

**Deltagere:** Birger Brix, Helge Larsen, Birgit Stokbro, Birte Juul Pedersen, Annette Lønke, Anette Guld-feldt og Torben Nyman.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Afbud: Gert Thorsen, Sonja Brix

### **Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:**

1. Bestyrelsens tid
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Status for pejlemærkeproces, herunder temamøde for afdelingsbestyrelser
4. Evaluering af landsrepræsentantskabsmøde
5. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger
6. Bestyrelsesevaluering (bilag)
7. Byggeri og renoveringer
8. Gensidig orientering
9. Udlejningssituationen, herunder markedsføring
10. Eventuelt

---

#### **1. Bestyrelsens tid**

På formandsmøderne har der været udfordringer med at få skrevet referat, så fremover ønsker bestyrelsen, at der deltager en fra administrationen der kan tage referat.

Bestyrelsen ønsker, at mødeindkaldelser og referater fra diverse fællesmøder udsendes til hele bestyrelsen (f.eks. Aalborgbo, ungdomsbolig Aalborg etc.). Hvis muligt ønskes møderne også behandlet forudgående på et organisationsmøde.

#### **2. Godkendelse af seneste mødereferat**

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 5. maj 2025.*

#### **Beslutning:**

Godkendt som indstillet.

#### **3. Status for pejlemærkeproces, herunder temamøde for afdelingsbestyrelser**

Tidligere er der i 2025 blevet godkendt fire indstillinger under pejlemærkeprocessen.

Fra Susanne Frelsvig er der nu, efter aftale med formanden, kommet nedenstående indstilling om afholdelse af et temamøde for afdelingsbestyrelser i Aalborg. Desuden er der en opsamling på de møder, som organisationen har holdt med afdelingsbestyrelserne i marts 2025.

#### **"Forslag om og indstilling til organisationsbestyrelsen om temamøde i sensommeren 2025**

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender afholdelse af møde og økonomi samt vælger dato.

Øvrige beslutninger overlades til udvalget.

**Beskrivelse**

Der inviteres til et årligt tema-møde for afdelingsbestyrelser, første gang i sensommeren 2025. Mødet i 2025 placeres i så god tid som muligt før afdelingsmøderne – dog først efter sommerferie-tiden.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emnet           | I 2025 forslås emnet at være 'Afdelingsmødet'.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Formål<br>bejde | Klæde afdelingsbestyrelserne på til at tage ansvar for afdelingsmøderne i godt samarbejde med lokalinspektører og regionskontor. Og at få forventningsafstemt mellem ansatte og demokrater: hvem gør hvad?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Indhold         | Formalia og juraen – hvad står i loven?<br>Indkaldelse – hvem tager sig af hvad. Vigtigheden i at overholde frister. Evt. lidt fyldigere dagsorden med indledning om afdelingsmødets kompetencer.<br>Behandling af forslag – bestyrelsen skal tage ansvar og evt. hjælpe forslagsstiller med at præcisere forslag<br>Bestyrelsens egne forslag – skal formuleres klart og formålet skal være tydeligt,<br>Budget – forstå det og suppler gerne fremlæggelsen<br>Vedligeholdelse 1 – hvilke store opgaver ligger i nær fremtid og hvad betyder de i praksis.<br>Vedligeholdelse 2 - hvad sparer vi op til på den lidt længere bane.<br>Dirigent-opgaven. Hvad skal dirigenten kunne og hvad har afdelingsbestyrelsen af opgave i forhold til at klæde dirigent på og få afstemt det praktiske.<br>Referatet – forberedelse, godkendelse |
| Materiale       | Opgave-oversigt Aalborg 2023 – hertil plancher, blokke, mm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Varighed        | 3½ - 4 timer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Mødeleder       | Susanne Frelsvig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tidspunkt       | Onsdag den 20. august kl. 17.00 – 20.30/21 (bedste dato, da de fleste afdelinger så har tid til at bruge anbefalingerne og da en hverdag øger sandsynlighed for, at en eller flere lokalinspektører kan deltage.<br>eller<br>Lørdag den 23. august kl. 10.00 – 14.00<br>eller<br>Torsdag den 11. september kl. 17.00 – 20.30/21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Deltagere       | Afdelingsbestyrelser<br>Organisationsbestyrelsen i mentorroller<br>Niels Dahl, der undervejs kan supplere<br>Meget gerne også en eller flere lokalinspektører, der også undervejs kan supplere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Økonomi         | Fortæring og lokale mellem 250 kr. (eget lokale) og 450 kr. (Orkideen) pr. deltager.<br>Honorar til Susanne for forberedelse og undervisning på dagen (udover møder med gruppen): 15.000 kr.<br>Materialer: ca. 25 kr. pr. deltager.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Videre planlægning: Temamødegruppen (Anette G, Birgit, Birger og Susanne F), mødes onsdag den 9. juli kl. 14.00 i bestyrelseslokalet på Roald Amundsensvej 2.

**Opsamling på møder mellem organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelserne i marts 2025**

*Input fra afdelingsbestyrelserne (kursiv) – med forslag/svar fra organisationsbestyrelsen og SF*

*Hvad skal man som bestyrelsesmedlem finde sig i, i forhold til den måde man bliver talt til?*

Som bestyrelsesmedlem skal man ikke acceptere vrede eller sure kommentarer fra beboere. Dette er en del af introkurset for nye bestyrelsesmedlemmer – og bør også italesættes af mentorer.

*Manglende kommunikation i forhold til at beboer-rådgiver er stoppet.*

OB har forventning om lidt mere kommunikation. Afdelingsbestyrelserne skal have besked om fratrædelser og nyansættelser.

*Manglende inddragelse af afdelingsbestyrelsen ved mindre byggesager.*

Afdelingsbestyrelserne skal være velinformerede, da de har medansvar for videreformidling til beboerne. De opfordres til at have tæt kontakt med den lokale drift.

Vedligeholdelsesplanen skal være aktiv (kan aktivitetsplan evt. bringes mere i spil? – et års perspektiv).

*Hjemmeside kursus. – evt. skrue op for værktøjskasse på hjemmesiden.*

DAB-Lejerbo laver nye hjemmesider i løbet af det næste år. Derfor udskydes eventuelle kurser til denne er etableret.

Ide: årligt lørdagskursus, hvor formiddag er introkursus for nye bestyrelsesmedlemmer og hvor eftermiddagen er et tema. Her kan fx være fokus på værktøjer fx forretningsorden, årshjul, referat-skabelon mm. (måske november eller januar, så det ikke ligger for langt efter afdelingsmøderne i september?)

*Svært at få folk til at deltage i forskellige aktiviteter/arrangementer.*

Giv ikke op - forsæt med at afholde og få udbredt budskaber og om hvor godt arrangementet har været.

Send idefolderen ud til alle deltagerne efterfølgende. Tænk så vidt muligt fælleshuse ind. Evt. alternative fælleshuse...

*Beboere ved ikke, at afdelingsbestyrelser arbejder frivilligt og ulønnet*

Mentor kan italesætte dette på afdelingsmøderne.

*Input fra organisationsbestyrelsen (kursiv) – med kommentarer/svar fra resten af OB samt Susanne*

*Afdelingsbestyrelserne kan med fordel have fokus på at få lavet forretningsorden.*

Det kan være en del af et lørdagskursus eller være en del af mentorpakken.

*Bestyrelserne SKAL forholde sig til indkomne forslag til afdelingsmøde*

Er der noget økonomi der skal udregnes - er forslaget fyldestgørende nok og præcis. Skal være en del af mentorpakke

*Inddragelse af beboere til fælles arrangementer - det er ikke bestyrelsen der skal stå for alt.*

En del af mentorpakke

*Større arbejde med at udbrede viden om demokrati og forståelse for afdelingens økonomi.*

Endnu mere fokus på kurser. Video med balanceleje vises på afdelingsmøde.

**Videre med pejlemærker og planlægning af forårsfest**

Der er aftalt møde med Susanne F for hele organisationsbestyrelsen onsdag den 5. november kl. 14.00 i Rughaven.

Herudover er aftalt at reservere mandag den 1. december kl. 14.00, hvis det er nødvendigt i forlængelse af den 5. november.

### **Mentorpakke**

Der skal udarbejdes godt materiale og eventuelt uddannelse af mentorer. Tema-møde-gruppen kan tage videre snak om det i juli.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager beslutninger om temamøde i sensommeren 2025, samt følger op på andet relevant i forhold til pejlemærkeprocessen.*

### Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at temamødet med afdelingsbestyrelserne holdes onsdag d. 20. august kl. 17.00 – 20.30. Mødet holdes på Orkideen. Susanne Frelsvig sørger for det praktiske i forhold til mødeafviklingen.

## **4. Evaluering af landsrepræsentantskabsmøde**

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer årets landsrepræsentantskabsmøde*

### Beslutning:

Bestyrelsen konkluderede, at landsrepræsentantskabsmødet forløb som forventet. Der er modtaget referat fra mødet.

## **5. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger**

Den 10. juni 2025 blev der udsendt en orientering til organisationsbestyrelsen om "Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger". Her er et resumé af orienteringen:

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsejendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende. For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

KLA tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022). Se den udsendte orientering for nærmere uddybning. Denne 'pakke' af ydelser fra KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer. For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: 378.000 kr., svarende til 184 kr. pr. lejemål.

Viser KLA's gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet 31.250 kr. inkl. moms at få KLA til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og KLA.

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har KLA tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være 'noget at hente'.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af den udsendte orientering og ovenstående behandler sagen, hvorefter det kan ske en bekræftelse af jeres modtagelse af skrivelsen og samtidig tilkendegivelse af, hvorvidt I tager imod tilbuddet. I givet fald indstilles det til, at betaling sker over arbejdskapitalen.*

**Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte indstillingen om, at KLA gennemgår ejendomsvurderingerne som skitseret, og at midlerne bevilges over arbejdskapitalen.

**6. Bestyrelsesevaluering**

Opsamling på resultaterne fra de udfyldte spørgeskemaer "Standard Bestyrelsesevaluering" udarbejdet af BL - Danmarks Almene Boliger og Sermo analyse.

Evalueringen er delt op i 5 afsnit og indeholder 36 spørgsmål, hvor medlemmerne dels har udtrykt graden af enighed med udsagnet og dels angivet graden af vigtighed.

Der er vedlagt en kort evaluering og en samlet oversigt over besvarelsene.

Pia vil på mødet gennemgå bestyrelsesevalueringen.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af det udsendte og gennemgangen drøfter bestyrelsesevalueringen*

**Beslutning:**

Bestyrelsen gennemgik bestyrelsesevalueringen og aftalte handling på en række punkter. Opsummeringen fremgår af særskilt notat, der sendes til bestyrelsen.

**7. Byggeri og renoveringer**

*Lukket punkt*

**8. Gensidig orientering**

Pia:

Der er udarbejdet forslag til afdelinger, hvor der søges om fritagelse for at dække lejetab i dispositionsfonden. Der ansøges om fritagelse for afdelingerne: 76-0, 119-0, 302-0, 446-0, og 713-0.

Anette:

Birte og hende har været i Nyborg til BL-møde. Fremover tager de en overnatning forud for mødet, da det er for hårdt at tage turen frem og tilbage på samme dag, når der også er behov for at være frisk til mødet.

**Beslutning:**

Orienteringerne blev taget til efterretning.

**9. Udlejningssituationen, herunder markedsføring**

*Det indstilles, at organisationen tager udlejningssituationen til efterretning.*

**Beslutning:**

Godkendt som indstillet.

Markedsføring

Til markedsføring er der i regnskabsår 2025/26 fortsat afsat 200.000 kr. Nedenfor er en kort gennemgang af iværksatte og aftalte tiltag.

Nybolig Aabybro, Brovst, Pandrup & Løkken

Mægleren fortsætter efter aftale med kun at udleje de boliger, vi overgiver til dem.

Samarbejdsaftale med Lejeboligmægleren

Samarbejdet kører videre vedrørende ledige lejemål i afdeling 76-0 og 119-0. Lejemål i andre afdelinger kan efter nærmere aftale tilføjes under de samme vilkår.

Dronebilleder, udendørs billeder og 3D scanninger/gennemgange

Arbejdet med at få udarbejdet nyt materiale udarbejdes løbende fremadrettet efter aftale med udlejningen og i samarbejde med ekstern leverandør.

Studiemesse deltagelse

Lokalerne som messen holdes i er henholdsvis CREATE, Rendsburggade 14, Aalborg C og Fredriks Bajers Vej 7A, Aalborg Ø. Begge adresser er oplagte steder med gode lokaler egnet for afholdelsen.

Vedrørende budget for deltagelse skal der lejes stand og betales for bemanning i Udlejningen. Til gengæld kan udsmykning og inventar lånes/lejes af Lejerbo Randers.

Prisen for en 6 kvm god stand-plads pr. dag er 10.000 kr. ekskl. moms. Det vil i alt sige 25.000 inkl. moms. Lønudgifter for at bemande de to dage vil koste op mod 10.000 kr. Så det samlet vil løbe op i 35.000 kr. inkl. moms.

Togreklamer

Som aftalt på seneste møde fornys Lejerbo Aalborg' inforskærme-reklame i togene, som kører fra Brønderslev, over Aalborg til Hobro og retur. Med tog-reklamerne vil Lejerbo løbende være synlig, også i forhold til studerende. Prisen fastholdes på 2024-niveau, dvs. kr. 30.000 inkl. moms for et år.

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter status og videreudvikling af markedsføring af Lejerbo Aalborg i 2025/26.*

Beslutning

Anette oplyste, at der allerede har været positiv effekt af samarbejdet med Lejeboligmægleren.

I forhold til studiemesse, ønsker bestyrelsen deltagelse begge steder.

**10. Eventuelt**

Torben rejste en problematik omkring vinduespudsning på 1. sal, når der bor en anden lejer i underetagen, der har indhegnet haven.

Annette takkede for opmærksomheden i forbindelse med hendes fødselsdag.

Godkendt d. 26/6- 2025

Birger Brix

Formand