



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Skejbygård Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet onsdag den 18. marts 2026 kl. 10.30

Til stede: Julie
Jala
Ivalu (suppleant)

Fraværende: Ida
Jens
Katrine

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Natalya Sandal og varmemester Thorfinn Abildgaard.

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

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: Julie
Kasserer: Jala
Menigt medlem: Ida

Menigt medlem	Jens
Menigt medlem	Katrine

Suppleant	Alexander
Suppleant	Naomi
Suppleant	Ivalu
Suppleant	Anna

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 2 årlige afdelingsmøder og bestyrelsen består af 5 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af kollegiet 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 af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Posten dækker over udgifter til lån ydet til kollegiet i forbindelse med opførelsen og senere forbedringer.

Offentlige og andre faste udgifter

Vand- og kloakudgifter – Der budgetteres med næste uændret beløb.

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med et fald på 5,1 %.

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 32.196 kr., hvilket er en stigning på 2,2 %.

Varme – Udgiften til varme stiger med 2,3 %. Stigning skyldes en mindre prisstigning.

Elektricitet – Der budgetteres med en udgift på 56.816 kr., hvilket er et fald på 50,3 % i forhold til det indeværende budget. Reduktion skyldes prisfald.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, projekt- og driftsleder, revision, overvågning af forbrugsmålere og administration af forbrugsregnskaber. Beløbet er næsten uændret.

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.

Dispositionsfonden - 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.

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 udgifter til løn, social sikring samt diverse udgifter som jeres varmemester har til f.eks. telefon og kontor. Fordelingen af ejendomsfunktionærer er uændret, så der betales for den faktiske tid på den enkelte afdeling. Der er budgetteret med en udgift på 241.220 kr., som er en stigning på 2,6%.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøringsartikler, rengøring af fællesarealer, måtteservice, skadedyrsbekæmpelse og vinduespuddning. Udgift til rengøring er uændret.

Almindelig vedligeholdelse – Varmemesterens konto; udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Driftslederen kommer nærmere ind på kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg. Udgiften stiger med 1,8%.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri –Udgifter til leasing vaskeri budgetteres med et uændret beløb.

Diverse udgifter – Denne post består primært af BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent og vagtordning. Der budgetteres med en samlet udgift på 36.498 kr., hvilket er 2,1 % højere end i det gældende budget. Stigningen skyldes en øget udgift til BL-kontingent. En specifikation af udgifterne kan ses på side 10 i budgettet.

Sociale Aktiviteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 22.860 kr. Hvert lejemål betaler altså 15,12 kr. om måneden til midlerne for Sociale Aktiviteter. Beløbet 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. Henlæggelserne skal sikre en mere stabil husleje, da udgifterne til større arbejde herved bliver udjævnet. Der henlægges efter 30 års plan - det er et krav i 2024. Henlæggelserne øges med 10,8 %. Se årets henlæggelser på sidste side i budgettet.

Hensættelsen til tab på debitorer – Der hensættes i år 2.006 kr., så jeres samlede henlæggelser svarer til 386 kr. pr. lejemål. Evt. tab ud over dette beløb dækkes af dispositionsfonden.

Ekstraordinære udgifter

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 resultatet 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.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med en uændret husleje.

Andre indtægter – Leje mobilantenne stiger med 22,3 %.

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 – Indtægter ved vask budgetteres budgetteres med uændret beløb.

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 resultatet er anderledes end man regnede med. Når der er et overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis

der er en sådan. Når der ikke er "underfinansiering", indsættes overskuddet på en "resultatkonto" som et plus. Overskuddet skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

It- og antennebudget

På side 3 kan det ses, 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	4.100	m ³
El	45.000	kWh
Varme	340	MWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse ændres til i alt 280.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 3.859.000 kr.

Terræn	Renovering af trappeløb med gelænder og repros Renovering af brandtrappe incl altan/repros P-pladsbelysning, etablering af udv. lamper på cykelskur
Bygning, klimaskærm	Intet planlagt
Bygning, boliger	Malerbehandling af værelser, løbende Badeværelse: kroge, holdere, spejl og hylde
Bygning, fælles indvendig	Tæppefliser i værelser, løbende udskiftning Persiener i vinduer, løbende udskiftning Fryseskabe, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Indbygningsovne, løbende udskiftning Kogeplader, løbende udskiftning Fællesrum, gulvbelægning udskiftes Badeværelser, renovering Linoleum 26 m ² pr. gang type 4mm korkment udsk. blok 1 og 2 Opvaskemaskine i fællesrum
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvask, løbende udskiftning

Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning
Stikkontakter og lampeudtag i værelser
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning
Emhætter, løbende udskiftning
Elevator: faldprøver og service

Materiel

Redskaber og værktøj

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

1 vær. lejlighed 3.260 kr. en regulering på 0 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 275.000 kr. Der er pr. 17/3 2026 brugt 197.730 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 54.486 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 2.511.000 kr. + overførte arbejder. Der er pr. 17/3 2026 brugt 255.644 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn

Renovering af slidlag på p-plads
Nedgravede affaldscontainer
Græsplæner og beplantning

Bygning, klimaskærm

Elevator inkl. tårn rep./udskiftning (overført)

Bygning, boliger

Maling af fodlister værelsesgange

Malerbehandling af værelser, løbende
Badeværelse: kroge, holdere, spejl og hylde

Bygning, fælles indvendig

Renovering af gangbro mellem blok 1 og 2
Kældertrapper betonrenovering
Varmemesterkontor, inventar
Tæppefliser i værelser, løbende udskiftning
Persienner i vinduer, løbende udskiftning

Bygning, tekniske anlæg/installationer

Håndvask, løbende udskiftning
Fryseskabe, løbende udskiftning
Køleskabe, løbende udskiftning
Indbygningsovne, løbende udskiftning
Kogeplader, løbende udskiftning
lysarmaturer i kælder 4 stk. Nordisk solar EP4t
Div. lamper i fællesrum
Lysarmaturer i bad/toilet, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Brusesæt/brusehoveder, løbende udskiftning
Kuglehaner vandmålere
Teknikrum: veksler, pumper og styrning
Rensning og indregulering af ventilationsanlæg
Emhætter, løbende udskiftning
Brandalarm i gange og værelser
Elevator: faldprøver og service

Materiel

Udskiftning af brandslukkere
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 afdelingsbestyrelsesmøder med administrationen afholdes på kollegiet.

Ad 5. Evt.

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes afdelingsmøde den 15/4

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Møde slut kl. 12:00

Referent: Carsten Kjær Christensen/Natalya Sandal

Referat sendt den 19.03.2026/dbs