



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbyparken

Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 26. marts 2026 kl. 8.30

Til stede: Freja
Andreas
David
Karolina
Pernille (suppleant)

Fraværende: Jonas

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, økonomimedarbejder Helle Waadde Olesen og varmemester Thorfinn Abildgaard.

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: Freja
Næstforperson: Andreas
Kasserer: Karolina
Menigt medlem: David
Menigt medlem: Jonas

Suppleant: Pernille

Forpersonen skal give besked til 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. 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.

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 1,1 %. 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 – Beløbet består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald.

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 en stigning i udgiften til varme på 1,9 %.

Elektricitet – Der budgetteres med et fald på 53,2 %.

Målerpasning – Da der er individuel afregning i den senest tilføjede del af afdelingen, betales der til målerpasning. Der budgetteres med en nedsættelse på 3,5 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale og driftsledere. Derudover udgifter til revision. Administrationshonoraret fortsætter uændret i 2026/27.

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 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 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 faktiske tid som ejendomsfunktionæren bruger på den pågældende afdeling.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder rengøringsartikler og udgifter til rengøring af fællesarealer.

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.

Ekstraordinære udgifter

Der budgetteres uden ekstraordinære udgifter for 26/27.

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 – Hvis der er overskud, overføres det til en "resultatkonto" som et plus. Dette overskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, føres som en indtægt.

For dette budget er afvikling af overskud på 425.749 kr.

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.

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	5.500	m ³
El	150.000	kWh
Varme	600	MWh

Almindelig vedligeholdelse (side 8)

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse fastholdes på i alt 580.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) (side 8)

Der er planlagt arbejde for i alt 2.855.000 kr.

Terræn	Belægninger i terræn, vedligehold Belysning i terræn Væglamper, indvendigt Postkasser, udskiftes, udskydes til 2030 Udendørs spil/sport Beplantning: Beskæring, plantning, klipning
Bygning, klimaskærm	Fælleshus, renovering af facader
Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser Malerbehandling af værelser Maling til beboerne Badeværelser, inventar, gerigter mv.
Bygning, fælles indvendig	Komfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Toilet, løbende udskiftning Brusesæt, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Teknikrum: Veksler, pumpere og automatik Emfang, løbende udskiftning Elavatorer: Faldprøver, service og rep. Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum Adgangskontrol
Materiel	Værktøj og maskiner

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	0,00	kr.
2 vær. lejlighed	6.724	kr.	"	103,00	kr.
1 vær. lejlighed	3.996	kr.	"	52,00	kr.
1,5 vær. lejlighed	5.619	kr.	"	78,00	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. Aktuel drift

Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 580. 000 kr. Der er pr. 25/3 2026 brugt 384.234 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 100.767 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 4.310.000 kr. Der er pr. 25/3 2026 brugt 267.238 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Belægninger i terræn, vedligehold Bord-/bænkesæt Tørrestativer Beplantning: Beskæring, plantning, klipning
Bygning, klimaskærm	Facader: Rep. og vedligeholdelse Tagvinduer automatik
Bygning, boliger	Gulvbehandling i værelser Malerbehandling af værelser Maling til beboerne Badeværelser, inventar, gerigter mv.
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum: Bordfodbold Fællesrum: Bordtennis Komfurer, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Udsk. af ventiler i installationsskakt Fugtmålere i bunden af skakter Toilet, løbende udskiftning

Brusesæt, løbende udskiftning
Håndvaskearmatur, løbende udskiftning
Brusearmatur, løbende udskiftning
Køkkenarmatur, løbende udskiftning
Ventilationsanlæg udskiftes
Ventilation rens/just
Emfang, løbende udskiftning
Elevator: Ombygning af 1 stk.
Elavatorer: Faldprøver, service og rep.
Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum

Materiel

Værktøj og maskiner m.v.

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 9. april 2026

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9.30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Helle Wadde Olesen

Referat sendt den 27.03.2026/dbs