KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Grundtvigs Hus Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum fredag den 30. oktober 2026 kl. 8.30.

Til stede:	Erik
	Signe
	Markus
	Marie (suppleant)
Fraværende:	Viktor (med afbud)
	Johanne (med afbud)

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, teamleder Susanne Rye Laursen og varmemester Nick Samsing.

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	Erik
Næstforperson	Viktor
Kasserer	Markus
Menigt medlem	Johanne
Menigt medlem	Signe
Suppleant	Maria
Suppleant	Sofie

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at der endnu ikke er udpeget en repræsentant til at deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2026. Bestyrelsen orienterer Kollegiekontoret, når udpegning er sket.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2025/26

Årets resultat blev et overskud på 513.119 kr.

Regnskabet kort fortalt:
Overskuddet skyldes især, at kollegiet har brugt mindre vand og varme. Elregningen er også blevet lavere, fordi afgiften på el midlertidigt blev sat ned. Derudover har kollegiet betalt mindre i renter på lån fra Kollegiekontorets fælles reserve, dispositionsfonden, og brugt færre penge på rengøring og almindelig vedligeholdelse. Kollegiets opsparing, som bliver forvaltet sammen med de andre kollegiers penge, har også givet flere renteindtægter. Endelig blev betalingen for at købe kollegiet fri af kommunens ret til at overtage ejendommen afsluttet i sidste regnskabsår.

Susanne Rye Laursen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkonto er forøget med 2.256.566 kr. til 17.845.691 kr. Deraf kommer 65.870 kr. fra kursreguleringer (stigning) i fællesforvaltningen.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelser – Posten dækker over betaling af afdrag og renter fratrukket ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag. Renten på dispositionsfondslån er variabel og er faldet i året.

Ydelser 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. Udgiften har været mindre end budgetteret. Faldet skyldes lavere priser.

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 er fornyet pr. 1. august 2024. Prisen er faldet, da der er valgt en højere selvrisiko i forbindelse med anmeldte skader.

Det bemærkes at glasdækning på alle kollegier er opsat pr. 7/10-2022.

Vand – besparelse på 34.027 kr., om skyldes lavere forbrug.

Varme – besparelse på 39.630 kr., som skyldes et lavere forbrug.

El – besparelse på 130.357 kr. som skyldes lavere pris da elafgiften midlertidigt er nedsat, nedsættelsen gælder i 2026 og 2027.

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 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. Derudover indeholder den udgiften til indkøb af rengøringsartikler, ansat rengøringspersonale (beboer) og rengøring af fællesarealer. Der er en samlet besparelse på 21.667 kr. som skyldes besparelse på indkøb af rengøringsartikler og anvendelse af rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 33.919 kr. mindre end budgetteret.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt 735.323 kr. som dækkes af de opsparede midler I har.

Særlige aktiviteter – Der er indkøbt mindre sæbe i årets løb, indtægten fra vaskeri er 117.978 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 878 kr.

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 25 år. Fra 2024 skal der kigges 30 år frem.

Tab ved fraflytninger – Der er henlagt 1.653 kr. til tab på debitorer.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. – Udgiften udgjorde 1.101.649 kr., hvilket er 2.931 kr. mindre end budgetteret. Den faldende udgift skyldes den variable rente på dispositionsfondslån.

Tab ved lejeledighed mv. – der har i årets løb været enkelte ledige lejemål, den manglende indtægt dækkes af dispositionsfonden, posten er på 5.100 kr.

Tab ved fraflytninger – der har været et tab på 2.795 kr., beløbet dækkes af tidligere henlagt beløb.

Ydelse vedr. driftsstøttelån – Udgiften er bortfaldet, da restbeløbet blev betalt af forrige års overskud.
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, denne del af lånet er tilbagebetalt, så der alene er lån af egne midler (henlæggelserne). Et eventuelt overskud bruges også til afvikling af lånet.

Årets resultat

Årets overskud på 513.119 kr. er indsat på resultatkontoen som herefter står på 450.759 kr., overskud indregnes i budget med 1/3 del hvert af de kommende 3 år.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været lejeindtægter på 8.501.795 kr. svarende til det budgetterede. Der har været en indtægt på 1.140 kr. fra parkeringsafgifter.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning.
I følge en ny lov, skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne.
Der har været renteindtægter på 444.686 kr., hvilket svarer til en forrentning på 2,51% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 2%.
Der er samtidig tilført 65.870 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 – Indtægten fra fællesvaskeri har været på 117.978 kr.

Ekstraordinære indtægter

Tilskud fra dispositionsfond – Den 1/3 som kollegiet indbetalte til dispositionsfonden under nettokapitaludgifter, bliver her ført som en indtægt igen, 71.873 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 2027/28. Arbejderne på kontoen for almindelig vedligeholdelse blev gennemgået.

Vand:
En besparelse i forhold til budgettet på 8 %. (6.101 m^3)
Budgettet for indeværende år er sat til 6.600 m^3.
Budgettet for 2027/2028 foreslås sat til 6.600 m^3.

El
En besparelse i forhold til budgettet på 16 %. (121.974 kWh)
Solcellerne har produceret 30.787 kWh, så det faktiske forbrug er 152.761 kWh.
Budgettet for indeværende år er sat til 145.000 kWh.
Budgettet for 2027/2028 foreslås sat til 145.000 kWh.

Varme
En besparelse i forhold til budgettet på 14 %. (479 MWh)
Budgettet for indeværende år er sat 560 MWh.
Budgettet for 2027/2028 foreslås sat til 560 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 430.000 kr., og der er anvendt i alt 396.081 kr. heri indeholdt indtægter på 176.847 kr. fra fraflyttersyn. Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Vintertjeneste
	Vedligeholdelse af grønne områder
	Planter og jord
	Robotservice
	Service på havetraktor
	Fjernelse af haveaffald
	Rep af nedgravede beholder
Bygning, klimaskærm	Mindre tømrerarbejde
	Rep af automatisk dør
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.
	Indkøb af malersæt
Bygning, fælles indvendig	Mindre tømrerarbejde
	Lys til fællesrum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer
	Reparation af toiletter
	Reparation af køleskabe
	Reparation af komfurer
	Reparation af vaskemaskine og tørretumbler
	Reparation af ventilationsanlæg
	Reparation af depotrum låger
	Reparation af emhætter
	Reparation af overstrømningsventil på elpumpe
	Indkøb af el-artikler
	Vand- og afløbsinstallationer
	Service og udkald på brandalarmanlæg
	Service på skydeport og rep.
	Fejl på aba og cts
	Udskiftning af en defekt røgventilator på bygning C
Materiel	Højtryksrenser
	Strygejern + bræt
	Brændstof
	Gas
	Flag
	Projektor og lærred
	Diverse småting

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet var på 1.362.000 kr., og der er anvendt i alt 735.322 kr. til bl.a. følgende arbejder

Terræn	Vedligeholdelse af grønne områder
	Sand til volley
Bygning, klimaskærm	Udskiftning af en dørpumpe og sensor
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak (3 stk.)
	Maling, ifm. fraflytning (10 stk.)

	Gulve, laminat i dublet køkken (12 stk.)
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum møbler
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Kogeplade (4 stk.) Køkkenarmatur (2 stk.) Køleskabe (6 stk.) ADK-anlæg, service og vedligehold ABA-anlæg, service og vedligehold Skydeport, service og vedligehold Dantaet (lækagesikring) service Falck service og udskift af brandmateriel Eftersyn af ABA, ABV, AVA, N&P Udskift alarmsender i ABA Service på CTS-anlæg Eftersyn af røgventilationsanlæg Udskiftning af alle røgalarmer Udskiftning af lamper i køkkener Udskiftning af lamper i gange
Materiel	Indkøb af støvsugere (4 stk.)

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2026/27

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 430.000 kr. der er pr. 21. oktober 2026 brugt 63.970 kr. Der har været indtægter ved syn på 34.209 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 816.000 kr. der er pr. 21. oktober 2026 brugt 159.307 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Beachvolley bane - nyt sand, efter behov Opretning og topdressing af græsplæner **Vedligehold af grønne områder**
Bygning, klimaskærm	Justering af fælles adgangsdøre 14 A – B

	Elastiske fuger ved facadedøre og vinduer
Bygning, boliger	Gulve, slib og lak (lb) Gulve, laminat i dublet køkken (lb) **Udskiftning af garderobeskabe i 14C**
Bygning, fælles indvendig	Maling af vægge i fællestoilet og køkken
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndbrusere, løbende udskiftning Wc, løbende udskiftning **Køleskabe, løbende udskiftning** Kogeplader, løbende udskiftning ADK-anlæg, service og vedligehold ABA-anlæg, service og vedligehold Skydeport, service og vedligehold Dantaet (lækagesikring) service Falck service og udskift af brandmateriel **Udskiftning af loftslamper i køkkener** **Udskiftning af kontraventil i reservoir**
Materiel	Intet

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.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 3. november 2026.

Forpersonen 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. 9.55.

Referent: Anders Kamronn/Susanne Rye Laursen
Referat sendt den 04.11.2026/jb