KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbyparken

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 5. november 2026 kl. 12.00.

Til stede:	Andreas
	Siw
	Emilie
	Karolina
Fraværende:	David

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær, økonomimedarbejder Helle Olesen og varmemester Thorfinn Abildgaard.

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

Forperson	Andreas
Kasserer	Karolina
Menigt medlem	David
Menigt medlem	Siw
Menigt medlem	Emilie
Suppleant	Tobias
Suppleant	Laszlo

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 som deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2026.

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2025/26

Helle oplyste kort om regnskabets opbygning og nævnte, at årets resultat er et overskud på 137.213 kr.

Regnskabet kort fortalt:
Årets resultat er påvirket af både højere og lavere udgifter. Der har blandt andet været ekstra omkostninger til renter på lån, leasing af vaskeriet og tinglysning af lån. Til gengæld har afdelingen sparet penge på vand, el, renovation, administration og almindelig vedligeholdelse. Samtidig har højere renteindtægter og større indtægter fra vaskeriet bidraget positivt.

Helle gennemgik nogle væsentlige regnskabsposter og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne er forøget med 2.082.607 kr. til 10.072.954 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettoprioritetsydelser – Posten dækker over udgifter til renter og afdrag på lån samt indtægter fra rentebidrag og ungdomsboligbidrag. Højere renter har medført en øget renteudgift på tilpasningslånet.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Dækker over levering af vand, vandafledning- og miljøafgift. Her er en besparelse på 64.765 kr. som skyldes et lavere forbrug.

Renovation – Posten består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Der er en besparelse på udgiften til renovation, som skyldes lavere boligbidrag.

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 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.

Varme – Udgiften er stort set som budgetteret trods højere forbrug; prisniveauet er lavere

El – Udgiften til el er ligeledes faldet som følge af lavere forbrug samt lavere priser.

Administrationsbidrag - Der er betalt 680.947 kr. til administrationsbidrag, som dækker udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden revision og indstillingsgebyr. Kollegiekontoret varetager økonomi, forbrugsafregning, huslejeopkrævning, udlejning, venteliste, klager samt drift og vedligeholdelse af kollegiets bygninger.

Dispositionsfond – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationens afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag, indtil fonden er tilstrækkelig.
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. Fonden dækker endvidere afdelingers eventuelle lejetab. 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 bidrag fra (gamle) afdelinger, hvor de oprindelige prioritetslån er betalt, men hvor ydelsen i stedet betales til fonden. Desuden kan der være afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, men disse er indtil videre ophørt, da Kollegiekontorets fond indeholder tilstrækkelige midler.

Skejbyparken har i 2025/26 haft lejetab på 28.696 kr., som er dækket af Kollegiekontorets dispositionsfond. Lejetabet har således ikke været en reel udgift for afdelingen.

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.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er brugt 481.143 kr. Driftslederen gennemgår udførte arbejder mere detaljeret efter regnskabsgennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der er brugt kr. 494.364 kr., som dækkes af tidligere henlæggelser.

Drift af fællesvaskeri – Udgifter til administration af drift af fælles vaskeri og sæbeköb skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under ordinære Indtægter.
Der er i dette regnskab en højere udgift end budgetteret grundet efterfaktureringer fra tidligere år.

Andel i fællesfaciliteters drift - Abonnement til Bolignet Aarhus, telefon til varmemesterens kontor.

Diverse udgifter – Omfatter BL-kontingent, sociale aktiviteter og vagtordning. BL-kontingentet er et obligatorisk bidrag, der betales af alle almene boligafdelinger. De sociale aktiviteter er kollegiets rådighedsbeløb til sociale arrangementer for beboerne.

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 kommende 30 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.727.000 kr.

Tab ved fraflytninger – Der henlægges et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker tab over en vis størrelse. Der er henlagt 9.520 kr.

Ekstraordinære udgifter

Tab ved lejeledighed mv. – Der er udgifter for 28.696 kr., som er dækket af dispositionsfonden.

Ordinære indtægter

Boligafgifter og leje – Der har været en lejeindtægt på 9.184.019 kr. som svarer til det budgetterede.

Renter – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Der er opnået en forrentning på 2,51% mod de budgetterede 2%, hvilket giver en renteindtægt på kr. 237.710.
Der er samtidig tilført 35.406 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 på 138.173 kr. skal ses i sammenhæng med udgifterne.

Overført fra opsamlet resultat – Der er indtægtsført afvikling af overskud fra tidligere år på kr. 332.168 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 almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand
Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 21 %
Budgettet for indeværende år er sat til 5.500 m^3.
Budgettet for 2027/28 foreslås ændret til 5.200 m^3

El
Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 1 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 150.000 kWh.
Budgettet for 2027/28 foreslås ændret til 155.000 kWh.

Varme
Et merforbrug i forhold til budgettet på 4 %.
Budgettet for indeværende år er sat 600 MWh.
Budgettet for 2027/28 foreslås uændret til 610 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 580.000 kr., der er brugt 481.143 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 137.420 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning Grønt vedligehold Robotklipper, reparation og service Belægninger
Bygning, klimaskærm	Rep. af døre og vinduer Iloq licens
Bygning, boliger	Rengøring jf. syn Gulvreparation jf. syn Låsesmed jf. syn
Bygning, fælles indvendig	Låse og nøgler WelcomeBob
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Reparation af elinstallationer Indkøb af el-artikler Reparation af vand- og afløbsinstallationer Reparation af ventilation Reparation af toiletter og hvidevarer Serviceaftale for komfortventilation i trappeopgange. Reparation af elevatorer samt service. ADK abonnement
Materiel	Redskaber og værktøj

Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 4.310.000 kr. Der blev brugt 494.364 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift,** øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægninger i terræn, vedligehold Bord-/bænkesæt Tørrestativer **Beplantning: Beskæring, plantning, klipning** **GF, flyttes fra 115 til 116**
Bygning, klimaskærm	Facader: Rep. og vedligholdlse Tagvinduer automatik
Bygning, boliger	**Gulvbehandling i værelser** **Malerbehandling af værelser** Maling til beboerne Badeværelser, inventar, gerigter mv.

Bygning, fælles indvendig	Fællesrum: Bordfodbold, bordtennis
	Komfurer i lejl. løbende udskiftning
	Køleskabe i lejl. løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	**Toilet, løbende udskiftning**
	Udsk. af ventiler i installationsskakt
	Fugtmålere i bunden af skakter
	Armaturer, løbende udskiftning
	Ventilationsanlæg udskiftes
	Ventilation rens/just
	Emfang, løbende udskiftning
	Elevator: Ombygning af 1 stk.
	Elavatorer: Faldprøver, service og rep.
	Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum
Materiel	**Værktøj og maskiner m.v.**

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2026/27

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 580.000 kr., der er pr. 5/11 2026 brugt 32.449 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 53.020 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 planlagt udgifter for i alt 2.855.000 kr., der er pr. 5/11 2026 brugt 131.591 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift,** øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægninger i terræn, vedligehold
	Belysning i terræn
	Væglamper, indvendigt
	Postkasser, udsk.
	Udendørs spil/sport
	Beplantning: Beskæring, plantning, klipning
Bygning, klimaskærm	Fælleshus, renovering af facader

Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser
	Malerbehandling af værelser
	Maling til beboerne
	Badeværelser, inventar, gerigter mv.
Bygning, fælles indvendig	Komfurer i lejl. løbende udskiftning
	Køleskabe i lejl. løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning
	Armaturer, løbende udskiftning
	Teknikrum: Vekslere, pumpere og automatik
	Emfang, løbende udskiftning
	Elavatorer: Faldprøver, service og rep.
	Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum
	Adgangskontrol
Materiel	Værktøj og maskiner

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 ønsker julevagt.

Mødet sluttede kl. 13.30

Referent: Carsten Kjær Hedevang/Helle Olesen

Referat sendt d. 11.11.2026/dbs