

Deltagere: Birger Brix, Helge Larsen, Birte Juul Pedersen, Anette Guldeldt (fra pkt. 3), Sonja Brix, Gert Thorsen, Birgit Stokbro og Torben Nyman.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Afbud: Annette Lønk

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Bestyrelsens tid
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter
4. Evalueringer af afdelingsmøder
5. Evaluering af årshjul (2 bilag)
6. Byggeri og renoveringer
7. Udlejningssituationen
8. Gensidig orientering
9. Almene Boligdage 2026
10. Mødedatoer for 1. halvår 2026
11. Eventuelt

1. Bestyrelsens tid

Der er aftalt dato for møde med aktivitetsudvalget i Hortensiaparken. Mødet holdes d. 20/11 kl. 17.00.

Der er nogle udfordringer i forhold til Skallerupvej, og bestyrelsen har valgt Torben Nyman som kontaktperson. Han er indgang ind til organisationsbestyrelsen. Pia giver det videre.

2. Godkendelse af seneste mødereferat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. oktober 2025.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budgetter

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afdelingerne 288-0, 288-1, 581-0, 582-0, 600-0 og 826-0, hvor der ikke mødte nogle op til afdelingsmøderne – samt ejerforeningen 600-1 (E/F Solgården), hvor der ikke har været afholdt møde. Afdelingerne 713-0 og 1265-0 holder først afdelingsmøder efter afholdelse af organisationsbestyrelsesmødet.



I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.
Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat. Revisionen har på side 379 fremhævet forhold i afdelingerne:

- 076-0 Fr. Nansensvej
- 119-0 Thulevej
- 302-0 Simonivej m.fl.
- 344-0 Kornelparken
- 446-0 Rørsangervej, Teglvænget, Birkefredsvej,
- 713-0 Smedegården

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 076-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 129, tab ved lejeledighed i afdeling: 076-0, 119-0, 302-0, 446-0, 713-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække, vil i budgetterne blive revideret, således at de findes passende

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 119-0, 302-0 og 446-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække, vil i budgetterne blive revideret, således at de findes passende.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 344-0 (2025-2026) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m²	Ændring i %
057-0	Rughaven	Familiebolig	727,83	760,33	32,50	4,47%
076-0	Fr. Nansensvej	Familiebolig	821,88	833,37	11,49	1,40%
108-0	Revlingbakken	Familiebolig	816,54	816,54	0,00	0,00%
119-0	Thulevej	Familiebolig	824,06	833,06	9,00	1,09%
119-2	Thulevej Institutioner	Institution	555,86	555,86	0,00	0,00%
158-0	Hortensiaparken	Familiebolig	928,26	933,62	5,36	0,58%
158-4	Børnehaven Skallerupvej	Institution	859,34	859,34	0,00	0,00%
161-0	Højriisparken	Familiebolig	827,77	851,93	24,16	2,92%
169-0	Liselund	Familiebolig	868,48	892,51	24,03	2,77%
169-1	Vodskov	Familiebolig	1.073,34	1.052,35	-20,99	-1,96%
169-2	Attrupgårdsvej Institution	Institution	568,20	568,20	0,00	0,00%
189-0	Tylstrup	Familiebolig	993,00	959,69	-33,31	-3,35%
189-0	Tylstrup	Ungdomsbolig	979,40	946,73	-32,67	-3,34%

192-0	Langholt	Familiebolig	1.107,05	1.107,05	0,00	0,00%
287-1	Storvorde	Familiebolig	1.121,70	1.154,20	32,50	2,90%
287-5	Hassinghave	Ældrebolig	1.357,12	1.382,98	25,86	1,91%
288-0	Vodskov 1	Familiebolig	1.131,33	1.163,58	32,25	2,85%
288-1	Vodskov 2	Ældrebolig	965,72	970,85	5,13	0,53%
288-3	Serviceareal Langbrok	Serviceareal	516,80	516,80	0,00	0,00%
302-0	Simonivej m.fl.	Familiebolig	979,95	985,38	5,43	0,55%
302-0	Simonivej m.fl.	Ungdomsbolig	817,40	822,83	5,43	0,66%
302-0	Simonivej m.fl.	Ældrebolig	1.055,41	1.060,84	5,43	0,51%
344-0	Kornelparken	Familiebolig	1.064,82	1.083,06	18,24	1,71%
357-0	Hadsundvej, Gistrup	Familiebolig	1.076,68	1.057,10	-19,58	-1,82%
357-1	Hadsundvej	Ungdomsbolig	1.214,11	1.184,13	-29,98	-2,47%
365-0	Lundbyesgade	Ældrebolig	1.265,08	1.265,08	0,00	0,00%
385-0	Svenstrup	Familiebolig	1.263,40	1.263,40	0,00	0,00%
403-0	Brodersenvænget, Vadu	Familiebolig	1.130,84	1.142,53	11,69	1,03%
403-0	Brodersenvænget, Vadu	Ældrebolig	1.131,02	1.142,71	11,69	1,03%
0406-0	Skomagertorvet	Familiebolig	877,95	886,80	8,85	1,01%
0445-0	Vestbyen	Familiebolig	1.077,72	1.094,97	17,25	1,60%
0445-0	Vestbyen	Ungdomsbolig	1.143,20	1.159,20	16,00	1,40%
0445-0	Vestbyen	Ældrebolig	1.040,30	1.057,27	16,97	1,63%
0446-0	Rørsangervej, Teglvæn	Familiebolig	886,60	903,13	16,53	1,86%
0446-0	Rørsangervej, Teglvæn	Ungdomsbolig	951,32	967,93	16,61	1,75%
0454-0	Carit Etlars Gade	Familiebolig	1.039,21	1.111,54	72,33	6,96%
0489-0	Badehusvej, Borgergad	Familiebolig	1.165,13	1.261,09	95,96	8,24%
0490-0	Fjellerad	Familiebolig	1.140,59	1.140,59	0,00	0,00%
0581-0	Storvorde	Ældrebolig	1.147,38	1.147,38	0,00	0,00%
0582-0	Solvang, Vadum	Ældrebolig	1.436,54	1.448,97	12,43	0,87%
0582-1	Solvang, Vadum service	Serviceareal	1.081,13	1.081,13	0,00	0,00%
0600-0	Solgården	Ældrebolig	1.372,44	1.388,78	16,34	1,19%
0658-0	Junoparken, Mou	Familiebolig	1.080,62	1.111,90	31,28	2,89%
0659-0	Langholt	Familiebolig	1.043,59	1.062,44	18,85	1,81%
0659-0	Langholt	Ældrebolig	1.113,31	1.132,14	18,83	1,69%
0678-0	Visse Bygård	Familiebolig	1.289,29	1.333,37	44,08	3,42%
0691-0	Kongerslev	Ældrebolig	1.129,39	1.195,31	65,92	5,84%
0695-0	Frejavej	Familiebolig	1.111,58	1.142,59	31,01	2,79%
0713-0	Smedegården	Ungdomsbolig	1.306,42	1.315,79	9,37	0,72%
0713-0	Smedegården	Ældrebolig	1.395,33	1.403,23	7,90	0,57%
0715-0	Smedegården Servicece	Serviceareal	1.055,49	1.068,89	13,40	1,27%
0755-0	Nygårdshave	Familiebolig	1.175,62	1.195,70	20,08	1,71%
0826-0	Bøgemarkcentret	Ældrebolig	1.474,05	1.517,40	43,35	2,94%
0922-0	Aurora	Ungdomsbol.	1.196,08	1.230,81	34,73	2,90%
1265-0	Vesterhavsparken	Familiebolig	1.095,40	1.101,54	6,14	0,56%

Det indstilles at bestyrelsen godkender følgende:

at beretningen bliver godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger bliver imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol bliver godkendt og underskrevet, herunder regnskab for samtlige afdelinger

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for samtlige afdelinger.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

4. Evaluering af afdelingsmøder

Der har i den seneste tid været afholdt afdelingsmøder i afdelingerne under Lejerbo Aalborg.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen evaluerer de afholdte afdelingsmøder.

Beslutning:

Bestyrelsen evaluerede årets afdelingsmøder. Det har generelt været nogle gode møder, men der er også udfordringer enkelte steder.

På et senere møde evalueres det materiale, organisationsbestyrelsen havde udarbejdet til afdelingsmøderne.

5. Evaluering af årshjul

Organisationsbestyrelsen i Lejerbo Aalborg arbejdede i 2024 med at få tilrettet det eksisterende årshjul. Det tilrettede årshjul blev første gang evalueret og tilrettet i forbindelse med organisationsbestyrelsesmødet i oktober 2024. Det gældende årshjul er vedlagt.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen foretager en ny evaluering af årshjulet.

Beslutning:

Årshjulet tilføjes et punkt på januar-mødet om særlig indsats for nyvalgte bestyrelser.

På januar-mødet tilføjes ligeledes et punkt om valg af bestyrelser i de afdelinger, hvor der ikke er bestyrelse.

Årshjulet tilrettes og sendes ud til bestyrelsen.

6. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt

7. Udlejningssituationen

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede oversigten over tomgangsboliger. Der skal ske en evaluering af allerede iværksatte indsatser, herunder effekten af aftalerne med mæglerne, så punktet tages med som beslutningspunkt på næste møde.

Fremover spørges ved indflytning hvorfor beboerne har valgt den pågældende afdeling, og hvordan de fandt boligen, så vi kan få erfaringsgrundlag til markedsføringsindsatsen.

8. Gensidig orientering

Vederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2025 - 30/6 2026) kr. 124.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Aalborg.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at der forlods udbetales eventuelt tabt arbejdsfortjeneste, og der gives kørselsgodtgørelse for nødvendig kørsel i forbindelse med organisationsbestyrelsens arbejde. Resterende beløb fordeles ligeligt mellem alle bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede uændret honorarfordeling, og at der fortsat udbetales tabt arbejdsfortjeneste og kørselsgodtgørelse i forbindelse med organisationsbestyrelsens arbejde.

9. Almene Boligdage 2026

Den 31. oktober og 1. november 2026 samler BL – Danmarks Almene Boliger omkring 1.000 ansatte og beboervalgte til Almene Boligdage 2026 i Odeon i Odense. Der er fra Regionskontoret udsendt orientering om arrangementet den 30. oktober 2025.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter deltagelse i Almene Boligdage 2026.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at organisationsbestyrelsen deltager med 8 personer. Administrationen sørger for tilmelding og hotelbooking.

10. Mødedatoer for 1. halvår 2026

Forslag til mødedatoer i 2026 i Lejerbo Aalborg.

Onsdag d. 7. januar 2026

Tirsdag d. 24. februar 2026

Onsdag d. 8. april 2026

Torsdag d. 28. maj 2026

Mandag d. 22. juni 2026

Alle dage kl. 16.00

Det indstilles at organisationsbestyrelsen endeligt fastlægger mødeplanen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte nedenstående mødeplan:

Onsdag d. 7. januar 2026

Tirsdag d. 4. marts 2026

Onsdag d. 8. april 2026

Torsdag d. 28. maj 2026

Mandag d. 22. juni 2026

Alle dage kl. 16.00

11. Eventuelt

Bestyrelsen forberedte det forestående repræsentantskabsmøde.

Godkendt d. 16/11- 2025

Birger Brix

Formand