



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Damager Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet tirsdag den 17. marts 2026 kl. 8.30

Til stede: Niels
 Denis
 Henrik
 Freja
 Anja

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Per Jensen.

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

Forperson Niels
Næstforperson Denis
Kasserer Anja
Menigt medlem Gustav
Menigt medlem Anja

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 1 obligatorisk, ordinært afdelingsmøde og bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af kollegiets 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 i forbindelse med opførelse af kollegiet.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand – Der budgetteres med en udgift på 53.476 kr. Det er en stigning på 5,9 %, som skyldes både prisstigninger og større budgetteret forbrug.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med et fald på 3,5 %, hvilket svarer til ca.6.427 kr. som skyldes prisfald.

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 selvriskoprofilen 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 udgift på 55.901 kr., hvilket er en stigning på 2,2 %.

Varme – Udgiften til varme stiger med 2,0 %. Stigning skyldes en mindre prisstigning, da forbruget er uændret.

Målerpasning – Posten dækker over udgifter for dataopsamling. Udgiften budgetteres med en stigning på 2,5 %.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 75.405 kr. Det svarer til et fald på 52,6 %. Reduktion skyldes både prisfald og at der budgetteres med mindre forbrug.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører, revision, overvågning af forbrugsmålere og administration af forbrugsregnskaber.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningskemaer og indstilling til boliger. Gebyret er uændret.

Dispositionsfonden - 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 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.

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 så for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6 %.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, -personale, rengøring af fællesarealer og vinduespudsning. Der budgetteres med en udgift på 83.804 kr. Posten stiger med 11 %, som skyldes højere budgetteret udgift til rengøring af fælles arealer.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen kommer nærmere ind på kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Posten stiger med 9,1 %.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til drift af anlæg. Der budgetteres med en udgift på 14.000.

Diverse udgifter – Denne post består primært af BL (Bolitorganisationernes Landsorganisation) kontingent og vagtordning. Der budgetteres med en samlet udgift på 48.746 kr., hvilket er en stigning på 2,4 %. En specifikation af udgifterne kan ses på side 9 i budgettet. Stigningen skyldes en øget udgift til BL-kontingent.

Sociale Aktiviteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 50.000 kr. Hvert lejemål betaler altså 22,16 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Beløbet råder afdelingsbestyrelsen over og det er tiltænkt sociale arrangementer for beboerne. Beløbet er uændret. Budgettet for Sociale Aktiviteter skal godkendes af beboerne på beboermødet.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges efter 30 års plan - det er et krav i 2024. Henlæggelserne stiger med 6,9 %.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der skal ikke hensættes i år, da de samlede henlæggelser svarer til 386 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Afvikling af underskud – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut, viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med. Når 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 på 8.427 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med uændret husleje.

Renteindtægter – Der budgetteres med en forrentning på 2 % af kollegiets opsavede midler.

De opsavede 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 opsavede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

Betalingsvaskeri – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg forventes at være 110.000 kr. ligesom i gældende budget.

Afvikling af overskud – Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut, viser det sig altid at resultatet er anderledes end man regnede med.

Når der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Når der ikke er "underfinansiering", indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne budgetteres med en stigning på 2,2 %. Derved er udgiften pr. lejemål pr. måned forhøjes med 0,36 kr.

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	9.000 m ³
El	60.000 kWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse er i alt 300.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.588.000 kr.

Terræn	Vedligehold grønne arealer Maling af cykelskure og redskabshus
Bygning, klimaskærm	Smøring/justering af døre og vinduer (lb) Facade div. rep og vedligehold, mur/fuger Termoruder udskift (lb) Udskift/rep. af rækværk på altangange
Bygning, bolig	Gulve, slibning og lak, efter behov Maling af boliger, efter behov Vinylbelægning i bad, efter behov Badeværelsesinventar (lb) Maling af fælles værelsesgange, løbende
Bygning, fælles indvendigt	Tørrestativer til tørrerum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Brusesæt, efter behov Håndvaskarmatur, efter behov Toilet, efter behov Brusearmatur, efter behov Køkkenarmatur, efter behov Køleskabe, efter behov Komfurer, efter behov Emhætter, efter behov ADK overvågningsanlæg Projektører på gavle Udskiftning af stikkontakter i boliger, efter behov Ventilationsanlæg, depot og tørrerum Rensning af ventilation
Materiel	Støvsugere, løbende

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

1 vær. lejlighed 3.216 kr. en regulering på 0 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.

Budgettet for Sociale Aktiviteter skal ligeledes **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april, og noteres godkendt i referatet.

Ad 3. Aktuel drift 2025/2026

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 275.000 kr. Der er pr. 10. marts 2026 brugt 166.149 kr., heri er der indeholdt indtægter fra syn på 64.161 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 p.t. planlagt udgifter for i alt 1.789.000 kr. Der er pr. 10. marts 2026 brugt 3.118.547 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Vedligehold grønne arealer
Affaldsindhegning

Bygning, klimaskærm

Smøring/justering af døre og vinduer (lb)
Facade div. rep og vedligehold, mur/fuger
Termoruder udskift (lb)
Udskiftning af vinduer (færdig 24. marts)

Bygning, bolig

Gulve, slibning og lak, efter behov
Maling af boliger, efter behov
Vinylbelægning i bad, efter behov
Badeværelsesinventar (lb)
Maling af fælles værelsesgange, løbende

Bygning, fælles indvendigt	Fællesarealer males IT til fællesrum (ny projektor og iPad indkøbt)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Brusesæt, efter behov Håndvaskarmatur, efter behov Toilet, efter behov Brusearmatur, efter behov Køkkenarmatur, efter behov Køleskabe, efter behov Komfurer, efter behov Emhætter, efter behov Termostater, efter behov ADK overvågningsanlæg Friskluftsventiler Udskift af inverter til solcelleanlæg (udskydes)
Materiel	Støvsugere, løbende

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 afholdes afdelingsmøde den 20. marts.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 09.35

Referent: Anders Kamronn/Natalya Sandal

Referat sendt den 24.03.2026/jb