



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Kirsebærhaven

Mødet afholdes på kollegiet mandag den 23. marts 2026 kl. 8.30

Til stede: Rasmus
Kevin

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Shabnam Liaqat og varmemester Steen Black.

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

Menigt medlem Rasmus
Menigt medlem Kevin

Formanden 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 3 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 – Udgifterne til lån, optaget i forbindelse med opførelse af kollegiet, er nu færdigbetalt. Fremover budgetteres med udgifter til afviklede/udamortiserede lån.

Ydelse vedr. afviklede prioriteter - Budgetteret ydelse vedr. afviklede prioritetslån er 681.813 kr.

Det er udgiften til det oprindelige lån som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lovgivningen kræver at afdelingen nu i stedet skal betale tilsvarende beløb til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet skal fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til Kollegiekontorets dispositionsfond.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Der budgetteres med et fald på 8,1 % som dækker over indsamling og behandling, samt boligbidrag.

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 7,2 %.

Administration mv.

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

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere/indstilling til boliger m.m. Gebyret er uændret.

Dispositionsfond - Der indbetales til dispositionsfonden pr. lejemål. Der er indbetalt tilstrækkeligt kapital til fonden, hvorfor dispositionsfondsbidrag bortfalder i henhold til gældende lovgivning.

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. På enkelte afdelinger ydes der støtte i form af tilskud fra dispositionsfonden. Afdelingen betaler et bidrag til dispositionsfonden i forbindelse med udamortiserede lån. Bidraget føres dog tilbage til afdelingen som en indtægt.

Variable udgifter

Ejendomsfunktionærer – Denne post indeholder løn, 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 funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6 %, svarende til ca. 4.513 kr.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer som kontor, vaskeri og skadedyrsbekæmpelse. Der budgetteres med en stigning på 7,5 %, svarende til ca. 2.000 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 udgiften til leasing af vaskeri. Udgiften skal ses i sammenhæng med indtægter fra betalingsvaskeri.

Diverse udgifter – Denne post indeholder primært BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) samt udgiften til vagtordning. Der budgetteres med en stigning på 0,9 %, svarende til ca. 408 kr.

Sociale aktiviteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 7.500 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.

Hensættelse til tab på debitorer – Der hensættes i år 7.453 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 386 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. forbedringslån – Optaget i forbindelse med omdannelse af firletter til 1-værelseslejligheder. Lånet er sat til løbe frem til 2042.

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 – Budgetterede indtægter, som skal ses i sammenhæng med udgiften til leasing af vaskeri.

Tilskud fra dispositionsfonden – Den 1/3 der indbetales af det udamortiserede lån til dispositionsfonden, returneres i form af et tilskud fra dispositionsfonden.

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	3.000 m ³
El	17.000 kWh
Varme	275 MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 9)

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forhøjes til i alt 255.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 9)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.442.000 kr.

Terræn

Belægninger, opretning
Udskiftning af bord og bænke sæt
Beskæring/plantning af grønne områder

Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Badeværelsesdøre, løbende udskiftning Gulve, udskiftning Parketgulve - afslibning og lakering Maling af boliger ved udflytning Badeværelser, renovering
Bygning, fælles indvendig	Komfurer, løbende udskiftning Udskiftning af musikanlæg. Inventar i fællesrum, inkl. køkkenskabe Køle-/fryseskabe, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Brusearmatur, badprojekt Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Toilet, badprojekt Håndvask, badprojekt Ventilationsanlæg renses og justeres
Materiel	Maskiner og værktøj

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

1 vær. lejlighed	3.791 kr.
2 vær. lejlighed	6.104 kr.

Driftslederen oplyste, at 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 Kollegiekontoret.

Ad 3. Aktuell drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 250.000 kr. Der er pr. 20/3 2026 brugt 138.270 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 63.107 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.135.000 kr. Der er pr. 20/3 2026 brugt 134.439 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Beskæring/plantning af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Tagkonstruktion vedligehold ca 1300 m ² Vinduer smøring/justering
Bygning, boliger	Gulve, udskiftning Parketgulve - afslibning og lakering (lb) Maling af boliger ved udflytning Badeværelser, renovering
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum males Komfurer, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Elinstallation/hovedskab hpfi udskiftes Brusearmatur, badprojekt Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Toilet, badprojekt Håndvask, badprojekt Teknik, veksler, pumper mv Ventilationsanlæg renses og justeres
Materiel	Trailer (fælles med KL) Udskiftning af div. håndværktøj

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.

Bestyrelsen besluttede, at kommende møder med administrationen fortsat skal afholdes på kollegiet.

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 27/4 kl. 17:00

Formanden bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:10

Referent: Carsten Kjær Christensen/Shabnam Liaqat

Referat sendt den 24.03.2026/jb