



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

## Dania Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 28. oktober 2024 kl. 8.30

Til stede: Rasmus  
Chenghao  
Adam  
Kari  
Signe

Fraværende: Sofie

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Maria V. Mølsted og varmemester Henri Olesen.

### Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2023/24
4. Aktuel drift 2024/25
5. Evt.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Rasmus
Næstforperson	Sofie
Kasserer	Kari
Menigt medlem	Chenghao
Menigt medlem	Adam
Suppleant	Signe

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser at Rasmus er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Årets resultat viser et underskud på 698.685 kr.

Regnskabet er påvirket af udefra kommende omkostninger, som vi ikke selv kan påvirke.

Underskuddet skyldes blandt andet stigende udgifter til energi på grund af prisstigninger, øgede omkostninger til renovation og lavere renteindtægter end budgetteret.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne er formindsket med 267.086 kr. De samlede henlæggelser er nu 25.870.351 kr.

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over afdrag på kollegiets lån.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

Der har været øget boligbidrag samt øget udgift til indsamling og genanvendelse.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 5. år).

Forsikringsaftalen fra 2017-22, blev udvidet med 2 år via en klausul i den oprindelige aftale. Kollegiekontoret er således forsikret hos Gjensidige frem til 31/7-2024, hvor forsikringsaftalen skal i udbud. Aftalen fortsætter under de oprindelige forsikringsbetingelser. Det bemærkes at glasdækning på alle kollegier er opsagt pr. 7/10-2022.

### Energiforbrug

**Varme** – Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

**EI** – Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

**Målerpasning** – Posten dækker overvågning af røgalarmer og opsamling af data for individuel vand.

### Bidrag til boligorganisationen

**Administrationsbidrag** – Indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret. Derudover administration af individuel afregning af vand og revision.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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 udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor.

Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Der har været øgede udgifter til varmemester og rengøringsartikler, men færre udgifter til rengøringsfirma.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Efter regnskabs gennemgang vil boliginspektøren gennemgå posten mere detaljeret.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt 5.698.677 kr. og de dækkes af de opsavede midler I har indestående i banken. Driftslederen gennemgår hvilket arbejde der er udført.

**Særlige aktiviteter** – Administration af vaskeri og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet som findes under ordinære indtægter.

**Diverse udgifter** – Indeholder vagtordning, beboerfaciliteter og BL-kontingent.

## 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 de næste 25 år.

Fra 2024 skal der henlægges til forbruget over mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

**Tab ved fraflytninger** – Henlagt til tab ved fraflytninger.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Der har været en lejeindtægt på 11.578.421 kr. som svarer til det budgetterede.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning.

Ifølge en ny lov, skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne.

Der har været renteindtægter på 373.355 kr., hvilket svarer til en forretning på 1,25 % af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 3 %.

Der er samtidig tilført 1.445.675 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 4,84 % af indestående i fællesforvaltning.

**Drift af fællesvaskeri** – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Der er et overskud på driften af vaskeri. Overskuddet skal dække forbrug af vand og el samt reparation og henlæggelse til udskiftning.

## Ekstraordinære indtægter

**Korrektion vedr. tidligere år** – Vandafregning tomgang og beboer har indbetalt et beløb, som efter 5 år er overført til ekstraordinære indtægt.

## Årets underskud

Når der er et underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Underskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

## It- og antenneregnskab

Overskuddet på 3.051 kr. overføres til det kommende budget.

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

Boliginspektøren gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2025/26. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

### Vand

En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 5.000 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2025/26 er ændret til 4.900 m<sup>3</sup>.

### El

En merudgift i forhold til budgettet på 0-1 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 99.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 99.000 kWh.

### Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 7 %.

Budgettet for indeværende år er sat 1.200 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 1.200 MWh. (set ud fra forbrug ved normaltår i fht. graddage)

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var 790.000 kr., og der er anvendt i alt 847.938 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 53.603 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Græsklipning, grønt arbejde. Hedvandsbehandlinger. Reparation af skure. Vinterbekæmpelse.
Bygning, klimaskærm	Reparation af vinduer, udskiftning af ruder. Tagrendereparationer.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, rengøring efter syn og indkøb af maling og badeforhæng til beboere. Persienser. Reparation af vinyl på badeværelser. Tømrereparationer. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Skilte. Reparation af motionsredskaber
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service på elevator, ventilation, samt BNAA – ADK. Rensning af faldstamme. Rep. af ventilations-, el-, sanitet- og vandinstallationer. Rep af hårde hvidevarer samt indkøb af vvs og el artikler. Reparation af vaskerier.
Materiel	Service på traktor, brændstof, redskaber og værktøj.

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

Der var planlagte udgifter for 4.551.000 kr. anvendt 5.698.677 kr. til bl.a. følgende arbejder:

Terræn	Hængekøjer Riohegn Ny belægning i kælderhals 18 A Grønt arbejde
Klimaskærm	Nye badeværelsesvinduer Rådgivningsydelse til renovering Nyt tag og vinduer (A, B og C)
Bolig	Renovering af 19 badeværelser Maling i 63 lejemål Løbende lakering af 23 gulve Persienser i lejligheder Badeforhæng udskiftes løbende

Fælles indvendig

Nye affaldsspande  
Ny dør til motionsrum  
Maling af vægge i kælder  
Vægadskillelse i studierum

Tekniske installationer

6 nye emhætter  
12 Nye køleskabe  
8 nye toiletter  
5 nye brusearmaturer  
6 nye køkkenarmaturer  
4 nye håndvaske  
6 nye håndvaskarmaturer  
El og vvs til nye badeværelser  
Ny ventilation i fælleshus  
Ny tørretumbler

Materiel

Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2024/25

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 790.000 kr. og der er der brugt 228.000 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 12.500 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 "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 8.854.000 kr. Der er brugt 1.454.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Vedligeholdelse af grønne arealer  
Reparation og nyt slidlag vedr. asfalt Finlandsgade

Klimaskærm

**Facade -og tagreovering 18 A-C**

Bolig

**Renovering af 8 badeværelser**  
Maling af 17 lejemål

### **Lakering af 17 gulve**

Persienner i lejligheder

Badeforhæng udskiftes løbende

Fælles indvendig

Ingen planlagte arbejder

Tekniske installationer

### **3 nye køleskabe**

### **2 nye toiletter**

sanitet udskiftes løbende

### **3 nye håndvaske**

### **3 nye køkkenarmaturer**

### **Ny emhætte**

### **El og vvs til nye badeværelser**

Løbende udskiftning af radiatorventiler og bl. batterier

Lovpligtige faldprøver på elevatorer og 24 H alarmer

Materiel

Ingen planlagte arbejder

### **Julevagt**

Der ønskes julevagt igen i år.

### **Status badeværelser**

Badeværelsesrenoveringer i bygning 18 A-C er netop afsluttet. Vi har åbnet op for lejemål i Helsingforsgade 9-13.

### **Tagrenovering på Finlandsgade 18 A-C**

Tagrenovering på Finlandsgade 18 A-C pågår og forventes afsluttet inden jul.

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

## **Ad 5. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 14. november 2024.

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

Mødet sluttede kl. 9.30

Referent: Karin Bank Lindberg/Maria V. Mølsted

Referat sendt den 01.11.24/jb