



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Godsbanekollegiet

Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 19. marts 2026 kl. 8.30

Til stede: Finn-Elias
Erik
Jens

Fraværende: Signe
Sascha

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Nina Christensen og varmemester Martin Damborg-Nielsen.

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	Finn-Elias
Næstforperson	Signe
Kasserer	Erik
Menigt medlem	Christian
Sekretær	Sascha

Suppleant	Simone
Suppleant	Johan
Suppleant	Madeleine
Suppleant	Cecilie

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

Driftsleder/økonomimedarbejder tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder 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.

Huslejen bliver fastsat efter princippet om balanceret leje, og det betyder, at huslejen lige præcis skal dække udgifterne til at drive kollegiet både i år og på lang sigt. Dvs. hvis der kommer øgede udgifter til kollegiet, så stiger huslejen og omvendt, hvis der er udgifter som falder.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån og ydelser, som er optaget for at kunne finansiere byggeriet af kollegiet. Udgiften forventes at stige 1,7% til 3.281.732 kr.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en udgift på 290.454 kr. svarende til indeværende år.

Renovation - Beløbet består af et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling/behandling. Der budgetteres med en reducere i udgiften på 15,8%, årsagen hertil er lavere priser.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dets 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, 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.

Der budgetteres med en stigning i udgiften på 2,3%.

Varme – Der budgetteres med en udgift på 306.487 kr., det er en stigning på 1,9%.

Elektricitet – Der er budgetteret med en udgift på 150.675 kr., svarende til en reducereing på 50,3% - årsagen hertil er, at elafgiften er sænket til minimumsniveauet i EU på 0,8 øre/kWh.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Posten dækker også administration af vaskeri og udgiften til revision. Der budgetteres med en udgift på 359.492 kr. svarende til indeværende års budget.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelser for behandling af ansøgningsskemaer og indstilling til boliger. Beløbet 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 ophører den obligatoriske indbetaling. Det kan blive nødvendigt at genoptage indbetalingerne i fremtiden.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Den samlede lønudgift fordeles ud på afdelingerne, og hver afdeling betaler for funktionærens faktiske tid på kollegiet. Der budgetteres med en stigning på 2,6%.

Rengøring – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler og rengøring af vinduerne på hver etage. Der budgetteres med en udgift på 40.000 kr., beløbet er uændret.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto til udgifter ifm. den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejdernes oplæg. Der er budgetteret med en udgift på 475.000 kr.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgiften til leasing af vaskeri. Udgiften skal ses i sammenhæng med indtægter fra betalingsvaskeri. Der budgetteres med udgift på 100.000 kr., det er en stigning på 28,2%.

Diverse udgifter - Denne post indeholder udgifter til vagtordning, BL-kontingent. (Boligernes Landsorganisation) og diverse "små-udgifter". Beløbet stiger med 1,6% pga. øget kontingent til BL.

Sociale Aktiviteter – Afdelingsbestyrelsen råder over beløbet, som er tiltænkt sociale arrangementer for beboerne. Der budgetteres med 10.000 kr. svarende til, at hvert lejemål betaler 6,31 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Husk at udarbejde budget for sociale aktiviteter for regnskabsåret 27/28. Budgettet skal godkendes af beboerne på afdelingsmødet.

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 i mindst år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejder herved bliver udjævnet. Beløbet stiger med 11,4% til 860.000 kr.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 0 kr. 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. Når regnskabsåret er slut, viser det sig altid at resultatet er anderledes end forventet. 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 underskuddet på 129.371 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Huslejen der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 0,8%.

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.

Lejeindtægter antenner – Der budgetteres med en indtægt på 71.680 kr., en stigning på 2%.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Budgetterede vaskeriindtægter svarende til budgetterede udgifter hertil.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med en reducere på 15,8%, hvilket svarer til 30 kr. pr. måned pr. lejemål.

Vand, varme og el

Budgettet fastlægges således efter beregnede forudsætninger:

Vand	4.820 m ³
------	----------------------

Ei	120.000 kWh
Varme	350 MWh.

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse sættes på i alt 475.000 kr. Ud af de 475.000 kr., betaler I 317.000 kr. til ejerforeningen, som bl.a. dækker rengøring, vedligeholdelse og ppv. Tårnets driftsbudget er på 158.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 268.000 kr.

Terræn	Intet planlagt
Klimaskærm	Smøring og justering af døre og vinduer (lb)
Bolig	Maling i boliger (lb) Badeforhæng og beslag (lb) Rep af inddækninger i krydsfiner (lb) Badeværelse, fuger og vægfliser (lb)
Fælles indvendig	Isenkram til fælleskøkken (lb) Mindre malerbehandling i fællesområder
Tekniske installationer	Udskiftning af håndvask (lb) Udskiftning af brusearmatur (lb) Udskiftning håndvaskearmatur (lb) Udskiftning af wc (lb) Udskiftning af kogeplader (lb) Udskiftning af køkkenarmatur (lb) Udskiftning af køleskabe/frysere (lb) Service og eftersyn på brandventilation Service og eftersyn af røgvinduer Service og eftersyn af CTS Service og eftersyn af elevatorer
Materiel	Støvsugere (lb)

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

132 værelser 4.061,00 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

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 450.000 kr. Der er pr. 11. marts 2026 brugt 358.169 kr. Der har været indtægter i forbindelse med fraflyttersyn på 20.625 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 arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Budgettet er på 238.000 kr. og der er pr. 11. marts 2026 brugt 96.850 kr. Udførte arbejder er anført med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Intet planlagt
Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Maling i boliger ifm. fraflytning Beboermaling
Bygning, fælles indvendig	Mindre malerbehandling af vægge i fællesområder Isenkram til fælleskøkkener (lb)
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Service af grundvandspumper Udskiftning af kogeplade (lb) Udskiftning af køleskab (lb)

Udskiftning af håndvask (lb)

Udskiftning af armatur (lb)

Service på CTS

Service på automatiske døre

Serviceaftale på læksikringsanlæg

Service på røgvinduer

Service på brandventilation

Service på elevatorer

Serviceeftersyn på stigrør og trykforøger

Udskiftning af filtre til ventilationsanlæg

Materiel

Udskiftning af støvsugere (lb)

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 14. april 2026.

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.45

Referent: Anders Kamronn/Nina Christensen

Referat sendt den 24.03.2026/jb