



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Christianshøj Kollegiet

**Mødet afholdes på kollegiet onsdag den 19. marts 2025 kl. 8.30**

Til stede:                   Eva  
                                  Marius

Fraværende:               Mikkel

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Anders Kamronn, økonomimedarbejder Laura Lykke Jensen og varmemester Jan Christensen.

## Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Budget for sociale aktiviteter
3. Godkendelse af kollegiets budget 2025/26
  - Fastlæggelse af budget for energi
  - Fastlæggelse af almindelig vedligeholdelse
  - Fastlæggelse af PPV (planlagt periodisk vedligeholdelse)
4. Aktuel drift
5. Fremtidigt mødested
6. Evt.

Da bestyrelsen ikke er beslutningsdygtig, er de truffe beslutninger med forbehold for de fraværende medlemmers efterfølgende godkendelse. Kommer der ikke inden 8 dage efter referatets udsendelse indsigelser, betragtes de truffe beslutninger som godkendte.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Forperson                   Mikkel  
Kasserer                    Marius  
Menigt medlem             Eva

**Forpersonen skal** give besked til [jb@kkia.dk](mailto:jb@kkia.dk) ved ændring i bestyrelsessammensætningen.

Vi tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræftede at Kollegiekontorets oplysninger om at kollegiet afholder to årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 3 medlemmer, stadig er gældende.

## Ad. 2. Budget for sociale aktiviteter

**Sociale Aktiviteter** – Økonomimedarbejderen gennemgår de nye principper og retningslinjer for Sociale Aktiviteter.

Navnet er ændret fra beboerfaciliteter til Sociale Aktiviteter, som afspejler, hvad pengene bør anvendes til. Midlerne for Sociale Aktiviteter er et beløb, afdelingsmødet har valgt at bruge hvert år på sociale aktiviteter. Midlerne er altså tiltænkt sociale arrangementer eller lignende, hvor alle beboere har mulighed for at deltage. Midlerne er indbetalt af beboerne selv, og derfor er det vigtigt, at beboerne har medbestemmelse over, hvordan midlerne bliver brugt. Hvert lejemål betaler 23,55 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Midlerne for Sociale Aktiviteter skal altså ikke bruges på for eksempel nye møbler til fællesrummet, da en sådan udgift hører under kollegiets drift.

Kollegiekontorets revision har påpeget, at der er for stor risiko forbundet med den måde, midlerne til Sociale Aktiviteter håndteres på. Derfor har vi ændret proceduren for udbetaling af midlerne samt indført, at afdelingsbestyrelsen for fremtiden skal lægge budget for Sociale Aktiviteter. Budgettet for Sociale Aktiviteter skal afspejle afdelingsbestyrelsens forventninger for anvendelse af midlerne for det kommende regnskabsår. Efterfølgende skal budgettet gennemgås og godkendes af beboerne på afdelingsmødet.

Udbetaling af midlerne vil for fremtiden ske i rater, som afspejler det endeligt godkendte budget. Hvis der skal bruges flere penge på én gang, end dem der er sat til rådighed, skal kassereren kontakte Kollegiekontoret på [husleje@kollegiekontoret.dk](mailto:husleje@kollegiekontoret.dk).

Budgettet for Sociale Aktiviteter skal sendes til Kollegiekontoret på [jb@kkia.dk](mailto:jb@kkia.dk) senest 2 uger inden afdelingsmødet, så sørger vi for at lægge budgettet på jeres hjemmeside sammen med kollegiets budget og evt. indkomne forslag.

Afdelingsbestyrelsen fremlægger budget for Sociale Aktiviteter på budgetmødet med beboerne i foråret.

## Ad 3. Godkendelse af kollegiets budget 2025/26

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 opførelsen. Posten stiger med 4,0 %.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Vand** – Der budgetteres med en stigning på 9,9 %.

**Renovation** – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en reducereing på 5,4 %.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler dækker skade på kollegiet og dets inventar, med undtagelse af sanitet etc. i lejemålene. Forsikringsaftalerne bliver jævnlgt 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 udgift på 36.480 kr., hvilket er et fald på 27,6 %.

**Varme** – Der budgetteres med et fald på 19,4 % på varme.

**Målerpasning** – Udgiften hertil består af et grundbeløb, en afgift pr. måler og webløsning. Udgiften budgetteres med en stigning på 3,0 %.

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på 4,0 %.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, boliginspektører, revision og administration af forbrugsregnskaber. Der er budgetteret med en udgift på 290.159 kr.

**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 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, 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. Udgiften udgør 294.002 kr. Det er en stigning på 4,5 %.

**Rengøring** – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af vinduer, rengøringsartikler, skadedyrsbekæmpelse og rengøringspersonale. Rengøringen udføres af et firma. Udgiften til rengøring er faldet med 12,9 %.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Udgiften er på 250.000 kr. og er dermed uændret. Inspektøren gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Indeholder udgifter til sæbekøb og drift af vaskeanlæg. Posten er fortsat på 31.000 kr. og er dermed uændret.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgifter til vagtordning, kontingent til BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) og småudgifter. Der budgetteres med en stigning på 4,4 %, det skyldes en øget udgift til BL-kontingent.

**Sociale Aktiviteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 26.000 kr. Hvert lejemål betaler altså 23,55 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Dette beløb 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. Posten falder med 5,2 %. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges efter 30 års plan.

**Hensættelsen til tab på debitorer** – Der hensættes i det nye budgetår 1.543 kr., så de samlede henlæggelser svarer til 380 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

## Ekstraordinære udgifter

**Afskrivninger** – Lån til solceller for 400.000 kr., der afskrives over 10 år. Det afskrevne beløb dækker også renteudgifter. Årets udgift er 43.797 kr.

**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 resultat 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 770 kr.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Der budgetteres med en stigning på 1,5 %.

**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. Posten reduceres med 23,4 %.

**Betalingsvaskeri og fælles tlf.** – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Posten er uændret.

## It- og antennebudget

**It- og antennebudget** – På side 4 fremgår det, at den samlede udgift til it og antenne forventes at falde med 7,2 %.

## 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	4.300 m <sup>3</sup>
El	40.000 kWh
Varme	250 MWh

El-forbruget nedjusteres fra 60.000 kWh til 40.000 kWh grundet etablering af solceller i september 2024.

## Almindelig vedligeholdelse

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse er 250.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 844.000 kr.

Terræn	Udskift af postkasser Vedligeholdelse af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Vedligehold af fuger ved vinduer (lb) Afrensning af facader

Bygning, boliger	Gulve, slibning og lak (lb) Maling, indvendigt (lb) Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Udskiftning af beslag til badeforhæng (lb) Udskiftning af badeværelsesdøre (lb)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaskearmatur, udskiftning efter behov Brusearmatur, udskiftning efter behov Køkkenarmatur, udskiftning efter behov Wc inkl. sæde, udskiftning efter behov Køleskabe, udskiftning efter behov Komfurer, udskiftning efter behov Emhætter, udskiftning efter behov Service/abo på ADK Eftersyn af automatik til vekslere samt afkalkning Udskiftning af røgalarmer
Materiel	Udskiftning af div. bore-, slibe og skæremaskiner (lb)

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

Værelser i dublet	3.348 kr.	en regulering på:	36 kr.
1 vær. lejlighed	4.362 kr.	"	50 kr.
1 vær. lejlighed	4.655 kr.	"	55 kr.
1 vær. lejlighed	5.176 kr.	"	62 kr.
2 vær. lejlighed	5.565 kr.	"	68 kr.
2 vær. lejlighed	6.150 kr.	"	76 kr.
2 vær. lejlighed	5.531 kr.	"	67 kr.
2 vær. lejlighed	6.151 kr.	"	76 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 4. Aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 250.000 kr. og der er pr. 13. marts 2025 brugt 159.150 kr. heri fratrukket indtægter fra syn på 47.326 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 "Administration" derefter "Kontokort" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

### PPV arbejder

Der er p.t. planlagt udgifter for i alt 693.000 kr. Der er pr. 13. marts 2025 brugt 112.593 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Udskift af motionsredskab Vedligeholdelse af grønne områder
Bygning, klimaskærm	Vedligehold af fuger ved vinduer (lb)
Bygning, boliger	<b>Gulve, slibning og lak (lb)</b> <b>Maling, indvendigt (lb)</b> Udskiftning af bløde fuger i badeværelser (lb) Udskiftning af beslag til badeforhæng (lb)
Bygning, fælles indvendig	Eftersyn af brandmateriel 1 gang årligt Malebehandling af varmemesterkontor
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Lamper i vaskeri / fællesrum Håndvaskearmatur, udskiftning efter behov Brusearmatur, udskiftning efter behov <b>Køkkenarmatur, udskiftning efter behov</b> Wc inkl. sæde, udskiftning efter behov <b>Køleskabe, udskiftning efter behov</b> Komfurer, udskiftning efter behov Emhætter, udskiftning efter behov <b>Service/abo på ADK</b> Udskiftning af batterier i varmfordelingsmålere <b>Eftersyn af udsugningsanlæg</b>

## **Rensning af ventilationsanlæg**

Automatik vedligeholdelse

Materiel

Udskiftning af div. bore-, slibe og skæremaskiner (lb)

Udskiftning af støvsugere

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

## **Ad 5. 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 afholdes på kollegiet.

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der endnu ikke er fastsat en dato for, afholdes af afdelingsmøde.

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

Mødet sluttede 09.20.

Referent: Anders Kamronn/Laura Lykke Jensen

Referat sendt den 20.03.2025/jb