KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Damager Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum onsdag den 28. oktober 2026 kl. 13.30

Til stede:	Karen
	Anja
Fraværende:	Niels (med afbud)
	Denis (med afbud)
	Freja (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Per Jensen.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2025/26
4. Aktuel drift 2026/27
5. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Niels
Næstforperson	Denis
Kasserer	Anja
Menigt medlem	Karen
Menigt medlem	Freja

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at de ved ikke endnu hvem deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2026.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2025/26

Årets resultat er et overskud på 287.681 kr.

Regnskabet kort fortalt:
Årets overskud skyldes primært lavere udgifter til lån, vedligeholdelse, vagtordning og sociale aktiviteter. Samtidig er en del af det budgetterede underskud blevet dækket af overskuddet fra sidste år. Vand- og varmeudgifterne er steget på grund af højere forbrug, mens eludgifterne er faldet på grund af lavere elpriser. Indtægterne er desuden steget som følge af flere parkeringsafgifter og højere renteindtægter.

Henlæggelser

Henlæggelserne, som er opsparing til planlagt vedligeholdelse af kollegiet, er forøget med 50.494 kr. til 26.563.630 kr.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Der er brugt ca. 50.820 kr. mere end budgetteret som følge af øget forbrug.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, som fastsætter prisen. Prisen består af tre dele: et bidrag pr. bolig, indsamling og behandlingsgebyr. Udgiften hertil er ca. 9.561 kr. højere end budgetteret pga. reparationer og ekstra tømning af container.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Forsikringsaftalerne bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Forsikringsaftalen var i udbud i 2024, og der er lavet en ny aftale med Gjensidige Forsikring pr. 1/8-2024. Der er ingen ændringer sket i dækningerne, men der er foretaget justeringer i selvrisikoprofilen for at modvirke en forventet generel præmiestigning på forsikringsmarkedet. Den nuværende aftale med Gjensidige fortsætter således pr. 1/8-2024 og tre år frem, under de nye vilkår. Udgiften til forsikring svarer til det budgetterede beløb.

Energiforbrug
Varme – Der er brugt ca. 57.172 kr. mere end budgetteret som følge af højere forbrug.

El – Der er brugt 43.450 kr. mindre end budgetteret som følge af væsentligt lavere priser samt et lidt lavere forbrug.

Målepasning - Udgiften dækker dataopsamling og dataleverance fra ISTA.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr. Kollegiekontoret varetager økonomi, huslejeopkrævning, udlejning, venteliste, klager samt drift og vedligeholdelse af kollegiets bygninger. Ud fra noten til 112.1 på side 8, kan man se, at udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret.

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 udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP, kontor samt udgiften til rengøringsartikler, rengøringspersonale og rengøring af fællesarealer. Der har været en øget udgift til rengøringsfirma og besparelse på varmemesterens løn, rengøringsartikler og rengøringspersonale. Udgiften udgør 575.971 kr., en samlede besparelse på 5.227 kr.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Der er brugt ca. 38.137 kr. mindre end budgetteret. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabsgennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV) – Der var budgetteret med 1.789.000 kr. Der er kun brugt 3.782.061 kr., som dækkes af kollegiets opsparede midler. Driftslederen gennemgår PPV efter regnskabsgennemgangen.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som kan ses i noten til 118. Der er brugt 29.884 kr. på indkøb af sæbe og der har været indtægter 111.480 kr.

Diverse udgifter – Indeholder bl.a. udgiften til vagtordning, sociale aktiviteter og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening). Der er brugt 16.635 kr. mindre end budgetteret hovedsageligt pga. besparelse på sociale aktiviteter.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der henlægges efter en 30 års plan – det er et krav fra 2024. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der er i regnskabsperioden henlagt 3.327.000 kr.

Tab ved fraflytninger – Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker et tab, som er af en vis størrelse. De samlede henlæggelser skal svare til 380 kr. pr. lejemål. I år bogføres 1.324 kr. som tab ved fraflytninger.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved lejeledighed – Der har været et tab på lejeledighed på 9.177 kr., som er dækket at dispositionsfonden.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Den rene husleje, som beboerne betaler, og som svarer til budgettet, da huslejen fastsættes ud fra denne. Der har været lejeindtægt på 8.355.427 kr.

Erhverv – Indtægt fra parkeringsbøder på 12.699 kr.

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 625.719 kr., hvilket svarer til en forrentning på 2,51 % af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 2 %.
Der er samtidig tilført 90.821 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 0,12 % af indestående i fællesforvaltning.

Andre ordinære indtægter – Indtægter fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgifterne. Der er en forskel på driften af vaskeriet på 81.596 kr. Denne sum skal dække vaskeriets reparationer og henlæggelser samt dets forbrug af el, vand og varme.

Årets overskud

Når der er et overskud, overføres det til en ”resultatkonto” som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

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

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2027/28. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen (115) blev gennemgået.

Vand

Et merforbrug i forhold til budgettet på 11 %. (9.475 m³)

Budgettet for indeværende år er sat til 9.000 m³.

Budgettet for 2027/28 foreslås sat til 9.500 m³.

El

En besparelse i forhold til budgettet på 3 %. (61.069 kWh)

Budgettet for indeværende år er sat til 60.000 kWh.

Budgettet for 2027/28 foreslås sat til 60.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 13 %. (745 MWh)

Budgettet for indeværende år er sat 660 MWh.

Budgettet for 2027/28 foreslås sat til 700 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 275.000 kr., og der er anvendt i alt 236.863 kr., heri indeholdt indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 124.725 kr. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Bord bænkesæt ombygning Vedligeholdelse af grønne områder Rep af nedgravede beholdere Vejstribemaling Vimpel
Bygning, klimaskærm	Intet
Bygning, boliger	Omstilling af låse Overfladebehandling af gulve Malerarbejder Rep af vinylgulv i bad
Bygning, fælles indvendig	Div. små tømrer opgaver Rep af musikanlæg i bar
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Reparation af udendørsbelysning Reparation af toiletter. Reparation af vaskemaskiner. Reparation af tørretumbler

	Reparation af affaldscontainer
	TV-inspektion af køkken afløb
	Spuling af kloak
	Drift af ADK.
	Reparation af komfur
	Eftersyn og reparation af emhætter
	Ny kameraovervågning
	Indkøb af diverse vvs-artikler
Materiel	Haveredskaber
	Div. værktøj og materialer
	Bordtennisbord fra RA

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 1.789.000 kr., og der er anvendt i alt 3.782.061 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende arbejder:

Terræn	Grønne områder
	Vinterbekæmpelse
Bygning, klimaskærm	Fortsættelse af vinduesudskiftning
Bygning, boliger	Maling af boliger (13 stk.)
	Overfladebehandling af gulve (11 stk.)
	Udskiftning af vinylgulv i bad (3 stk.)
	Indkøb af maling
Bygning, fælles indvendig	iPad til baren
	Projektor, forstærker og højtaler til biograf
	Tørrestativer
	Tilbehør til bordfodbold
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af køleskabe
	Udskiftning af komfur
	Udskiftning af toilet
	Udskiftning af emhætter
	Brusesæt, blandingsbatterier
	Indkøb af filtre til emfang
	Indkøb af udeluftsventiler
Materiel	Indkøb af robotplæneklipper

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2026/27

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 275.000 kr. Der er pr. 19. oktober 2026 brugt 51.500 kr., heri er der indeholdt indtægter fra syn på 43.249 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

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 1.588.000 kr. Der er pr. 19. oktober 2026 brugt 43.450 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligehold grønne arealer
	Maling af cykelskure og redskabshus
Bygning, klimaskærm	Smøring/justering af døre og vinduer (lb)
	Facade div. rep og vedligehold, mur/fuger
	Termoruder udskift (lb)
	Udskift/rep. af rækværk på altangange
Bygning, bolig	**Gulve, slibning og lak, efter behov**
	Maling af boliger, efter behov
	Vinylbelægning i bad, efter behov
	Badeværelsesinventar (lb)
	Maling af fælles værelsesgange, løbende
Bygning, fælles indvendigt	Tørrestativer til tørrerum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	**Brusesæt, efter behov**
	Håndvaskarmatur, efter behov
	Toilet, efter behov
	Brusearmatur, efter behov
	Køkkenarmatur, efter behov
	Køleskabe, efter behov
	Komfurer, efter behov
	Emhætter, efter behov
	ADK overvågningsanlæg
	Projektører på gavle
	Udskiftning af stikkontakter i boliger, efter behov

	Ventilationsanlæg, depot og tørrerum
	Rensning af ventilation
Materiel	Støvsugere, løbende

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

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen orienteres om bæredygtighedspuljen og om muligheden for at søge midler til sociale aktiviteter. Der udleveres et informationsskriv om ansøgningsmulighederne.

Der udleveres en liste med relevante mailadresser, som kan være nyttige i bestyrelsesarbejdet.

Mødet sluttede kl. 14:45

Referent: Anders Kamronn/Natalya Sandal

Referat sendt den 05.11.2026/jb