



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Christiansbjerg Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret tirsdag den 24. marts 2026 kl. 8.30

Til stede: Daniel
Hannes
Kristoffer (suppleant)

Fraværende: Peter

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Shabnam Liaqat og varmemester Nick Samsing.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Godkendelse af kollegiets budget 2026/27
 - Fastlæggelse af budget for energi
 - Fastlæggelse af almindelig vedligeholdelse
 - Fastlæggelse af PPV (planlagt periodisk vedligeholdelse)
3. Aktuel drift
4. Fremtidigt mødested
5. Evt.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson	Daniel
Næstforperson	Hannes
Kasserer	Peter
Suppleant	Kristoffer
Suppleant	Katrine

Fællesrumansvarlig	Kristoffer
--------------------	------------

Forpersonen skal give besked til jb@kkia.dk ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Økonomimedarbejderen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder to årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 3 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af budget 2026/27

Kollegiets konto for sociale aktiviteter og kassererens arbejde.

Fra 1. august 2026 ændres proceduren for håndtering af udlæg i forbindelse med sociale aktiviteter.

Fremover forenkles kassererens rolle og vil primært bestå i at modtage kvitteringer fra beboere, der har lagt penge ud til sociale aktiviteter på kollegiets vegne. Kassereren skal kontrollere, at kvitteringerne opfylder revisors krav og videresende dem til økonomiafdelingen, som herefter sørger for udbetaling.

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser, en stigning på 1,2%.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand - og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 0,1 %

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med et fald på 7,4 %, svarende til ca. 6.315 kr.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dets inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Forsikringsaftalerne bliver jævnlige 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, som har en løbetid på tre år. 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.

Der budgetteres med en stigning på 5,2 %.

Varme – Der budgetteres med en stigning på 1,8 %.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 54,0 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Posten dækker også administration af vaskeri.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budgetår 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelser for behandling af ansøgere, indstilling til boliger m.m. Gebyret er uændret.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et bidrag. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

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 boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede lån - oprindelige byggelån som er færdigbetalte.

Der er pr. 1. august 2017 tilstrækkelige midler i dispositionsfonden, og derfor er den obligatoriske indbetaling ophørt. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6 % svarende til ca. 3.009 kr.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer ved rengøringspersonale. Der budgetteres med en stigning på 0,5 %, svarende til ca. 348 kr.

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

Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til sæbekøb og drift af anlæg.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 1,9 %.

Sociale aktiviteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 23.172 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Fra 2024/25 skal der henlægges til forbruget over mindst 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

Henlæggelserne øges med 9,3%

Hensættelse til tab på debitorer – Der hensættes i år 70 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 386 kr.

pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivninger - Vedr. tilbagekøbsklausul (hjemfald). Afvikling med 33,14 kr. pr. m² i 2026/27.

Hjemfald betyder, at kommunen kan "hjemtage" ejendommene efter en årrække. Ifølge Almenboligloven kan der f.eks. ikke opføres almene boliger 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.

Afvikling af underskud tidligere år – Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus.

Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en udgift.

For dette budget er afvikling af underskud 28.000 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med uændret husleje.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 2 % af kollegiets opsparede midler. De opsparede midler er indestående i fællesforvaltning hos Kollegiekontoret. Fællesforvaltningen dækker over Kollegiekontorets forvaltning af egne og afdelingernes midler.

Alle investeringer skal laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret.

Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en stigning på 0,3 % svarende til 0,36 kr. i de samlede udgifter.

Vand, varme og el

Energiforbrug for el, vand og varme blev gennemgået på regnskabsmødet i efteråret og budgettallene for dette budget drøftedes.

Budgettet fastlægges således:

Vand	2.300 m ³
El	65.000 kWh
Varme	275 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse er på 145.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 478.000 kr.

Terræn	Vedligeholdelse af grønne områder Opretning af trapper og ramper i terræn Bord bænkesæt Opretning og topdressing af græsplæner
Bygning, klimaskærm	Vedligeholdelse af fuger Tagrender/nedløb vedligehold og rensning
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling, indvendig Vinylgulv i bruseniche (lb) Badeværelsesskabe (lb)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel Vægge/lofter males i fællesrum inkl. tilstødende rum Elektronik til fællesrum Spillemaskiner (ps5, wii o.l.)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger, efter behov WC, efter behov Håndvaske, efter behov Køkkenarmatur, efter behov Brusearmatur, efter behov Håndvaskearmatur, efter behov ADK service/abo Afkalkning af varmeveksler
Materiel	Støvsugere

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag/it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	3.902	kr.
1 vær. lejlighed	4.250	kr.
1½ vær. lejlighed	5.286	kr.
2 vær. lejlighed	6.200	kr.
2 vær. lejlighed	6.326	kr.
2 vær. lejlighed	6.439	kr.

Kollegiekontoret lægger budgettet på kollegiets hjemmeside. Afdelingsbestyrelsen kan dermed henvise til dette som bilag til afdelingsmødet med beboerne, hvor budgettet behandles.

Kollegiekontoret sender huslejevarslet direkte til alle beboere, som har givet tilladelse til at vi kan kommunikere pr. mail. De få beboere som endnu ikke har godkendt dette, får varslet på anden vis.

Budgettet skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april.

Bestyrelsen bedes lægge referatet af afdelingsmødet, hvor budgettet godkendes, på deres hjemmeside og sende det til os.

Ad 3. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 135.000 kr., og der er pr. 19 marts 2026 brugt 70.855 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 17.901 kr.

Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV-arbejde

Budgettet er på 406.000 kr. der er pr. 19 marts 2026 brugt 61.020 kr., Udførte arbejder anføres med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Vedligeholdelse af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Vedligeholdelse af fuger Elastiske fuger omkring vinduer Rep. af kældervægge
Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak Maling, indvendig Vinylgulv i bruseniche (lb) Badeværelsesskabe (lb)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udskiftning af stikkontakter mv. i boliger, efter behov WC, efter behov Håndvaske, efter behov Køkkenarmatur, efter behov Brusearmatur, efter behov Håndvaskearmatur, efter behov Udskiftning af loftslamper i boliger
Materiel	Intet

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

Ad 4. Fremtidigt mødested

Kollegiekontoret ønsker, at møder mellem bestyrelser og administration skal være så let tilgængeligt som muligt for de valgte frivillige bestyrelsesmedlemmer. Derfor tilbyder vi, at bestyrelsesmøder med administrationen kan afholdes på kollegiet.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der endnu ikke er fastlagt en dato for, afholdes af afdelingsmøde.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.30

Referent: Anders Kamronn/Shabnam Liaqat

Referat sendt den 24.03.2026/dbs