KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Vejlby Kollegiet

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum tirsdag den 27. oktober 2026 kl. 8.30.

Deltagere:	Thomas
	Nikolaj
	Erik

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Hedevang, administrationschef Gorm Olesen og varmemester Flemming Nielsen.

Dagsorden

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

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Thomas
Næstforperson	Nikolaj
Kasserer	Erik
Suppleant	Rune
Suppleant	Maria-Helene

Ad 2. Valg af repræsentantskabsmedlem

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

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

Ad 3. Godkendelse af regnskab 2025/26

Årets resultat er et overskud på 210.463 kr.

Regnskabet kort fortalt:
Årets resultat er positivt påvirket af besparelser på vand og el som følge af lavere forbrug og lavere elpriser. Besparelse på rengøringsfirma, besparelse på afvikling af tidligere års underskud som følge af sidste års overskud samt øgede renteindtægter og øgede indtægter fra fællesvaskeriet har også bidraget positivt til årets resultat.
Årets resultat er negativt påvirket af øgede udgifter til renovation og vaskeri. Samtidig har der været let øgede udgifter til rengøringsartikler.

Den administrative medarbejder gennemgik regnskabet og nævnte bl.a. følgende:

Henlæggelser

Henlæggelserne inkl. resultatkontoen er formindsket med 2.263.290 kr. til i alt 7.645.441 kr.

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter – Posten dækker over rente og afdrag på lån.

Offentlige og andre faste udgifter

Vandafgift – Består af prisen for levering af vand, vandafledningsafgift samt miljøafgift til staten. Her er der en besparelse som trods prisstigninger skyldes et lavere forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning.

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.

El – Besparelse som følge af lavere forbrug samt lavere pris.

Bidrag til boligorganisationen
Administrationsbidrag - Indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover indeholder beløbet også udgiften til revisor og indstillingsgebyr. Ingen ændringer.

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. Desuden kan der tilgå midler til fonden, som opstår i forbindelse med oprindelige byggelån, som er færdigbetalte.
Der indbetales ikke til dispositionsfonden, da fonden indeholder tilstrækkelige midler.

Variable udgifter

Renholdelse – Denne post indeholder udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter til varmemesterens telefon og kontor. Derudover indeholder posten også udgiften til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer. Besparelse på denne post, som hovedsageligt skyldes en besparelse på rengøringsfirma og rengøringsartikler.

Almindelig vedligeholdelse – Det er varmemesterens konto til uforudsete udgifter. Indtægter fra syn bliver modregnet på almindelig vedligeholdelse. Carsten gennemgår arbejderne mere detaljeret efter regnskabsgennemgangen.

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser – Der var budgetteret med 1.762.000 kr., og der er brugt 3.497.470 kr., som dækkes af de opsparede midler kollegiet har. Carsten vil fortælle mere om, hvilke arbejder der er udført.

Særlige aktiviteter – Administration af vaskeri og sæbekøb, som er udgiften til drift af fællesvaskeri og skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet som findes under ordinære indtægter. Der er øget udgift til leasing af vaskeri, som følge af ny leasingaftale.

Diverse udgifter – Består af udgiften til kollegiets social aktivitets konto, BL-kontingent (Boligselskabernes Landsforening) og vagtordning.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der skal per 1. jan 2020 skulle der henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter i mindst 20 år. Fra 2024 skal henlægges til forbruget over mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.
Der er henlagt 989.000 kr. i regnskabsåret.

Tab ved fraflytninger – Der afsættes et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker tab ud over en vis størrelse. Der er henlagt 439 kr. til tab ved fraflytninger.

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 lejeindtægter på 2.820.066 kr.

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 247.692 kr., hvilket svarer til en forrentning på 2,51% af indestående i fællesforvaltning (jeres bank). Der var budgetteret med 2%.
Der er samtidig tilført 35.073 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 fællesvaskeriet udgør 50.678 kr. Der var budgetteret med 45.000 kr.

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 blev gennemgået.

Vand
Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 5 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 2.200 m^3.
Budgettet for 2027/28 foreslås uændret på 2.200 m^3.

El
Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 6 %.
Budgettet for indeværende år er sat til 85.000 kWh.
Budgettet for 2027/28 foreslås uændret på 85.000 kWh.

Varme
Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 4 %.
Budgettet for indeværende år er sat 210 MWh.
Budgettet for 2027/28 foreslås uændret på 210 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 140.000 kr., der blev brugt 140.078 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 23.555 kr.
Der har bl.a. været udgifter til følgende:

Terræn	Snerydning og saltning
	Service af plæneklipper
	Myrer bekæmpelse (burde være på 114660)
Bygning, klimaskærm	Rep. af vinduer

Bygning, boliger	Omkodning af låse
	Rengøring jf. syn
	Maling jf. syn
	Rep. af gulv i bad
Bygning, fælles indvendig	Rep. af loft
	Welcomebob, abonnement
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Rep. af vandinstallationer
	Rep. af afløb
	Rep. af elinstallationer
	Rep. af internet
	Service på brandmateriel
	Drift af adgangskontrol
Materiel	Bålfad og sofabord

PPV arbejder

Der var planlagt udgifter for i alt 1.762.000 kr. + overførte arbejder. Der blev brugt 3.497.470 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	**Beskæring af træer og buske**
Bygning, klimaskærm	Vindue ved cykelrum
	Termoruder, løbende
Bygning, boliger	**Gulvtæpper i værelser**
	Gulvbelægning i entreer
	Persinner i værelser
	Maling af boliger ved udflytning
	Køkkeninventar, overført arbejde, arbejdet er slut
Bygning, fælles indvendig	Branddøre males
	Betalingsanlæg
	Aut. sæbedoseringsanlæg Bordfodbold
	Fællesrum, inventar mm (2027)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning
	Brusearmatur, løbende udskiftning
	Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
	Varmeveksler radiator
	Ventilationanlæg udskiftes
	Ventilationsanlæg renses og justeres

	Automatik f/brandalarm for alle dobbelte branddøre
	Belysning i fællesarealer (2028)
Materiel	**Redskaber og værktøj**

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

Ad 4. Aktuel drift 2026/27

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 150.000 kr., der er pr. 26/10 2026 brugt 5.190 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 2.465 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 2.941.000 kr., der er pr. 26/10 2026 brugt 154.321 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Havemur fuges inkl. afdækning
	Beskæring af træer og buske
Bygning, klimaskærm	Vindfang (8 fag), udskydes til 2028
Bygning, bolig	Gulvtæpper i værelser, løbende
	Gulvbelægning i entreer, løbende
	Persienner i værelser, løbende
	Maling af boliger ved udflytning
	Badeværelser etape 1: gulv og vægge, opstart juli 2027
Bygning, fælles indvendig	Tæppefliser i gangarealer og trapper
	Fællesgange og trapper, vægge males, efter badprojekt
	Støvsugere
	Bordfodbold
	Kummefrysere 4 stk.
	Emhætte i fælleskøkken
	Ovne og kogeplader, løbende udskiftning
	Køleskabe, løbende udskiftning
Bygning, tekniske installationer	Toilet, løbende udskiftning
	Brusearmatur, løbende udskiftning
	Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Gangarealer: udskiftning af rørinstallationer, badprojekt
Badeværelser: udsk. af rørinstallationer, badprojekt
Køkkenarmatur, løbende udskiftning

Materiel **Redskaber og værktøj**

Badeværelsesrenovering: Vi slår etape 1 og 2 sammen, med opstart juli 2027

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 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.

Flemming indkøber 5 stk. billiardkøer til fællesrummet.

Flemming skal være bedre til at følge op på henvendelser fra bestyrelsen.

Mødet sluttede kl. 9:55

Referent: Carsten Kjær Hedevang/Gorm Olesen

Referat sendt 05.11.26/dbs