



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret

Svane Kollegiet

Mødet afholdes på kollegiet torsdag den 9. april 2026 kl. 8.30

Til stede: Julius
Luna

Fraværende: Florian

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, direktør Diana Jørgensen og varmemester Uffe Rask.

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	Julius
Næstforperson	Luna
Kasserer	Florian

Suppleant	Sophie
Suppleant	Sofia
Suppleant	Sabina

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

Maria 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 3 medlemmer, stadig er gældende.

Ad 2. Godkendelse af kollegiets budget 2026/27

Vi budgetterer uden huslejestigning i 2026/27, og det skyldes især, at jeres udgifter til el bliver næsten halveret, fordi elafgiften er nedsat til EU's minimum i 2026 og 2027.

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.

Diana oplyste, at vand, varme og el, almindelig vedligeholdelse samt PPV gennemgås af driftslederen efter den øvrige budgetgennemgang.

Kapitaludgifter

Nettoprioritetsydelse – Udgifter til lån optaget i forbindelse med kollegiets opførelse, der budgetteres med en stigning på 1,5 %.

Offentlige og andre faste udgifter

Renovation – Består af et bidrag pr. bolig, en pris pr. tømning samt behandling af genanvendeligt affald. Der budgetteres med et fald på 8,7 %, svarende til ca. 17.000 kr.

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 selvrisikoprofilen 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 stigning på 2,2 %.

Målerpasning - Består af et grundbeløb, et beløb pr. måler og web-opdatering. Der budgetteres med en stigning på 2,9 %.

Administration mv.

Administration – Administrationshonoraret indeholder udgiften til administrativt personale, driftsledere og revision. Honoraret er uændret.

Posten dækker også administration af vaskeri, administration af forbrugsregnskaber og målerovervågning.

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

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.

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 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 for funktionærens faktiske tid på den enkelte afdeling. Der budgetteres med en stigning på 2,6 %.

Rengøring (indvendig) – Denne post indeholder bl.a. udgifter til rengøring af fællesarealer, rengøringsartikler og vinduespudsning, og der budgetteres med et fald på 4,2 %.

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

Driftslederen gennemgår kontoen efter økonomimedarbejderens oplæg.

Diverse udgifter

Betalingsvaskeri – Dækker over administration af vaskechips, sæbekøb, samt drift af anlæg.

Diverse udgifter – Denne post indeholder udgifter til vagtordning, BL (Boligorganisationernes Landsorganisation) kontingent samt diverse småudgifter. BL-kontingentet er en obligatorisk post for alle almene boligbyggerier. Der budgetteres med en stigning på de samlede udgifter på 2,1 %.

Sociale aktiviteter – Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der budgetteres med 10.980 kr. Dette beløb råder afdelingsbestyrelsen over og kan bruges til arrangementer for beboerne.

Henlæggelser

Henlagt til PPV – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Fra 2024/25 skal der henlægges til forbruget over 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 i år 3.963 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 tidligere år – Hvis 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 66.584 kr.

Indtægter

Løje 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.

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. Vaskeriet skal ses i sammenhæng med udgifterne.

It- og antenne budget

It- og antenne budget – Der budgetteres med et fald på 1,3 %.

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	8.000	m ³
Varme	450	MWh
El	90.000	kWh

Almindelig vedligeholdelse

Alm. vedligeholdelse – Beløbet til almindelig vedligeholdelse forbliver på 450.000 kr.

Planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV)

Der er planlagt arbejder for i alt 1.626.000 kr.

Terræn

Grønt arbejde: beskæring, klip mv.

Bygning, klimaskærm

Trælameller i skodder, løbende udskiftning

Bygning, boliger	Slibning og lakering af gulve, løbende Maling af lejligheder Persiener, løbende udskiftning Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning Badeværelse, inventar løbende udskiftning Bordplader og vask, løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum, polering af gulv Motionsudstyr: service Komfur til ovn og kogeplade, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Emfang, løbende udskiftning Malerbehandling af udhæng samt remme Inventar til varmemesterkontoret
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Håndvaske, løbende udskiftning Toilet, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Udskiftning af filtre og rensning. Elevatorservice og faldprøver, årligt Udskiftning af ADK
Materiel	Redskaber og maskiner

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

1 vær. lejlighed	24,0 m ²	4.142 kr.	en regulering på	131,00 kr.
1,5 vær. lejlighed	30,0 m ²	5.144 kr.	"	164,00 kr.
1 vær. lejlighed	26,9 m ²	4.629 kr.	"	147,00 kr.
2 vær. lejlighed	34,3 m ²	5.750 kr.	"	183,00 kr.
2 vær. lejlighed	35,0 m ²	5.987 kr.	"	191,00 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 450.000 kr. Der er pr. 8/4 2026 brugt 253.416 kr. på denne konto, heri fratrukket indtægter fra syn på 199.955 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.795.000 kr. Der er pr. 8/4 2026 brugt 217.796 kr. på denne konto. Udførte arbejder med **fed skrift**. Planlagte opgaver er med almindelig skrift.

Terræn	Opretning af stibelægninger, asfalt Afslibning/matering og imprægnering af trappeløb Fællesgrill Pylon oversigtsskilt Grønt arbejde: beskæring, klip mv.
Bygning, klimaskærm	Facader, fuger og sokler Vedligehold af taglemme Trælameller i skodder, løbende udskiftning Vedligehold af fuger ved vinduer
Bygning, boliger	Slibning og lakering af gulve, løbende Maling af lejligheder Persienser, løbende udskiftning Badeforhæng og beslag, løbende udskiftning Badeværelse, inventar løbende udskiftning
Bygning, fælles indvendig	Fællesrum, polering af gulv Motionsudstyr: service Komfur til ovn og kogeplade, løbende udskiftning Køleskabe, løbende udskiftning Emfang, løbende udskiftning
Bygning, tekniske anlæg/installationer	Tagrender og nedløbsrør, vedligehold Fællesrum, lamper Håndvaske, løbende udskiftning Toilet, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning

Teknikrum, udskiftning af varmeveksler, pumper mv.
Udskiftning af filtre og rensning.
Elevatorservice og faldprøver, årligt

Materiel

Brandmateriel, service
Redskaber og maskiner

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 afholdelse af afdelingsmøde den 21/4

Husk, at der stadig er muligt at søge midler til tiltag eller sociale aktiviteter fra Bæredygtighedspuljen.

Forpersonen bedes sende referat af afdelingsmødet til Kollegiekontoret.

Mødet slut kl. 9:35

Referent: Carsten Kjær Christensen/Diana Jørgensen

Referat sendt den 10.04.2026/dbs