



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbyparken

**Mødet afholdes på kollegiet onsdag den 26. marts 2025 kl. 14.00**

Til stede: Freja  
Andreas  
Davis

Fraværende: Karolina  
Jonas

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, administrationschef Diana Jørgensen og varmemester Thorfinn Abildgaard.

## 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.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson: Freja  
Næstforperson: Andreas  
Kasserer: Karolina  
Menigt medlem: David  
Menigt medlem: Jonas  
  
Suppleant: Pernille

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

Diana 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 5 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 15,29 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.

Budgettet for Sociale Aktiviteter skal **fremlægges til godkendelse** af beboerne på et afdelingsmøde senest 30. april.

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

Huslejen er afhængig af prisudviklingen i samfundet, hvor der er stigninger i prisen på materialer og løn. I årets budget bliver stigningerne modsvaret af et fald i "Offentlige og andre faste udgifter" på samlet 232.002 kr., og her er det især faldet i varmeudgiften, som har den største positive effekt. Budgettet ender med en huslejestigning på max 0,8 %.

## Kapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Kollegiet er blevet opført med lånefinansiering, som kollegiet efterfølgende skal betale af på. Der er optaget lån til både de gamle boliger og de nye boliger. Der budgetteres med en stigning på 3,5%. Rente/afdrag satserne fastsættes af långivende kreditforening.

**Ydelse vedr. afviklede prioriteter** – ikke aktuelt da der stadig betales af på lånene.

## Offentlige og andre faste udgifter

**Renovation** – Dækker over et bidrag pr. bolig samt et gebyr for indsamling. Der budgetteres med en udgift på 242.277 kr. dvs. et fald på 7,2%. Hvilket skyldes ændrede afgiftssatser, bl.a. er værelserne er blevet lavere prissat.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dets inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning (der indhentes tilbud på forsikring hvert 3.- 5. år). Kollegiet er fra 1. august 2024 og de kommende 3 år forsikret hos Gjensidige. Ved udløb af de 3 år er det muligt ved gensidig aftale at forlænge aftaleperioden med op til 2 år. Den nye forsikringsaftale giver en besparelse 27.762 kr.

**Varme** – Der er et fald i udgiften til varme på 17,9 % pga. lavere priser.

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på 10,3 %, som skyldes både en lavere pris og et lavere budgetteret forbrug.

**Målerpasning** – Da der er individuel afregning i den senest tilføjede del af afdelingen, betales der til målerpasning. Der budgetteres med en stigning på 3,0%.

**Elektricitet** – Der budgetteres med et fald på 10,3 %, som skyldes både en lavere pris og et lavere budgetteret forbrug.

## Administration mv.

**Administration** – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover udgifter til revision. Administrationshonoraret stiger med 3 % i 2025/26.

**Indstillingsgebyr** – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstiller til boliger mv. Der budgetteres uden ændringer i Kollegiekontorets priser for indstillingsgebyr.

**Dispositionsfond** - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationers 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 økono-

miske 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, social sikring samt diverse udgifter som ejendomsfunktionæren har til f.eks. telefon og kontor. Der betales nu for den en faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling. Der budgetteres med en stigning på 4,5%.

**Rengøring (indvendig)** – Denne post indeholder rengøringsartikler, udgifter til rengøring af fællesarealer, og der budgetteres med en uændret udgift på 180.000 kr.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto.

## Diverse udgifter

**Betalingsvaskeri** – Kollegiets maskiner er overgået til en leasingaftale, og derfor er udgiften ikke sammenlignelig med de tidligere år. I betaler nu løbende for vaskeriet og til gengæld kommer der ikke driftsomkostninger, og I skal heller ikke spare op til nye maskiner.

**Diverse udgifter** – Denne post indeholder udgift til vagtordning og diverse "små-udgifter".

Denne post omfatter også BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent. BL-kontingentet er en obligatorisk udgift for alle almene boliger.

**Sociale aktiviteter** – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 40.000 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det kan bl.a. bruges til arrangementer for beboerne. Husk at få godkendt budgettet for sociale aktiviteter på beboermødet.

## 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 30 år. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet.

**Hensættelsen til tab på debitorer** - Der hensættes mindst 380 kr. pr. lejemål, i alt 82.840 kr. Tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. Der bliver henlagt 9.520 kr. for at nå op på niveauet.

## Ekstraordinære udgifter

Der budgetteres uden ekstraordinære udgifter for 25/26.

## Indtægter

**Leje af ungdomsboliger** – Den rene husleje der bliver opkrævet.

**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. Det er vores kapitalforvalter, som har vurderet forrentningen til at blive 2 %.

Alle investeringer skal 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 120.000 kr. fra vaskeri. Indtægten skal ses i sammenhæng med udgifterne. Indtægten er budgetteret ud fra sidste års erfaringstal.

**Afvikling af overskud** – Der indtægtsføres 332.168 kr. Hvilket skyldes tidligere års overskud, som skal budgetteres afviklet over 3 år. Overskuddet er opstået pga. stor budgetteringsusikkerhed i forbindelse med idriftsættelsen af de nye boliger.

## It- og antenne budget

**It- og antenne budget** – I henhold til lovgivningen så skal it- og antennebudgettet skal udenom om den almindelige husleje, da der ikke kan ydes boligstøtte til disse udgifter. Der budgetteres der med en stigning på 3,06 kr.

## 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	6.500	m <sup>3</sup>
El	160.000	kWh
Varme	600	MWh

## Almindelig vedligeholdelse (side 8)

**Alm. vedligeholdelse** – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til i alt 580.000 kr.

## Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 8)

Der er planlagt arbejder for i alt 4.310.000 kr.

### Terræn

Belægninger i terræn, vedligehold

Belægning P-pladser

Bord-/bænkesæt **2 sæt resten udskydes**

Tørrestativer

Beplantning: Beskæring, plantning, klipning

**Bygning, klimaskærm**

Tagfolie: Udskiftning  
Faldsikring på alle tage  
Taghætter: Udskiftning  
Tagvinduer automatik

**Bygning, boliger**

Gulvbehandling i værelser  
Malerbehandling af værelser  
Maling til beboerne  
Badeværelser, inventar, gerigter mv.

**Bygning, fælles indvendig**

Komfurer i lejl. løbende udskiftning  
Køleskabe i lejl. løbende udskiftning  
**Trappeopgange: vægge og træværk males**  
Fællesrum: Bordfodbold  
Fællesrum: Bordtennis

**Bygning, tekniske anlæg/installationer**

Toilet, løbende udskiftning  
Udsk. af ventiler i installationsskakt  
Fugtmålere i bunden af skakter  
Brusesæt, løbende udskiftning  
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning  
Brusearmatur, løbende udskiftning  
Køkkenarmatur, løbende udskiftning  
Emfang, løbende udskiftning  
Ventilationsanlæg udskiftes  
Elevatore: Faldprøver, service og rep.  
Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum

**Materiel**

Værktøj og maskiner m.v.

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

Værelser	3.376	kr.	en regulering på	27,00	kr.
2 vær. lejlighed	6.621	kr.	"	51,00	kr.
1 vær. lejlighed	3.944	kr.	"	29,00	kr.
1,5 vær. lejlighed	5.541	kr.	"	39,00	kr.
2 vær. lejlighed	5.252	kr.	"	37,00	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 4. Aktuel drift

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 580. 000 kr. Der er pr. 26/3 2025 brugt 275.155 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 70.133 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

### PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.630.000 kr. Der er pr. 26/3 2025 brugt 571.422 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Belægninger i terræn, vedligehold Udendørs spil/sport Storskraldsskur, rep. Beplantning: Beskæring, plantning, klipning
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Facader: Rep. og vedligeholdelse
<b>Bygning, boliger</b>	<b>Gulvbehandling i værelser</b> <b>Malerbehandling af værelser</b> <b>Maling til beboerne</b> Badeværelser, inventar, gerigter mv.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	<b>Kømfurer i lejl. løbende udskiftning</b> Køleskabe i lejl. løbende udskiftning
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	<b>Toilet, løbende udskiftning</b> Brusesæt, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning <b>Køkkenarmatur, løbende udskiftning</b> Teknikrum: Vekslere, pumpere og automatik Ventilation rens/just Emfang, løbende udskiftning Elevator: Ombygning af 1 stk. <b>Elevatore: Faldprøver, service og rep.</b> Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum

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.

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at kommende afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på Kollegiet.

## **Ad 6. Evt.**

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 8/4 2025

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

Ny dør til køkken opsættes nu

CK følger op på ventilation af fælleshus

THA indkøber 2 borde- bænkesæt

THA følger op på adgang til opgange v/ strøm afbrydelse

Mødet slut kl. 15:15

Referent: Carsten Kjær Christensen/Diana Jørgensen

Referat sendt den 08.04.2025/dbs