



KOLLEGIEKONTORET I AARHUS

Udskrift af forhandlingsprotokollen for

Kollegiekontoret i Aarhus

Møde nr. 81 den 12. marts 2026

Tilstede: Anne Thorø Nielsen
Jens Løkke Møller
Martin B. E. Hansen, Vilh. Kiers Kollegium
Mads Rundstrøm, Skjoldhøjkollegiet
Mohamed Assad Ibrahim, Tandlægekollegiet
Erik Kraglund Olsen, Grundtvigs Hus Kollegiet
Tobias R. Kristiansen, Skejbyparken
Freja Fisker, Skejbyparken
Jacob Christensen, Mejlgade Kollegiet
Henrik Kristiansen, Ladegårdskollegiet
Lærke Schousboe, Åpark Kollegiet
Karin B. Lindberg, medarbejdervalgt
Tom Jensen, medarbejdervalgt

Fraværende: Jonas Thuesen, Ravnsbjerg Kollegiet (med afbud)
Såde Dammayer, Mindegade Kollegiet (med afbud)
Markus Popp Logie, Grundtvigs Hus Kollegiet
Siamak Bolouki, Fredensgade Kollegiet

Desuden deltog: Direktør Diana Jørgensen og referent Jette Bergendorff.

Dagsorden

1. Forhandlingsprotokollen
2. Ansættelse af direktør
3. Udvikling af bestyrelsesarbejdet – Formandskabet ønsker en drøftelse af oplæg til udvikling af bestyrelsesarbejdet
4. Godkendelse af budget 2026/27 for Kollegiekontoret samt godkendelse af afdelingernes budgetter
5. Meddelelser
6. Evt.

Anne Thorøe Nielsen bød velkommen til den nye bestyrelse og der var en kort præsentationsrunde.

Ad 1. Forhandlingsprotokollen

Referat af møde nr. 79 og konstituerende bestyrelsesmøde nr. 80 blev godkendt. Forpersonen underskriver dem efterfølgende i Penneo.

Ad 2. Ansættelse af direktør

Anne takker for den gode kommunikation der har været på mail i bestyrelsen inden beslutningen om ansæt-

telse blev taget. Hun fortalte at materialet, som var udsendt, er udarbejdet af BL (Boligforeningernes Landsforening), som har været konsulenter på opgaven med at finde og ansætte en ny direktør til Kollegiekontoret. Opgavebeskrivelsen var også lagt på WebZonen til orientering.

En enig bestyrelse ansætter pr. 1.3.26 Diana Jørgensen som direktør for Kollegiekontoret.

Diana opfordrer alle bestyrelsesmedlemmer til at kontakte hende, hvis der er uafklarede spørgsmål generelt.

Anne fortæller at næste punkt på dagsordenen egentlig er afledt af bl.a. den strategi som BL fandt i vores regnskabsmateriale og derfor mener formandskabet, at det ville være godt at arbejde med nogle større, overordnede ting for denne bestyrelse.

Anne foreslår, at bestyrelsen beder forretningsudvalget om at lave et oplæg vedr. Kollegiekontorets strategiske fundament og en ny strategi, hvorefter der indkaldes til et nyt bestyrelsesmøde i f.eks. september, hvor forretningsudvalgets oplæg drøftes.

Ad 3. Udvikling af bestyrelsesarbejdet

Der var lagt et oplæg til udvikling af bestyrelsesarbejdet på WebZonen. Formandskabet ønskede en drøftelse af mødernes format, indhold og, frekvens osv.

Der arbejdedes i mindre grupper og der blev bl.a. nævnt følgende ved gennemgangen af gruppernes arbejde:

- God struktur på mødet
- Gode, udførlige bilag, som uddyber punkterne og så beslutninger kan tages på et godt og solidt grundlag
- Fortsat fokus på god dialog – godt med gruppearbejdet på første bestyrelsesmøde i foråret, så alle får taletid
- Fokus på at det skal være et trygt rum, hvor mange har lyst til at ytre sig i
- Gruppearbejde er godt, når der er noget mere komplekst på dagsordenen, så man kommer mere i dybden med emnerne
- Evt. afholde et introduktionsmøde for de nyvalgte inden første bestyrelsesmøde, hvor man kan få indblik i hvad det er for en organisation og bestyrelsens opgaver og ansvar
- Flere møder - tal-møder og tema-møder, hvor der afsættes tid til information om det juridiske og det faglige. Måske kortere møder, men der skal fortsat afsluttes med fællesspisning
- Bestyrelsens størrelse – er den for stor?
- Det foreslås at administrationen laver en kort beretning til bestyrelsen efter hvert forretningsudvalgs-møde i stedet for kun at gøre referaterne tilgængelige
- Forslag om at afslutte repræsentantskabsmøderne med en brainstorm, for at få input til, hvad beboerne ønsker at bestyrelsen arbejder med – emner til fremtidig drøftelse i bestyrelsen
- Hvordan skal Kollegiekontoret organiseres fremover?

Forpersonen og administrationen planlægger næste bestyrelsesmøde inden regnskabsmødet i november.

Ad 4. Godkendelse af budget 2026/27 for Kollegiekontoret samt godkendelse af afdelingernes budgetter.

Budgetforslag for Kollegiekontoret, afdelingernes driftsbudgetter samt prislister og en kort beskrivelse af bestyrelsens ansvar og opgaver var lagt på WebZonen.

Diana Jørgensen fortalte at vi lægger op til en 0 procents stigning i huslejerne, og at det kan lade sig gøre fordi vi er flyttet til mindre og billigere lokaler. Diana Jørgensen gennemgik overordnet Kollegiekontorets budget og nævnte bl.a.:

Administrationshonoraret og indstillingsgebyr – Der foreslås et uændret administrationshonoraret og indstillingsgebyr. Dette er muligt da vi er flyttet til mindre og dermed billigere lokaler.

Udgifter til bestyrelsen – Beløbet øges i h.t. lønindekset. Når der skal afholdes flere bestyrelsesmøder, så vil der komme en bevidst budgetoverskridelse på denne post.

Møder kurser og kontingenter – Der budgetteres uændret med 345.000 kr. Det er vigtigt, at der er mulighed for medarbejderne til at videreudanne sig.

Personale udgifter – Et mindre fald på 0,8 %. Lønninger kontor stiger i henhold til overenskomster, men der budgetteres med en færre timer i økonomiafdelingen og dermed et fald i den samlede udgift. Øvrige medarbejderes løn stiger iht. deres kontrakter.

Internet og hjemmearbejdspladser – Der forventes en stigning på ca. 30 %, pga. dyrere internetforbindelse i Mejlgade, end den vi havde i Toldboden. Vi er nødt til at købe internet ved tdc, for det er ikke muligt at få bolignet her.

It- service og drift af hjemmesider – Der budgetteres med 1.150.000 kr.

It programrettelser og nye moduler - Der budgetteres med en stigning på 14,5 % til vedligeholdelse og løbende modernisering af boligadministrationssystemet og udvikling af hjemmesider. Vi bliver færre ansatte og det kan lade sig gøre, fordi der udvikles programmer til alle de simple opgaver.

Kontorlokaleudgifter – Huslejen falder jf. ny kontrakt med ca. 49 %.

Afskrivning – Der er indkøbt nye, mindre skriveborde og reoler som passer ind i lokalerne, så der kommer afskrivninger på kontorinventaret over 5 år.

Renteudgifter – Der budgetteres med en forrentning i fællesforvaltningen på 2 % til afdelingerne og dispositionsfonden.

Dispositionsfonden – Der indbetales ikke til dispositionsfonden, da den har en tilstrækkelig størrelse i forhold til lovgivningen.

Fonden skal bruges som en buffer, hvis noget går galt i f.eks. nybyggeri, men det er bedre at have midlerne stående i arbejdskapitalen, da de penge må bruges til flere forskellige ting. Hvis dispositionsfonden kommer under grænsen for hvor meget der skal stå pr. lejemål, så er det tidligere besluttet, at der skal flyttes penge fra arbejdskapitalen til fonden.

Ekstraordinære udgifter - Posten indeholder driftstilskud som ydes til Grundtvigs Hus Kollegiet, Kirsebærhaven og Kløvergården. Pengene kommer fra dispositionsfonden. Det er ikke reelt en ekstraordinær udgift, men beløbet skal synliggøres og bogføres her. Et tilsvarende beløb er bogført under ekstraordinære indtægter.

Overskud - Der må ikke budgetteres med et overskud på driften, men der må budgetteres med renteindtægten på arbejdskapitalen.

Indtægter

Da der er lukket ca. 400 værelser på Ravnsbjerg Kollegiet reduceres indtægten med hhv. ca. 9 og 10 % på administrationshonoraret og indstillingsgebyret fra selvejende kollegier.

Indstilling af fremmede kollegier – Der er en tilvækst til UngdomsboligAarhus.

Bestyrelsen godkendte budgettet for Kollegiekontoret.

Afdelingsbudgetter

Alle afdelingsbudgetter var lagt på WebZonen.

Diana Jørgensen oplyser at budgetterne er rigtig pæne, primært fordi el-afgiften midlertidigt er fjernet.

Diana Jørgensen bad bestyrelsen om at give forretningsudvalget bemyndigelse til at godkende evt. ændringer i afdelingsbudgetterne.

Bestyrelsen godkendte budgetterne og gav bemyndigelsen til forretningsudvalget.

Der var udsendt en kort information om bestyrelsens ansvar og opgaver, hvoraf godkendelse af budgetter er en af opgaverne.

Jens Lykke Møller foreslår at dispositionsfonden indgår som et emne på et af de ekstra møder, som skal afholdes fremover.

Ad 5. Meddelelser

Der var lagt følgende meddelelser på WebZonen.

1. **Udlejningssituationen** er bedret i forhold til sidste år - vi har dog stadig lejetab, som vi har fokus på

at få mindsket. Vi har et løbende samarbejde med kommunen om boligplacering af Ukrainere. Det sker især på Skjoldhøjkollegiet, men også på afdelinger som Kløvergården, Grenåvej Kollegiet og Kirsebærhaven m.fl.

2. **UngdomsboligAarhus.dk** er blevet udviklet, så det nu er muligt at linke direkte til Youtube fra galleriet. En video kan fx ses på Mejlgade Kollegiet.

Målgruppen for SoMe materialet blev drøftet og der er enighed om at videoer er vigtige og jo flere billeder jo bedre for ansøgerne. Diana fortæller at der er lidt humoristiske indslag på tik tok, lidt andet materiale til forældrene på facebook og det der lægges på instagram er til målrettet ansøgere. Der laves også præsentationsvideoer til vores hjemmesider. Både UngdomsboligAarhus og Kollegiekontoret.dk

På spørgsmål om hvorfor er vi ikke repræsenteret på Udays, svarer Diana at vi ofte er der, men det er ikke der vi finder ansøgere – dem der kommer på Udays har mere fokus på hvad de skal studere end hvor de skal bo.

3. **Voldgiftssagen vedrørende Godsbanekollegiet** er afsluttet med et tilfredsstillende resultat. Kendelsen, som er vedlagt, giver os medhold i kravet om garantistillers betaling for udskiftning af røgventilationsvinduer, og betalingen er modtaget. Sagens omkostninger til rådgivning m.v. afholdes inden for det afsatte beløb på 1,5 mio. kr., og resten af det afsatte beløb (godt 1 mio. kr.) indtægtsføres i dette regnskabsår.
4. **Damager Kollegiets** eventuelle udgifter til istandsættelse af privat fællesvej er fortsat uafklarede. Kommunen har på ny truffet afgørelse om at kollegiet skal bidrage, og også denne afgørelse er påklaget til Vejdirektoratet.
5. **Administrationens nye lokaler** i Mejlgade 95 blev indflyttet mandag den 2. marts.
6. **Ravnsbjerg Kollegiets** værelser blev fraflyttet 22. januar og de 4 bygninger er nedlukket og aflåst. Kollegiets resterende realkreditlån er indfriet. Kommunen har godkendt kollegiets ansøgning om frasalg af de 4 værelsesblokke.
7. **Den vedtagne investeringsstrategi** åbner op for investering i aktier. Derfor blev en del af kollegiernes forvaltede midler omlagt løbende i januar måned. Formålet er at øge afkastet af kollegiernes henlagte midler på lang sigt. Fremover vil der ske afrapportering på alle bestyrelsesmøder.
8. Der bliver afholdt **kredsvalg** 7. april med valg af repræsentantskab og forperson til boligforeningernes 5. kreds (Aarhus kreds) <https://bl.dk/arrangementer/5-kreds-kredsvalg-2026-25-118/>. Det er i kredsens aftalt, at samtlige boligforeninger repræsenteres med 1 eller 2 pladser afhængig af størrelse. **Forretningsudvalget foreslår**, at Kollegiekontorets forperson vælges til repræsentantskabet med direktøren som suppleant.
Bestyrelsen tiltræder forslaget.
9. Følgende vedr. bæredygtighedspuljen er godkendt administrativt siden sidst:

- a. Skejbygård Kollegiet Pizzahygge og brætspil hhv. 2.000 kr. og 1.000 kr.

På spørgsmålet om en chat bot kan være nyttig på hjemmesiderne, svarer bestyrelsen, at den er uden værdi. Det er noget der primært bruges, hvis man ikke kan komme i kontakt med kundeservice i en virksomhed. Det er for upersonligt og det er bedre med en god hjemmeside, hvor informationer let kan findes og der er mulighed for personlig kontakt. Det foreslås at hjemmesiderne geo-optimeres og ikke kun seo-optimeres.

Damager Kollegiet - Diana Jørgensen oplyste, at salget til kommunen, af den nederste del af Damager Kollegiets åbne område, er gennemført. Vi har foræret kommunen et stykke jord, de har betalt for omkostningerne ved overdragelsen.

Status på Skjoldhøjkollegiet – Den betingede købsaftale forlænges ikke, da der ikke længere er et grundlag for at forlænge den efter kommunens henvendelse vedr. købsbetingelser. Kollegiets bestyrelse håber, at der vil komme nogle klare udmeldinger fra kommunen om, hvilke vilkår som gælder. Kommunen er uafklaret om bygningerne skal bevares og de mener også at salgsprisen var for lav.

Ad 6. Evt.

Erik – Der er færre frivillige i foreninger og han vil høre om andre også mærker den manglende interesse for det frivillige arbejde. Det foreslås, at det kunne være et emne til et af bestyrelsens tema-møder.

Det kunne være relevant at tale om hvad det er der gør, at I i bestyrelsen har lyst til at engagere jer.

Jens arbejder ved DGI og de arbejder meget med frivillighed og måske kunne det være givende for bestyrelsen at vide mere om dette – måske et oplæg fra en DGI medarbejder på et temamøde.

Tobias – Kan det være en mulighed for Kollegiekontoret at leje tomme bygninger i midtbyen til ungdomsboliger? Kan det lade sig gøre at lave en anden type af boende? Diana svarer, at det er relevant at drøfte, hvilke muligheder Kollegiekontoret har indenfor lovgivningen.

Mødet sluttede kl. 19.00

Formanden underskriver referatet elektronisk.