



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Kløvergården

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

Til stede: Jens-Ole  
Julie  
Mikkel

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Nina Christensen 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

|               |          |
|---------------|----------|
| Forperson     | Jens-Ole |
| Næstforperson | Julie    |
| Kasserer      | Mikkel   |
| Suppleant     | Jacob    |

**Formanden skal** give besked til [jb@kkia.dk](mailto:jb@kkia.dk) ved ændring i bestyrelsessammensætningen.  
Driftslederen tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen.

## 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

**Ydelser vedr. afviklede prioriteter** – Det er udgiften til det oprindelige lån, som var en del af finansieringen da kollegiet blev opført. Lånet var et realkreditlån, hvor afdelingen har fået dækket renteudgifterne og en del af afdraget i den tid, hvor afdelingen har betalt lånet tilbage. Lånet er så efter en årrække blevet betalt færdig, men afdelingen skal fortsat betale det samme som inden lånet udløb. Det skyldes, at 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

**Vand** – Der budgetteres med en stigning på 24,4 %, bl.a. som følge af en stigning i de offentlige afgifter.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt for behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en reduktion i prisen på 12,6 %. Der er budgetteret med lavere pris på indsamling/behandling samt boligbidrag.

**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 med en løbetid på tre år. Der er ikke sket ændringer i dækningerne, men der er justeret på selvrisikoprofilen for at modvirke en forventet generel præmiestigning på forsikringsmarkedet.

Der budgetteres med en stigning på 2,2 %.

**Varme** – Udgiften til varme falder med 2,6 %, som følge af lavere pris.

**Målerpasning** – Dækker over udgiften til opsamling af data og beboer app. Der er budgetteret med en reduktion i udgiften på 48,3 %. Det skyldes, at der har været budgetteret med for meget tidligere.

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på 54,4 %. Det skyldes, at elafgiften er sænket til minimumsniveauet

i EU på 0,8 øre pr. kWh.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, projekt- og driftsleder, revision, overvågning af forbrugsmålere og administration af forbrugsregnskaber. Der er budgetteret med en reduktion på 5,5 %.

**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** – 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, i tilfælde af, at boligorganisationen, en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan f.eks. 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.

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

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, ansat rengøringspersonale samt rengøring af fællesarealer udført af firma, i form af vinduesvask, måtteservice og evt. skadedyrsbekæmpelse. Der budgetteres med en stigning på 10,5 %, da der forventes en øget udgift til rengøringsfirma.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto, som han bruger af ifm. udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Udgiften stiger med 2,3 %.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Dækker udgift til leasing af vaskeri. Indtægter/udgifter til sæbekøb går lige op, men der må ikke budgetteres med nettotal. Derfor bruges saldoen fra sidste regnskabsår, og posten stiger derfor med 4,4%.

**Diverse udgifter** - Denne post indeholder primært udgifter til vagtordning og kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation). Der budgetteres med en stigning på 1 %, som skyldes en øget udgift til BL-

kontingent.

**Sociale Aktiviteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 23.700 kr. Hvert lejemål betaler dermed 19,75 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Beløbet råder afdelingsbestyrelsen over og det er tiltænkt sociale arrangementer for beboerne. 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 arbejder herved bliver udjævnet. Der henlægges efter 30 års plan - det er et krav fra 2024. Der er budgetteret med 1.453.000 kr.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes 15.672 kr., så jeres samlede henlæggelser svarer til 386 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Forbedringslån** – Der budgetteres med et afdrag på 581.640 kr. på jeres forbedringslån.

**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 14.681 kr.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med et lille fald på 0,3 %. Det giver en samlet huslejeindtægt på 4.000.968 kr.

**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 laves i danske kroner. Alle opsparede midler forsøges i videst muligt omfang investeret. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

**Betalingsvaskeri** – Der budgetteres med en indtægt på 107.000 kr. svarende til udgiften til leasing af betalingsvaskeri.

**Tilskud dispositionsfonden** – Kollegiet modtager 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. Der er budgetteret med et tilskud på 474.503 kr.

## It- og antennebudget

**Antennebudget** – Det fremgår af side 3, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 0,2 %.

## 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  | 1.650 m <sup>3</sup> |
| El    | 60.000 kWh           |
| Varme | 60 MWh               |

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse hæves til 220.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.051.000 kr.

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Terræn                                 | Asfaltbelægning, løbende rep.<br>Postkasser 102 stk.<br>Vedligehold af grønne områder                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bygning, klimaskærm                    | Ovenlys udskiftes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bygning, boliger                       | Gulvbehandling i boliger, løbende<br>Malerbehandling af boliger, løbende                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bygning, fælles indvendigt             | Ovn / kogeplade, løbende udskiftning<br>Køleskabe, løbende udskiftning<br>Fællesarealer males<br>Musikanlæg, tv, projekter mv. <b>bestyrelsen vurderer</b><br>Bordtennis <b>bestyrelsen vurderer</b><br>Bordfodbold <b>bestyrelsen vurderer</b><br>Fællesrumsmøbler <b>bestyrelsen vurderer</b><br>Frysere 3 stk udskiftes løbende |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | Toiletter, løbende udskiftning<br>Håndvaskearmatur, løbende udskiftning<br>Brusearmatur, løbende udskiftning<br>Køkkenarmatur, løbende udskiftning                                                                                                                                                                                 |

## Emhætter, løbende udskiftning

Materiel

Maskiner, redskaber og værktøj

Trailer, **flyttes til 2028**

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

|         |                    |           |                  |        |
|---------|--------------------|-----------|------------------|--------|
| 10 stk. | 1 vær. lejlighed   | 3.315 kr. | en regulering på | 0 kr.  |
| 23 stk. | 1 vær. lejlighed   | 3.499 kr. | "                | 0 kr.  |
| 20 stk. | 1 vær. lejlighed   | 3.683 kr. | "                | 0 kr.  |
| 4 stk.  | 1 vær. lejlighed   | 3.870 kr. | "                | 0 kr.  |
| 7 stk.  | 2 vær. lejlighed   | 5.867 kr. | "                | 0 kr.  |
| 18 stk. | 2 vær. lejlighed   | 6.070 kr. | "                | 0 kr.  |
| 14 stk. | Værelser i triplet | 2.673 kr. | "                | 52 kr. |
| 4 stk.  | Værelser i triplet | 2.856 kr. | "                | 52 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 215.000 kr. Der er pr. 17/3 2026 brugt 38.590 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 114.210 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.001.000 kr. Der er pr. 17/3 2026 brugt 69.504 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med fed skrift, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn

Asfaltbelægning, løbende rep.

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | Sti arealer, opretning/udvidelse<br>Stålgelænder og trin, resterende udskiftes<br>Belysning ved affaldsøen<br>Grundvandspumper udskiftes<br>Porte, døre m.v. vedligehold<br><b>Vedligehold af grønne områder</b>                                                                                                                             |
| Bygning, klimaskærm                    | Maling cykelværksted/affaldsskur<br>Maling af udhæng                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bygning, boliger                       | Gulvbelægn. motionsrum<br><b>Gulvbehandling i boliger, løbende</b><br><b>Malerbehandling af boliger, løbende</b>                                                                                                                                                                                                                             |
| Bygning, fælles indvendig              | <b>Ovn / kogeplade, løbende udskiftning</b><br>Køleskabe, løbende udskiftning                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bygning, tekniske anlæg/installationer | <b>Toiletter, løbende udskiftning</b><br>Lamper i cykelskur<br>El inst. i terræn<br>Håndvaskearmatur, løbende udskiftning<br><b>Brusearmatur, løbende udskiftning</b><br>Køkkenarmatur, løbende udskiftning<br>Varmeveksler og automatik<br>Ventilation renses og justeres<br>Udluftning i baren og EDB-rum<br>Emhætter, løbende udskiftning |
| Materiel                               | Maskiner, redskaber og værktøj<br>Græsklipper                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

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 møder med administrationen fortsat afholdes på Kløvergården.

## **Ad 5. Evt.**

Bestyrelsen oplyste at der er indkaldt til afdelingsmøde den 24. marts 2026

**Formanden** bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet sluttede kl. 9:15

Referent: Carsten Kjær Christensen/Nina Christensen

Referat sendt den 18.03.2026/jb