



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørre Allé Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret onsdag den 25. marts 2026 kl. 8.30

Til stede: Per

Fraværende: Vince
Gustav

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Birgitte Østergaard.

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.

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

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson: Per
Næstforperson: Vince
Kasserer: Gustav

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

Diana tjekkede op på de oplysninger, som Kollegiekontoret har vedr. afdelingsbestyrelsen. Bestyrelsen bekræfter, at Kollegiekontorets oplysninger om, at kollegiet afholder 2 årlige afdelingsmøder, og at 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.

Huslejen er afhængig af prisudviklingen i samfundet, hvor der er stigninger i prisen på materialer og løn. Endvidere skal I betale af på de senere års underskud. Reglen er, at når der er opstået et over- eller underskud i et regnskabsår, så skal det afvikles over de kommende 3 budgetår. Budgettet viser en samlet huslejefald på 0,7 %.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån i forbindelse med opførelse af kollegiet.

Der budgetteres med en stigning på 1,2%. Rentesatsen fastsættes af långiver.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med et fald på 2,3 %, som skyldes en mindre budgetteret forbrug.

Renovation - Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med et fald på 6,1%. Den mindskede udgift skyldes ændringer i afgiftssatserne, som er blevet billigere for værelser.

Forsikringer – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes 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.

Varme – Der er et fald i udgiften til varme på 11 %, og det skyldes mindre budgetteret forbrug.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 53,5 % pga. lavere pris og lavere forbrug.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, driftsleder, revision og administration af vaskerier. Beløbet er næsen uændret.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i år 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgere og indstiller til boliger mv. Gebyret er uændret.

Dispositionsfond - I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisations afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag.

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 afdelingerne. 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 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 budgetteres med en stigning på 2,6 %.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer. Der budgetteres med uændret beløb.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Posten stiger med 2,6 %.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter til bl.a. sæbekøb, omkodning af vaskekort ved fraflytning. Der budgetteres uændret.

Diverse udgifter – Denne post indeholder BL-kontingent (Bolitorganisationernes Landsorganisation), samt posten diverse udgifter, som en konto varmemester har til rådighed til småudgifter. Der budgetteres med en samlet udgift på 4.062 kr., hvilket er en stigning på 2,9 %. En specifikation af udgifterne kan ses på side 9 i budgettet. Stigningen skyldes en øget udgift til BL-kontingent.

Sociale aktiviteter – Bestyrelsen har til dette budget besluttet, at der budgetteres med 17.100 kr. Hvert lejemål betaler 25 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Det er en stigning på 150%. 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 de kommende 30 års planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der budgetteres med en stigning på 12,6 %.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes mindst 386 kr. pr. lejemål. Tab udover dette skal dækkes af dispositionsfonden. Der hensættes i år 0 kr., da der i afdelingen allerede er henlagt tilstrækkeligt.

Ekstraordinære udgifter

Afvikling af underskud – Opståede underskud fra de seneste regnskabsår skal budgetteres afviklet over de efterfølgende 3 budgetår, derfor er der her budgetteret med en udgift på 36.953 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en 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. 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 – Budgetterede indtægter inkl. sæbesalg. Ingen ændring ift. gældende budget.

It- og antennebudget

It- og antennebudget - På side 3 kan det ses, at den samlede udgift til it og antenne budgetteres med et fald på 15 %. Derved er udgiften pr. lejemål pr. måned falder med 23,14 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	2.000 m ³
El	45.000 kWh
Varme	190 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse øges til i alt 79.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.094.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Nye vinduer mod gade Nye yderdøre i kælder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af gulve (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.) Nye klinker på badeværelsesgulve (afsat 2 stk.)
Fælles indvendig	Beløb til fællesrum Maling af køkkener
Tekniske installationer	Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.) Udskiftning af brusearmaturer (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.) Nye køleskabe (afsat 2 stk.)
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

Værelser	3.412,00 kr.	en regulering på	-23,00 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. Aktuell drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 77.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 35.260 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 8.691 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 "Råbalance" og indtast konto 115 for almindelig vedligeholdelse eller konto 116 for PPV.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 413.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 258.000 kr. på denne konto. Udførte arbejder med fed skrift. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn	Beskæring af efeu
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af 3 boliger (ved fraflytning efter behov) Lakering af 1 gulv (ca. 4 stk.) samt udskiftning af gulv (1 stk.) Nye klinker på 5 badeværelsesgulve
Fælles indvendig	Nye lamper i køkkener
Tekniske installationer	Udskiftning af toiletter (afsat 3 stk.) Udskiftning af brusearmaturer (afsat 3 stk.) Udskiftning af håndvaske (afsat 3 stk.) Brusesæt i badeværelse (afsat 2 stk.) 2 nye køleskabe
Materiel	Ingen planlagte arbejder

Badeværelser

Der er udført 53 badeværelser af i alt 57 lejemål.

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

I kan benytte "beboerkontoen" til midlertidig dækning af beløbet til beboeren, der har lavet udlægget.

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 afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen fortsat afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 15. april.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 09.15

Referent: Karin Bank Lindberg/Natalya Sandal

Referat sendt den 27.03.2026/dbs