



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Nørreport Kollegiet

Mødet afholdes på Kollegiekontoret torsdag den 19. marts 2026 kl. 12.00

Til stede: Sara
Ida
Nineveh

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Karin Bank Lindberg, økonomimedarbejder Nina Christensen 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.

Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Kollegiets bestyrelse består af:

Forperson: Sara
Kasserer: Nineveh
Menigt medlem: Ida

Suppleant: Mette

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

Økonomimedarbejderen 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 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.

Økonomimedarbejderen oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås nærmere 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 er efter en årrække tilbagebetalt, men afdelingen skal afsætte det samme beløb. Det skyldes, at lovgivningen kræver, at afdelingen i stedet betaler beløbet til Landsbyggefonden og Kollegiekontorets dispositionsfond. Beløbet fordeles med 2/3 til Landsbyggefonden og 1/3 til dispositionsfonden. Beløbet er uændret.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med reducere af udgiften på 5,7%.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med en udgift på 29.320 kr., en reduktion på 15,7%.

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, som har en løbetid på tre år. Der er ingen ændringer sket i dækningerne, men der er foretaget justeringer i selvriskoprofilen 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 9.037 kr., hvilket er en stigning på 2,3%.

Varme – Der budgetteres med en udgift på 19.412 kr., hvilket er en stigning på 0,6%.

Målerpasning – Består web-opdatering og telefonabonnement. Der budgetteres med en udgift på 4.506 kr.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 18.114 kr., en reduktion på 47,1%. Årsagen er, at elafgiften er sænket til EU's minimumsniveau på 0,8 øre/kWh.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder bl.a. udgiften til administrativt personale, driftsledere, revisorer, administration af forbrugsregnskaber og vaskerier samt grundbeløb/målerafgift. Der er budgetteret med en udgift på 95.546 kr.

Indstillingsgebyr – Indstillingsgebyret udgør i dette budget 326 kr. pr. lejemål pr. år. Gebyret dækker ydelse for behandling af ansøgningsskemaer og indstilling til boliger. 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 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 så for varmemesterens faktiske tid på den enkelte afdeling. Beløbet er steget med 2,6%.

Rengøring – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler og reguleres i forhold til forbruget. Derudover rengøring af fællesarealer. Der budgetteres med en stigning på 6,3%

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Inspektøren kommer nærmere ind på kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Der budgetteres med en stigning 3,4%.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Indeholder udgifter drift af anlæg/reservation og omkodning af vaskekort ved fraflytning. Beløbet er uændret.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgiften til BL-kontingent (Boligorganisationernes Landsorganisation) og "små-udgifter". Kontingentet til BL udgør størstedelen af udgiften. Udgiften stiger med 2,9%.

Sociale Aktiviteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 8.000 kr. Hvert lejemål betaler altså 37,04 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og det er tiltænkt sociale arrangementer for beboerne. Husk, at der skal laves et budget, som skal godkendes af beboerne på afdelingsmødet i foråret.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet afsat til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges efter en 30 års plan. Der henlægges 564.000 kr.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes 0 kr. så de samlede henlæggelser svarer til 386 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser vedr. forbedringslån/afskrivninger – Udgifter til lån fra 2001, som blev optaget i forbindelse med renovering af facader, badeværelser, køkkener m.m. Dertil kommer udgifter til lån fra 2020 i forbindelse med renovering af tag og vinduer. Budgetteret udgift på 217.212 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 23.516 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en stigning på 1% 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. Alle udlån foregår gennem Kollegiekontoret.

Betalingsvaskeri – Budgetterede indtægter fra betalingsvaskeriet.

It- og antennebudget

It- og antennebudget – Af side 4 fremgår det, at den samlede udgift til it og antenne forventes at stige med 0,3%.

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	100 m ³
El	13.000 kWh
Varme	25 MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse øges til i alt 60.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 278.000 kr.

Terræn	Ingen planlagte arbejder
Klimaskærm	Ingen planlagte arbejder
Bolig	Maling af boliger (ved fraflytning efter behov) Udskiftning af pergogulv
Fælles indvendig	Maling af fællesområder
Tekniske installationer	Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.) Udskiftning af køleskabe (afsat 2 stk.) Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt blandingsbatteri i køkken
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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

1 vær. lejlighed	21 m ²	5.269,00 kr.	en regulering på	47,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25,5 m ²	6.257,00 kr.	"	53,00 kr.
1½ vær. lejlighed	26 m ²	6.389,00 kr.	"	55,00 kr.
1½ vær. lejlighed	23 m ²	5.637,00 kr.	"	47,00 kr.
1½ vær. lejlighed	25 m ²	6.133,00 kr.	"	53,00 kr.
2 vær. lejlighed	29 m ²	7.122,00 kr.	"	62,00 kr.
2 vær. lejlighed	33,5 m ²	8.253,00 kr.	"	73,00 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.

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 58.000 kr. Pr. d.d. er der anvendt 37.959 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 7.235 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 p.t. planlagt udgifter for i alt 650.000 kr. Der er pr. d.d. brugt 59.598 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift

Terræn

Pumpeservice

Klimaskærm

Vedligeholdelse af mure i gård

Bolig	Maling af 3 boliger (ved fraflytning efter behov) Persienner Udskiftning af pergogulv Nye indvendige døre
Fælles indvendig	Støvsuger Maling af korridorgange
Tekniske installationer	Udskiftning af komfurer (afsat 2 stk.) Udskiftning af 2 køleskabe Udskiftning af toilet Udskiftning af håndvask Udskiftning af bruse og håndvaskarmatur samt blandingsskæbatteri i køkken
Materiel	Ingen planlagte arbejder

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 afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på Kollegiekontoret.

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 16.04.2026.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 13.05

Referent: Karin Bank Lindberg/Nina Christensen

Referat sendt den 20.03.2026/dbs