

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Ravnsbjerg Kollegiet

Møde nr. 187 den 10. marts 2026

Til stede: Jonas Thuesen
Pernille Bak Pedersen
Esben Obeling

Fraværende: Sharon Wilkins (med afbud)
Maja W. Albrechtsen (meddelt at hun udtræder)

Fra Kollegiekontoret deltog direktør Diana Jørgensen, driftsleder Torben Kragh, varmemester Mads Svendsen og referent Jette Bergendorff.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen
Revisionsprotokollen
2. Bestyrelsens sammensætning og konstituering
3. Godkendelse af budget 2026/27, herunder fastsættelse af husleje
4. Kollegiets fremtid – Igangsættelse af salgsproces
5. Kollegiets drift
6. Evt.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Efter en præsentationsrunde blev referatet af møde nr. 186 godkendt. Referatet underskrives efterfølgende af formanden i Penneo.

Revisionsprotokollen – Der var ingen tilføjelser.

Ad 2. Bestyrelsens sammensætning og konstituering

Bestyrelsen drøftede hvordan beboerne kan motiveres til at indgå i beboerdemokratiet fremover. Beboerrådet indkalder til beboermøde, som skal afholdes senest 31. marts.

Der har været kommunalvalg og der er derfor udpeget to nye medlemmer til kollegiets bestyrelse, men Maja Wolff Albrechtsen har desværre meddelt, at hun ikke ønsker posten. Der afventes svar fra borgmesterens afdeling om suppleanten ønsker at indtræde. Bestyrelsen konstituerer sig således:

Forperson	Jonas Thuesen	(valgt af beboerne)
Menige medlemmer	Vakant	(valgt af beboerne)
	Pernille B. Pedersen	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Sharon Wilkins	(udpeget af uddannelsesinstitutionerne)
	Vakant	(udpeget af Aarhus Byråd)
	Esben Obeling	(udpeget af Aarhus Byråd)

Ad 3. Godkendelse af budget 2026/27, herunder fastsættelse af husleje

Budgetforslag var lagt på WebZonen den 25.2.26. Torben Kragh forklarede, at det har været et vanskeligt budget at lave, når det nu er det første budget kun for lejlighederne.

Torben Kragh gennemgik budgettet og nævnte bl.a.:

Nettoprioritetsydelser – kreditforeningslånene er indfriet, beløbet er taget fra henlæggelserne.

Ydelser vedr. afviklede prioriteter – Denne ydelse er uændret. Beløbet indtægtsføres samtidig på henlæggelserne. Dette beløb svarer til ydelsen fra de oprindelige lån og dem må kollegiet beholde i egen kasse.

Vand og kloakudgifter – Forbruget er vurderet til et forbrug på 3000 m³.

Renovation – Udgiften er reduceret, da der nu kun er 54 lejligheder. Affaldsbeholderne fra værelsesblokkene bliver blokeret.

Forsikringer – Der budgetteres med en stigning på 2,3 % - det er ikke helt klart endnu, hvad der skal forsikres.

Varme – Forbruget er vurderet efter det faktiske forbrug på Moltkesvej.

El – Forbruget er skønnet og da el-afgiften midlertidigt er fjernet er der yderligere en besparelse på denne post.

Administration m.v. – Honoraret og indstillingsgebyr til Kollegiekontoret er uændret.

Ejendomsfunktionærer – Der budgetteres med en stigning på 3,3 %. Posten dækker fuld løn til fleksjobber og til en varmemester, så der er tryghed for medarbejderne. Hvis de fremover skal arbejde nogle timer andre steder, så kompenseres Ravnsbjerg Kollegiet for det.

Forbrug på PPV og fornyelser samt henlæggelser – Der henlægges ca. 2,6 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse. Fornyelsesplaner er skåret væk, da det ikke er nødvendigt for sådan et lille kollegium, fornyelser indgår i PPV planen.

PPV-planen er reduceret så det passer til lejlighederne og der er sat et skønnet beløb ind for renovering af Moltkesvej.

Lejetab – Der budgetteres ikke med lejetab.

Diverse udgifter – Der budgetteres med vagtordning.

Sociale aktiviteter – Der er afsat 19.000 kr.

Afvikling af underskud – Afviklingen skal ske over maksimalt 5 år. Der afvikles i dette budget 639.316 kr.

Indtægter

Leje af ungdomsboliger – Der budgetteres med uændret leje for lejlighederne.

Leje af p-pladser – Pladserne udlejes til børneinstitutionen.

Renteindtægter – Der budgetteres med en renteindtægt på 2 %.

Diverse indtægter – Her indtægtsføres indbetalingen til udamortiserede lån ikke længere, det føres over på henlæggelserne.

It- og antennebudget – Der skal udarbejdes særskilt budget for it og antenne, da der ikke kan søges boligstøtte inkl. denne del af husleje. Kollegiet ejer netværket på kollegiet.

Torben Kragh henviste til spørgeskemaet på s. 15, hvor der oplyses, at der ikke henlægges tilstrækkeligt til nødvendig renovering, og at kollegiets økonomiske fremtid søges sikret via frasalg af dele af kollegiet.

Huslejen pr. **1.8.2026** pr. måned inkl. antennebidrag og it fastsættes til:

2 vær. lejlighed	6.321 kr.	en ændring på	0 kr.
2½ vær. lejlighed	8.050 kr.	"	0 kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet og dermed huslejerne.

På forespørgsel svarede Torben Kragh, at der holdes øje med de forskellige poster i budgettet, da det er et usikkert budget. Hvis nogle poster stiger kraftig, så kan der laves justeringer i løbet af regnskabsåret.

Ad 4. Kollegiets fremtid – igangsættelse af salgsproces

Der var lagt en indstilling om igangsættelse af salgsprocessen, kort over området samt meddelelse fra Aarhus Kommune om godkendelse af frasalg af de 4 værelsesblokke på WebZonen.

Diana Jørgensen præsenterede indstillingen med forslag om at finde 3 erhvervsmæglere, som har gode forbindelser i det marked, som måtte være interesseret. Alle 3 foreslåede har mindst en lokalkendt mægler, som har forbindelser til aktører, som har midler til langtrukne processer.

Esben fortalte at han er afdelingsleder i kommuneplanafdelingen og vil være inhabil, hvis denne sag kommer i hans afdeling, og han fremlagde forskellige bekymringer, som der skal tages højde for i salgsprocessen.

Bestyrelsen ønsker at tilbudsmaterialet skal indeholde vejledning om, hvordan den højeste pris opnås uden forbehold kontra med forbehold. Typen af køber blev også drøftet, samt ønsket om at ejendoms-mægleren skal bedes redegøre for, hvordan der kan risikominimeres ved salg og så Ravnsbjerg Kollegiet hurtigt får likviditet til at kunne renovere Moltkesvej.

Bestyrelsen drøftede hvad der er vigtigst for kollegiet og at de ønsker at indlægge betingelse i udbudsmaterialet om at kollegiet vil have input til at tydeliggøre, hvilke muligheder der er, hvorefter bestyrelsen så kan vurdere om prisen er tilstrækkelig.

Varmemesteren oplyste, at der allerede er store udfordringer på Moltkesvej med installationerne, så tid er en faktor inden udgifter til løbende reparationer, bliver for store.

Bestyrelsen besluttede at igangsætte salgsprocessen som foreslået i indstillingen. Når der indkommer bud, så indkaldes bestyrelsen til bestyrelsesmøde, hvor det besluttet, hvordan der fortsættes.

Ad 5. Kollegiets drift

Der er ikke afholdt driftsmøde, da det ikke har givet mening på nuværende tidspunkt.

Torben Kragh nævnte bl.a. at blokkene er ved at være ryddet og fjernvarmen er lukket, så der ikke skal betales arealafgift. Vandet er lukket, men der er stadigvæk strøm.

Brug af fællesbygningen skal det nye beboerråd tage stilling til. Der har været brud på gulvet i varelageret og saunaen trænger til istandsættes.

Ad 6. Evt.

Intet.

Mødet slut kl. 13,35

Referent: Jette Bergendorff

Referatet underskrives af forpersonen i Penneo.