KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum mandag den 26. oktober 2026 kl. 14.00.

Til stede:	Henrik
Fraværende:	Jacob
	Charlie

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Hedevang, økonomimedarbejder Shabnam Liaqat og varmemester Claus Nielsen.

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

Bestyrelsen oplyser at kollegiets bestyrelse ser således ud:

Forperson	Henrik
Næstforperson	Jacob
Kasserer	Charlie

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen har ikke udpeget en til at deltage i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2026. Bestyrelsen vender tilbage.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2025/26

Årets resultat viser et overskud på 297.542 kr.
De højere nettokapitaludgifter skyldes stigende renter og bidrag på de variabelt forrentede lån. Udgifterne til vand er væsentligt lavere som følge af et markant reduceret forbrug, selvom prisen er steget. Der er opnået besparelser på renovation som følge af lavere udgifter til boligbidrag, indsamling og behandling.
Udgifterne til el er faldet som følge af en væsentligt lavere pris pr. kWh samt et lavere forbrug. Udgifterne til rengøring er steget, men stigningen er delvist opvejet af besparelser på rengøringsartikler og almindelig vedligeholdelse. Udgifterne til vaskeri er steget, men modsvares af en tilsvarende stigning i indtægterne.
De diverse udgifter er steget som følge af en ikke-budgetteret udgift til tinglysning af lån fra Landsbyggefonden (LBF). Endelig er renteindtægterne steget som følge af det højere renteniveau i fællesforvaltningen.

Økonomimedarbejderen gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 3.697.894 kr. så de samlede henlæggelser er nu på 23.531.008 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelser – Posten dækker over udgifter til lån. Der har været en øget udgift på 44.012 kr., som følge af højere renter og bidrag på de variabelt forrentede lån..

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – En meget lavere udgift til vand som følge af væsentligt mindre forbrug, trods højere pris.

Renovation – Besparelse på renovation som følge a lavere udgift til boligbidrag, indsamling og behandling.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dettes inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Aftalerne 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 ikke sket ændringer i dækningerne, men der er justeret 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. Det bemærkes, at beboerne selv skal tegne indboforsikring.

Energiforbrug
Varme – Der en lille besparelse på 668 kr. Efter regnskabsgennemgang vil driftslederen gennemgå posten.

El – Der er en besparelse på 121.277 kr., lavere udgift til el som følge af en væsentligt lavere pris pr. kWh samt et lavere forbrug.

Målerpasning – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning til beboerne. Der er en øget udgift på 8.681 kr.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidraget – Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden 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 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 rengøringsfirma, som dog modsvares af færre udgifter til rengøringsartikler og rengøringspersonale.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelige vedligeholdelse. Der er brugt 487.360 kr. i regnskabsåret. Driftslederen gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabsgennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der blev brugt 493.204 kr. på denne post. Beløbet dækkes af opsparede midler. Driftslederen gennemgår udføre arbejder efter regnskabet.

Særlige aktiviteter – Udgiften til drift af fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med indtægten som findes under Ordinære indtægter.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til vagtordning, kontorartikler, beboerfaciliteter, BL-kontingent og diverse udgifter. Der er opnået besparelser på vagtordningen og sociale aktiviteter.
De diverse udgifter er steget som følge af en ikke-budgetteret udgift til tinglysning af lån fra Landsbyggefonden (LBF).

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Fra 2024 skal der henlægges til forbruget over mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet. Årets henlæggelse udgør 4 millioner.

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.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved fraflytninger – Der har i år været tab for 2.523 kr., som dog dækkes af kollegiets henlæggelser.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Lejeindtægterne fra beboerne. Årets lejeindtægt udgør 10.373.291 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 568.618 kr., hvilket svarer til en forretning på 2,51% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 2%.
Der er samtidig tilført 568.618 kr. til henlæggelser til PPV, da værdipapirerne i fællesforvaltningen er steget i kurs, det svarer til 0,12% af indestående i fællesforvaltning.

Drift af fællesvaskeri – Højere udgift til vaskeri, som modsvares af en tilsvarende højere indtægt.

Overført fra opsamlet resultat – Overskud fra tidligere år, som afvikles over 3 år, kr. 91.649.

Ekstraordinære indtægter

Korrektion vedr. tidligere år – Vand- og varmeafregning tomgange.

Årets overskud

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

It- og antenneregnskab

Underskuddet på 13.960 kr. overføres til det kommende budget.

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
Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 82 %, periodiseringen er ukorrekt, der er betalt for meget i 24-25
Budgettet for indeværende år er sat til 1.300 m^3.
Budgettet for 2027/28 foreslås ændret til 750 m^3.

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 16 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 110.000 kWh.

Budgettet for 2027/28 foreslås ændret til 105.000 kWh.

Varme

Et merforbrug i forhold til budgettet på 22 %.

Budgettet for indeværende år er sat 110 MWh.

Budgettet for 2027/28 foreslås ændret til 120 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 550.000 kr., der blev brugt 487.360 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 97.083 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning,
Bygning, klimaskærm	Rep. af vinduer og facadedøre Rep. af facader
Bygning, boliger	Omstilling af låse Rengøring efter syn. Overfladebehandling af gulve Malerarbejde efter syn
Bygning, fælles indvendig	Låse, nøgler og brikker
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Rep. af varme- og vandinstallationer Rep. af ventilation Rep. af toiletter Rep. af hårde hvidevarer og emhætter Rep. af armaturer El og vvs-artikler, indkøb Rep. af elevator
Materiel	Redskaber og værktøj

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 4.504.000 kr., der blev brugt 493.204 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift,** øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	**Grønne områder, træer, buske græs mv.**

	Kontingent til grundejerforeningen
Bygning, klimaskærm	Altangange afrenses og imprægneres, ovf. til 26/27 LA I Udskiftning af udv. galv. trapper, ovf til 28/29 LA II Rep.af rækværk og trapper, ovf. til 28/29 LA II Rep./vedligehold af udv. Adgangsdøre, ovf. til 26/27
Bygning, boliger	Badeværelsesdøre udskiftes løbende **Gulvbehandling af boliger, løbende** **Malebehandling af boliger, løbende** **Badeværelser, udskiftning af bløde fuger** Badeværelser, beslag til badeforhæng, løbende
Bygning, fælles indvendig	Fælleshus og studierum, malerbehandling Malebehandling af vaskeri og tilstødende rum Udskiftning af brandmateriel VM-kontor, inventar Udskiftning af bordfodbold Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af inverter til solcelleanlæg Lysarmature i bad & køkken, løbende udskiftning Ovn / kogeplade, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Toiletter, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Teknikrum: vekslere, pumper og styrring Emfang i boliger, løbende udskiftning Udskiftning af dørtelefoni
Materiel	Støvsugere, løbende udskiftning Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2026/27

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 550.000 kr., der er pr. 26/10 2026 brugt 114.220 kr., heraf fratrukket indtægter fra syn på

21.598 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 under punktet Råbalance

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for 3.715.000 kr., der er pr. 26/10 2026 brugt 140.285 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift,** øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	**Grønne områder, træer, buske græs mv.**
Bygning, klimaskærm	LA I: Sokkelreparationer Overfladebehandling af beton facader Reparation af detilionsfuger LA I: Rep./vedligehold af udv. adgangsdøre
Bygning, boliger	Badeværelsesdøre udskiftes løbende Gulvbehandling af boliger, løbende Malebehandling af boliger, løbende Badeværelser, udskiftning af bløde fuger, løbende Badeværelser, beslag til badeforhæng, løbende LA II badeværelsesdøre udskiftes
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Ovn / kogeplade, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Udskiftning af linolium på gange Vedligehold af brandmeldesystem Udskift. af brandmeldesystem Fælleshus og studierum, inventar Persienner, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Lysarmature i bad & køkken, løbende udskiftning Udskift. armatur i kælderrum / vaskeri / tørrerum / fæll m.v Udskift. af faste armaturer på gange Toiletter, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Renovering af jordvarmeanlæg Emfang i boliger, løbende udskiftning

	LA I, LA II og fælleshus, eftersyn udsugningsanlæg
	Udskift. af automatik for udsugningsanlæg
Materiel	Støvsugere, løbende udskiftning
	Redskaber og værktøj

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 har ikke valgt en dato for afholdes af afdelingsmøde, bestyrelsen vender tilbage.

Forpersonen 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.

Bestyrelsen ønsker julevagt.

Mødet sluttede kl. 14:45

Referent: Carsten Kjær Hedevang/Nina Christensen

Referat sendt den 30.10.2026/jb