KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørre Allé Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret mandag den 26. oktober 2026 kl. 8.30.

Til stede:	Amanda
	Vince
Fraværende:	Gustav

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Shabnam Liaqat og varmemester Birgitte Østergaard.

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	Vakant
Kasserer	Gustav
Næstforperson	Vince
Suppleant	Sarah
	Amanda

Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

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

Bestyrelsen oplyser, at Amanda er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10.

december 2026.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2025/26

Overskuddet er på 115.405 kr.

Regnskabet kort fortalt:

Overskuddet skyldes primært besparelser på vand, varme, el, renovation og drift af vaskeri samt øgede renteindtægter, som samlet set har bidraget positivt til årets resultat.

Nedenfor kommer en mere indgående forklaring til regnskabets poster.

Nettokapitaludgifter

Posten dækker over udgifter til lån og ydelser.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Besparelse på udgiften til vand som følge af tilsvarende lavere forbrug.

Renovation – Renovationsgebyret bliver betalt til kommunen, der fastsætter prisen. Prisen består af tre dele, et bidrag pr. bolig, indsamlings- og behandlingsgebyr.

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.

Energiforbrug

Varme – Besparelse som følge af lavere priser og mindre forbrug.

El – Besparelse som følge af lavere priser og lavere forbrug.

Bidrag til boligorganisationen

Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden revisor og indstillingsgebyr. 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 samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor samt til rengøringsartikler og rengøringsfirma.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (PPV) – Denne konto viser, hvilke udgifter, der er brugt på at holde kollegiet i normal stand i løbet af året. Kollegiet har sparet op til alle udgifterne (kollegiets henlæggelser), så denne konto har ikke indflydelse på kollegiets driftsregnskab. Karin gennemgår efterfølgende, hvad der er brugt penge på.

Særlige aktiviteter – Administration, sæbekøb og abonnement til Bolignet-Aarhus (internetforbindelse) er udgifterne til fællesvaskeri. Udgifterne skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet; note 118 viser dette.

Diverse udgifter – Indeholder udgiften til kollegiet social aktivitetskonto, penge som afdelingsbestyrelsen kan bruge til f.eks. beboerarrangementer og BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening).

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 30 år. Der er i denne regnskabsperiode henlagt kr. 833.000. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver fordelt på alle beboere uanset, hvornår de bor på kollegiet.

Ekstraordinære udgifter

Underskud fra tidligere år – Da kollegiet har haft underskud i regnskabsåret 2023-2024, skal dette underskud med lige store dele føres som udgift over de følgende 3 regnskabsår.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og lejer – Huslejen for at bo på kollegiet bliver fastsat i budgettet, og den vil være gældende for et år ad gangen. Derfor er indtægten som budgetteret.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. I følge loven, så skal renter/afkast indtægtsføres i driften, mens kursreguleringer skal føres på henlæggelserne (kollegiets opsparing).
Der har været renteindtægter på 123.663 kr., hvilket svarer til en forrentning på 2,51% af indestående i fællesforvaltning (jeres opsparing). Der var budgetteret med 2%.
Der er samtidig tilført 18.298 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

Drift af fællesvaskeri – Indtægten fra fællesvaskeri skal ses i sammenhæng med udgiften, se note 118.

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
En besparelse i forhold til budgettet på 11 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 2.000 m^3.
Budgettet for 2027/28 foreslås nedsat til 1.950 m^3.

El
En besparelse i forhold til budgettet på 14 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 45.000 kWh.
Budgettet for 2027/28 foreslås nedsat til 44.000 kWh.

Varme
En besparelse i forhold til budgettet på 17 %.
Når forbruget korrigeres i forhold til graddage, er der tale om en merudgift på 17 % ift. budgettet.
Budgettet for indeværende år er sat 190 MWh.
Budgettet for 2027/28 foreslås uændret til 190 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 77.000 kr., og der er anvendt i alt 82.875 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 25.185 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Grønt arbejde og vinterbekæmpelse. Pumpeservice.
Bygning, klimaskærm	Vinduesrep.
Bygning, boliger	Reparation og udskiftning af låse, reparation af vinduer og døre, rengøring efter syn. Maling. Beløb, der opkræves ved fraflytning pga. misligholdelse mv. bogføres ligeledes på denne konto.
Bygning, fælles indvendig	Service af brandmatriel

Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af el-, vand- og kloakinstallationer. Indkøb af el-artikler, vand- og afløbsinstallationer. Reservedele til hårde hvidevarer.
Materiel	Værktøj

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagte udgifter for 413.000 kr. Der er anvendt ca. 402.000 kr. til bl.a. følgende arbejder

Terræn	Beskæring af bevoksning
Klimaskærm	Tagrenderens
Bolig	Maling af 9 boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af 2 gulve Nye klinker på 7 badeværelsesgulve
Fælles indvendig	Nye lamper i køkkener
Tekniske installationer	Ny ovn Udskiftning af 2 brusearmaturer 2 nye køleskabe Nye blandingsbatterier El og vvs til nye bad Ny veksler
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2026/27

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 79.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 7.162 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 6.250 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 planlagt arbejder for i alt 1.094.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 26.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Nye vinduer mod gade Nye yderdøre i kælder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) **Lakering af gulv** (ca. 4 stk.) Nye klinker på badeværelsesgulve (afsat 2 stk.) **Persienner**
Fælles indvendig	Beløb til fællesrum Maling af køkkener
Tekniske installationer	Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.) Udskiftning af brusearmaturer (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) **Brusesæt i badeværelse** (afsat 2 stk.) Nye køleskabe (afsat 2 stk.) **VVS til nyt bad i K2**
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Badeværelser
Der er udført 53 badeværelser af i alt 57 lejemål.

Vinduer mod gade
Der indhentes tilbud på udskiftning af vinduer til foråret.

El i fællesrum
Vice sender mail til Birgitte om et møde vedr. el i fællesrum.

Firmarengøring af fællesarealer
Karin indhenter tilbud på rengøring af fællesarealer hver 14. dag, så bestyrelsen kan stemme om det til afdelingsmødet.

Cykelrazzia
Bestyrelsen sender Birgitte en mail vedr. cykelrazzia.

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 24. november.

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.

Mødet sluttede kl. 9.45.

Referent: Karin Bank Lindberg/ Shabnam Liaqat

Referat sendt den 30.10.2026/jb