



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Ladegårdskollegiet

Mødet afholdes på kollegiet onsdag den 18. marts 2026 kl. 8.30

Til stede: Henrik
 Jacob
 Charlie

Fraværende: -

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen og varmemester Claus 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

Forperson	Henrik
Næstforperson	Jacob
Kasserer	Charlie
Menigt medlem	Vakant
Menigt medlem	Vakant

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

Carsten tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at de afholder 2 årlige afdelingsmøder og består af 3 medlemmer.

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.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Kollegiets udgifter til lån ydet i forbindelse med kollegiets opførelse og senere forbedringer.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med en stigning på 6,2 %.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med et fald på 7,6 %, svarende til ca. 25.900 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 2,3 %, svarende til knap 2.000 kr.

Varme – Der er budgetteret med et fald på 17,3 %.

Målerpasning – Posten dækker over udgifter til dataopsamling og beboer app. Der budgetteres med en stigning på 23,9 %.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 4,6 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Bidraget er uændret.

Posten dækker også administration af vaskeri, administration af forbrugsregnskaber og målerovervågning.

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, 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 funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 20,7 %, som følge af omfordeling af ejendomsfunktionærtimer.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder udgifter til rengøringsartikler og rengøring af fællesarealer/vinduer af firma. Der budgetteres med en stigning på 9,7 %.

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 leasing via Nortec 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 2 %, svarende til ca. 1.500 kr.

Sociale aktiviteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 17.460 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.

Der er en stigning på 2 %. Der henlægges tilstrækkeligt til at dække kommende forbrug, men der bruges af den opsparede saldo. Henlæggelserne vil fortsat skulle stige så fremtidige arbejder også kan dækkes.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 2.274 kr. så jeres samlede henlæggelser svarer til 386 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Den husleje der indbetales af beboerne. Der budgetteres med en stigning på 0,9 % på huslejen.

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 henholdsvis som obligationer og aktieinvesteringsforeninger. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

Betalingsvaskeri og fælles tlf. – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg, som skal ses i sammenhæng med udgiften til leasing via Nortec af vaskeri.

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 resultat er anderledes end man regnede med.

Hvis der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er sådan en. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus.

Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

Der sker en overskudsafvikling i det kommende budget på 45.227 kr.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Der budgetteres med et fald 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	1.300 m ³
El	110.000 kWh
Varme	110 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse er sat til i alt 550.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 3.715.000 kr.

Terræn	Grønne områder, træer, buske græs mv.
Bygning, klimaskærm	LA I: Sokkelreparationer Overfladebehandling af facade Reparation af detilionsfuger LA I: Rep./vedligehold af udv. adgangsdøre
Bygning, boliger	Badeværelsesdøre udskiftes løbende Gulvbehandling af boliger, løbende Malebehandling af boliger, løbende Badeværelser, udskiftning af bløde fuger Badeværelser, beslag til badeforhæng (lb) LA II badeværelsesdøre udskiftes
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Ovn / kogeplade, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Udskiftning af linolium på gange 173m ² Vedligehold af brandmeldesystem Udskift. af brandmeldesystem Fælleshus og studierum, inventar Persiener, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Lysarmature i bad & køkken, løbende udskiftning Udskift. armatur i kælderrum / vaskeri / tørrerum / fæll m.v Udskift. af faste armaturer på gange Toiletter, løbende udskiftning Håndvaske, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Renovering af jordvarmeanlæg Emfang i boliger, løbende udskiftning LA II Eftersyn udsugningsanlæg Udskift. af automatik for udsugningsanlæg LA I: Eftersyn af udsugningsanlæg
Materiel	Støvsugere, løbende udskiftning Redskaber og værktøj

Afdelingsbestyrelsen **godkendte** budgettet ved balancegivende husleje med ændring omkring opsigelse af TV-pakker i fællesrum, dermed fastsættes huslejen inkl. antennebidrag, telefon og it pr. 1. august i år til:

1 vær. lejlighed	18,25 m ²	3.329 kr.	en regulering på	26,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,50 m ²	5.491 kr.	"	42,00 kr.
1½ vær. lejlighed	31,10 m ²	5.086 kr.	"	40,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,10 m ²	5.525 kr.	"	43,00 kr.
1 vær. lejlighed	24,10 m ²	4.012 kr.	"	31,00 kr.
2 vær. lejlighed	30,90 m ²	5.343 kr.	"	42,00 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 550.000 kr. Der er pr. 17/3 2026 brugt 315.712 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 45.270 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagte udgifter for 4.504.000 kr. Der er pr. 17/3 2026 brugt 229.156 kr. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Grønne områder, træer, buske græs mv.

Bygning, klimaskærm

Altangange afrenses og imprægneres

LA II Rep./vedligehold af rækværk / trapper. af galv. stål

Udskiftning af udv. galv. trapper

LA II Udv. trapper til boliger Hi Con

LA II Rep./vedligehold af udv. adgangsøre

LA II Overfladebeha. udv. adgangsøre

Bygning, boliger

Badeværelsesdøre udskiftes løbende

Gulvbehandling af boliger, løbende

Malebehandling af boliger, løbende
Badeværelser, udskiftning af bløde fuger
Badeværelser, beslag til badeforhæng, løbende

Bygning, fælles indvendig

Fælleshus og studierum, malerbehandling
Malebehandling af vaskeri og tilstødelse rum
Udskiftning af brandmateriel
VM-kontor, inventar
Udskiftning af bordfodbold
Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt
Ovn / kogeplade, løbende udskiftning
Køleskabe, løbende udskiftning

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Udskiftning af inverter til solcelleanlæg
Lysarmature i bad & køkken, løbende udskiftning
Toiletter, løbende udskiftning
Håndvaske, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Teknikrum: vekslere, pumper og styrning
Emfang i boliger, løbende udskiftning
Udskiftning af dørtelefoni

Materiel

Støvsugere, løbende udskiftning
Redskaber og værktøj

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 kollegiet.

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen vender tilbage med, hvornår de afholder afdelingsmødet.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:20

Referent: Carsten Kjær Christensen

Referat sendt den 20.03.2026/jb