebZonen](#)
3. Repræsentantskabsmedlem – Kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
4. Godkendelse af regnskab 2018/19. **NYT i år** - Regnskabet sendes til dig via Penneo og skal underskrives der. Vær opmærksom på, at det kan havne i din spam-mappe.
5. Aktuel drift 2019/20
6. Nyinvesteringer 2020/21
7. Evt.

### **Ad 1. Godkendelse af referat**

Referatet af møde nr.36 blev godkendt og underskrevet.

### **Ad 2. Afdelingsbestyrelsens sammensætning**

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Ida V. P.
Næstformand	Tilde L. R.
Sekretær	Nanna L.
Kasserer	Daniel R. J.
Menigt medlem	Michael S. A.

### Ad 3. Repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyser at Thomas Victor B-S. er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 4. december 2019.

### Ad 4. Godkendelse af regnskab 2018/19

Årets resultat blev et overskud på 274.059 kr. og skyldes hovedsageligt:

- Øgede nettokapitaludgifter som følge af optagelse af lån til restfinansiering.
- Besparelse på vand og el som følge af mindre forbrug samt elproduktion til solceller.
- Besparelse på varme som følge af et mindre forbrug og lavere priser.
- Merudgifter til firmarengøring og ejendomsfunktionær.
- Besparelse på almindelig vedligeholdelse.
- Øgede renteindtægter som følge af højere renteniveau i fællesforvaltning og større indestående.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

#### Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med 1.262.3030 kr. til 12.433.791 kr.

#### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over betaling af afdrag og renter fratrukket ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

**Ydelse vedr. afviklede prioriteter** – Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del af afdraget i den tid hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. 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.

Den 1/3 der går til dispositionsfonden bliver dog ført som indtægt igen under ekstraordinære indtægter.

#### Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Der betales et boligbidrag samt et behandlingsgebyr. Besparelse på renovation, da man har fået nedgravede containere.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnlige

kontrolleret mht. pris og dækning. Kollegiets forsikringer udbydes i licitation hvert 5. år, og der er skiftet til Gjensidige pr. 1. august 2017.

### **Bidrag til boligorganisationen**

**Administrationsbidrag** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og boliginspektører. Beløbet indeholder desuden udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag.

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 afdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen. Disse er dog indtil videre ophørt, da fonden indeholder tilstrækkelige midler. Desuden kan der tilgå midler til fonden, som opstår i forbindelse med oprindelige byggelån, som er færdigbetalte.

## **Variable udgifter**

**Renholdelse** – Denne post indeholder udgiften til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Der er et merforbrug til løn på 16.870 kr., som følge af højere lønniveau end forventet ved budgetlægning. Derudover indeholder den udgiften til indkøb af rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Der er et merforbrug på 60.000 kr.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 13.000 kr. mindre end budgetteret.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 542.523 kr. som dækkes af de opsparede midler I har.

**Særlige aktiviteter** – Udgiften til sæbekøb er højere end budgetteret, dette modsvares delvist at højere indtægter fra betalingsvaskeriet, nettoudgiften er 24.000 kr.

**Diverse udgifter** – Indeholder udgiften til beboerfaciliteter, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer. Derudover indeholder beløbet også kontingent til BL og vagtordning.

## **Henlæggelser**

**Henlagt til PPV** – Denne post indeholder årets henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Der henlægges så den samlede henlæggelse er tilstrækkelig til at dække kollegiets forventede udgifter til dette i mindst 15 år.

**Tab ved fraflytninger** – Der er henlagt 792 kr. til tab på debitorer.

## Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften udgjorde 1.026.015 kr.

**Ydelse vedr. driftstøttelån** – Posten dækker over renter og afdrag på lån af egne midler til betaling af hjemfaldsforpligtelse samt de to lån ydet af Kollegiekontorets dispositionsfond til henholdsvis en del af hjemfaldsforpligtelsen og det nye lån, der er optaget i forbindelse med indfrielse af statslån. Løn til indfrielse af statslån afdrages over maksimalt 30 år, lånet til hjemfald er indfriet pr. 31. juli 2019 og er erstattet med et lån af egne midler og afdrages over maksimalt 10 år.

Hjemfald betyder at kommunen kan "hjemtage" ejendommen efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der fx ikke opføres almene boliger (kollegier) 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. En del af lånet er egne midler (henlæggelser) resten er lånt af Kollegiekontorets dispositionsfond. Lånet af egne midler bliver tilbagebetalt først. Et eventuelt overskud bruges også til afvikling af lånet.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Der har været lejeindtægter på 7.410.204 kr. svarende til det budgetterede.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på 1,84 %

**Andre ordinære indtægter** – Indtægten fra fællesvaskeri har været på 105.196 kr.

## Ekstraordinære indtægter

**Tilskud fra dispositionsfond** – Den 1/3 som kollegiet indbetalte til dispositionsfonden under nettokapitaludgifter, bliver her ført som en indtægt igen.

**Korrektion vedr. tidligere år** – Der er indgået et beløb på 1.830 kr. på tidligere afskrevne fordringer.

## Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2020/21. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand:

En besparelse i forhold til budgettet på 15 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 7.000 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2020/2021 foreslås sat til 6.600 m<sup>3</sup>.

El

Et merforbrug i forhold til budgettet på 14 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 140.000 kWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 140.000 kWh.

## Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 18 %.

Budgettet for indeværende år er sat 600 MWh.

Budgettet for 2020/21 foreslås sat til 560 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 400.000 kr., og der er anvendt i alt 386.969 kr. heri indeholdt indtægter på 19.433 fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

<b>Terræn</b>	Snerydning og saltning Grønt arbejde (stor regning) Hegn ved cykelskur (stor regning)
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Reparation af tagedløb
<b>Bygning, boliger</b>	Omstilling af låse Rengøring og maling efter syn Overfladebehandling af gulve Udskiftning af fliser bad Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Blinde alarmer. (Østjyllands brandvæsen, sprinklersys.) Service skalsikring Service brandmateriel
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Reparation af el-installationer Reparation af toiletter Reparation af køleskabe Reparation af komfurer Reparation af blandingsbatterier Indkøb af el-artikler Vand- og afløbsinstallationer Service på sprinkleranlæg Service og udkald på brandalarmanlæg Ventilation. ADK (Adgangskontrol).
<b>Materiel</b>	Redskaber og værktøj Brændstof.

## Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 996.000 kr., og der er anvendt i alt 542.523 kr. til bl.a. følgende arbejder

<b>Terræn</b>	Intet udført
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Intet udført
<b>Bygning, boliger</b>	Overfladebehandling af gulve Maling indvendigt.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Ny indretning af VM-kontor Spisestole Vaskerivogne
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Udskiftning af brusere og armaturer Udskiftning af toiletter Udskiftning af køleskabe Udskiftning af håndvaske Udskiftning af radiatorer Service af ABA-anlæg Service af sprinkleranlæg Service af ventilationsanlæg
<b>Materiel</b>	Reparation af havetraktor

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet. Regnskabet skal fra i år underskrives elektronisk i Penneo. Der er sendt en mail til bestyrelsesmedlemmerne med et link til Penneo, hvor regnskabet kan underskrives med NemId. Susanne sørger for at regnskabet genfremsendes til den nye bestyrelse.

Kollegiets regnskab lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 5. Aktuel drift 2019/20

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 420.000 kr. der er pr. 24. oktober brugt 67.850 kr. Der har været indtægter ved syn på 14.550 kr.

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

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen. Vælg "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

## PPV arbejder

Budgettet er på 2.260.000 kr. der er pr. 24. oktober brugt 90.522 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Intet planlagt
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Justering af døre og vinduer - hele kollegiet Altangang, belægning, 14 C, UDSKYDES Automatisk døråbner på yderdørene skal efterses, da de ikke kan åbne ved fugtigt eller diset vejr.
<b>Bygning, boliger</b>	Gulve i værelser (60 stk. årligt, 198 stk. i alt) Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A Håndvaske udskiftes 14 A - C stuen - D – E Udskiftning af køkkener og ovne 14 A-D-E (dubletter)
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Vægge boliger 14 A afrenses og males Musikudstyr til musik lokale Persiener i dør til bolig 14 A - B - D – E Renovering af pudset væg i fællesbygningen Nye møbler og bordtennisbord
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Blandingsbatteri i bad og køkken, løbende Håndbrugere udskiftes, løbende Køleskabe 14 A-B-D-E, løbende Udskiftning af batterier på røgalarmer hver 4. år (denne periode) Tørretumbler 2 stk. Miele T6200 el (løbende) Service/rensning og indreg. af ventilation Der skal laves en generel gennemgang af serviceaftalerne
<b>Materiel</b>	Intet planlagt

## Ad 6. Nyinvesteringer 2020/21

- Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være inspektøren i hænde senest 1. januar 2020.
- Udvendig belysning ved grill, bestyrelsen vender tilbage om de ønsker dette.
- Faste udgifter som bl.a. service kommer fremadrettet på PPV og ikke over driftkontoen.

## Ad 7. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 13. november 2019.

Formanden sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal endvidere lægges på kollegiets hjemmeside – bestyrelsen kan sende det til Kollegiekontoret, så sørger vi for det. Referatet skal bl.a. indeholde godkendelse af regnskab.

Mødet sluttede kl. 12.15.

Referent: Henrik Walentin Johansen/Susanne Rye Laursen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Referat sendt den 05.11.2019/dbs