



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Grundtvigs Hus Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum fredag den 29. oktober 2021 kl. 8.30

Til stede:                   Anders  
                                  Mathias  
                                  Mads  
                                  Julie  
                                  Frederikke  
                                  samt suppleant Laura

Fraværende:               -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, teamleder Susanne Laursen og varmemester Henrik Jensen.

## Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2020/21
4. Aktuel drift 2021/22
5. Nyinvesteringer 2022/23
6. Evt.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Formand	Anders
Næstformand	Mathias
Kasserer	Julie
Sekretær	Frederikke
Menigt medlem	Mads
Suppleant	Kristoffer
Suppleant	Laura

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Frederikke Mortensen er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 1. december 2021.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2020/21

Årets resultat blev et overskud på 27.777 kr. og skyldes hovedsageligt:

- Besparelse på vand som følge af lavere forbrug
- Større udgifter til varme, som følge af højere enhedspriser
- Besparelse på rengøringsfirma og rengøringsartikler
- Besparelse på almindelig vedligeholdelse
- Lavere udgifter til drift af vaskeri modsvaret af mindre indtægter
- Færre udgifter til drift af betalingsvaskeri, delvist modsvaret af færre indtægter
- Faldende renteniveau, hvilket har medført at indestående i fællesforvaltning er forrentet med – 0,20% mod budgetteret + 0,0%.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med 1.152.067 kr. til 14.802.675 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 på konto 204.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Der betales et boligbidrag samt et behandlingsgebyr.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt 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 projekt- og driftsledere. Beløbet indeholder desuden udgiften til revisor og indstillingsgebyr.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationens 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. Derudover indeholder den udgiften til indkøb af rengøringsartikler, ansat rengøringspersonale (beboer) og rengøring af fællesarealer. Der er en samlet besparelse på 34.344 kr.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 12.000 kr. mindre end budgetteret.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 594.566 kr. som dækkes af de opsparede midler I har.

**Særlige aktiviteter** – Udgiften til køb af sæbe til vaskeri er lavere end budgetteret, dette modsvares dog delvist af færre indtægter fra betalingsvaskeriet, nettoindtægten er 18.743 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. Der er en merudgift på 2.659 kr., som følge af større udgift til vagtordning, modsvaret af tilbagebetaling af ikke anvendte beboerfaciliteter.

## 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 20 år. Fra 2022 skal der kigges 25 år frem.

**Tab ved fraflytninger** – Der er henlagt 791 kr. til tab på debitorer.

## Ekstraordinære udgifter

**Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.** – Udgiften udgjorde 1.028.518 kr.

**Tab ved lejeledighed mv.** – der har i årets løb været enkelte ledige lejemål, den manglende indtægt dækkes af dispositionsfonden, posten er på 13.860 kr.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. For dette regnskabsår er der opnået en forrentning på -0,20 % svarende til en udgift på 31.165 kr.

**Ydelse vedr. driftsstøttelån** – Posten dækker over renter og afdrag på lån af egne midler til betaling af hjemfaldsforpligtelse samt lån ydet af Kollegiekontorets dispositionsfond, der er optaget i forbindelse med indfrielse af statslån. Løn til indfrielse af statslån afdrages over maksimalt 30 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 7.610.207 kr. svarende til det budgetterede.

**Andre ordinære indtægter** – Indtægten fra fællesvaskeri har været på 99.125 kr.

## Ekstraordinære indtægter

**Tilskud fra dispositionsfond** – Den 1/3 som kollegiet indbetalte til dispositionsfonden under nettokapitaludgifter, bliver her ført som en indtægt igen, 71.875 kr.

**Korrektion vedr. tidligere år** – Der er indgået et beløb på 1.073 kr.

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

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2022/23. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand:

En besparelse i forhold til budgettet på 12 %. (5.803 m<sup>3</sup>)

Budgettet for indeværende år er sat til 6.600 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2022/2023 foreslås sat til 6.600 m<sup>3</sup>.

## El

Et højere forbrug i forhold til budgettet på 3 %. (143.764 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 140.000 kWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås sat til 140.000 kWh.

## Varme

En besparelse i forhold til budgettet på 0 %. (560 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 560 MWh.

Budgettet for 2022/23 foreslås sat til 560 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 420.000 kr., og der er anvendt i alt 408.050 kr. heri indeholdt indtægter på 80.744 fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Snerydning og saltning  
Grønt arbejde  
Klipning af hække  
Fjernelse af opmuret grill  
Rens af facade på fælleshus  
Rens af solceller

### Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer og facadedøre  
Mindre tømrerarbejde

### Bygning, boliger

Omstilling af låse  
Rengøring og maling efter syn  
Overfladebehandling af gulve  
Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.

### Bygning, fælles indvendig

Overvågning af brandanlæg  
Service brandmateriel

### Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af el-installationer  
Reparation af toiletter  
Reparation af køleskabe  
Reparation af komfurer  
Reparation af vaskemaskine og tørretumbler  
Reparation af blandingsbatterier  
Indkøb af el-artikler  
Vand- og afløbsinstallationer  
Service og ud kald på brandalarmanlæg

Reparation af ventilationsanlæg  
ADK (Adgangskontrol).  
Opgradering af sæbedosering til vaskeriet

**Materiel**

Redskaber og værktøj  
Brændstof.

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

Budgettet var på 3.906.000 kr., og der er anvendt i alt 594.565 kr. til bl.a. følgende arbejder

**Terræn**

Beskæring af bøgehække

**Bygning, klimaskærm**

Smøring af vinduer

**Bygning, boliger**

Overfladebehandling af gulve  
Maling indvendigt.  
Belægning på beton trapper  
Nyt køkken i dublet (prøvekøkken)  
Nyt køkken og gulv i 14C 1. sal  
Nyt gulv i værelse ifm. rørskade

**Bygning, fælles indvendig**

Maling af fælleshus

**Bygning, tekniske anlæg/installationer**

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  
Udskiftning af dørtelefon

**Materiel**

Indkøb af havetraktor  
Indkøb af robotplæneklipper  
Indkøb af weber

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2021/22

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 420.000 kr. der er pr. 20. oktober brugt 163.572 kr. Der har været indtægter ved syn på 28.399 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.

Bestyrelsen ønsker klaveret stemt. Henrik bestiller.

Der ønskes gennemført cykelrazzia, Henrik og Anders sørger for det.

### PPV arbejder

Budgettet er på 2.672.000 kr. der er pr. 20. oktober brugt 84.544 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

#### Terræn

Supplering/ombygning af affaldscontainere  
Udskiftning af grundvandspumpe 14 C  
Beachvolley – Nyt sand

#### Bygning, klimaskærm

Justering af døre og vinduer - hele kollegiet  
Altangang, belægning, 14 C, undersøges for løsning

#### Bygning, boliger

##### **Gulve, slibning og lakering**

Gulve i køkken, der udlægges vinyl på gulvet 14 A (efter behov)  
Udskiftning af køkkener i 14 A-D-E

#### Bygning, fælles indvendig

##### **Nye møbler**

Musikanlæg (hvis nødvendigt)

#### Bygning, tekniske anlæg/installationer

Blandingsbatteri i bad og køkken (efter behov)  
Håndbrugere udskiftes (efter behov)  
Køleskabe 14 A-D-E  
Køleskabe 14 B (efter behov)  
Tørretumbler 2 stk. Miele T6200 el (efter behov)  
Toilet (efter behov)  
Service/rensning og indreg. af ventilation (ny leverandør)  
Vedligeholdelse af ADK anlæg

Service og vedligeholdelse af ABA-anlæg  
Røgalarmer i boliger og adgangsveje, løbende  
**Udskiftning af dørtelefon**

**Materiel**

Intet planlagt

Svalegangen rundt om fælleshuset er i meget dårlig stand. Soldaterne som "holder" den oppe, er blot en sikkerhedsforanstaltning. Planen var at shine den op men vi er nu i stedet for, nødt til at fjerne den og støbe en ny. Vi planlægger at have den færdig til sommeren 2022.

## **Ad 5. Nyinvesteringer 2022/23**

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være driftslederen i hænde senest 1. januar.

## **Ad 6. Evt.**

Der er ved at blive lavet en ny kollegiehjemmeside til kollegiet, som er lavet i et andet CMS-system, der hedder Umbraco. Afdelingsbestyrelsen vil blive inviteret til en introduktion til den nye hjemmeside i december eller januar.

Afdelingsbestyrelsen får samtidig en ny email-adresse, som bliver givet til formanden. Den nye mailadresse er [grundtvigshusbestyrelse@kollegiekontoret.dk](mailto:grundtvigshusbestyrelse@kollegiekontoret.dk), som skal erstatte den evt. gmail-adresse, vi tidligere har tilbudt. En [@kollegiekontoret.dk](mailto:@kollegiekontoret.dk) virker mere professionel og er lettere for Kollegiekontoret at administrere.

Hvis I har spørgsmål til hjemmesiden eller email-adressen skriv til [mpj@kollegiekontoret.dk](mailto:mpj@kollegiekontoret.dk) eller [lbj@kollegiekontoret.dk](mailto:lbj@kollegiekontoret.dk)

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 8. november 2021.

Formanden sender referat af afdelingsmødet med beboerne til Kollegiekontoret samt giver besked ved ændring i bestyrelsessammensætning. Referatet skal desuden 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. 9.50

Referent: Anders Kamronn/Susanne Rye Laursen

Referat sendt den 1.11.2021/jb