

Hobro, den 24. oktober 2025

Referat fra bestyrelsesmøde nr. 267

Mødedato:	mandag den 20. oktober 2025, kl. 16.00–19.45, med efterfølgende traktament
Traktament:	Tapas / smørrebrød
Mødested:	Smedevej 28, 9500 Hobro.
Deltagere:	Fra bestyrelsen Formand Didde Lykke Hansen (DH), Næstformand Kim Vilsted Fællø (KV), Egon Lars Hans Christensen (EC), Mette Als Rasmussen (MR), Anni Skarsholt Jørgensen (AJ).
	Suppleanterne (Mogens M. Sørensen og Lone Asp)
	Fra administrationen Direktør Anders Kjær (AK) referent.
Øvrige deltagere:	Under punkt 3: Deltager: Kenny Herringe, Herringe Senior Management Consult.
	Under punkt 3, 4 og 5 Deltager: Lisbeth Pind, driftschef Hobro Boligforening.
Afbud:	Ingen

Dagsorden:

1.	Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol	2593
2.	Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 266.....	2594
3.	Fornyelsesproces i Hobro Boligforening – status og det videre forløb	2595
4.	Godkendelse af arbejdsgangsbeskrivelse nr. 28 udvendig råderet.....	2597
5.	Udvendig råderet – indstilling fra driftschefen	2598
6.	Underskrivning af diverse dokumenter	2599
7.	Tilskud fra arbejdskapitalen	2600
8.	Nyt fra BL og udvalgene	2601
9.	Forvaltningsrevision	2603
10.	Administrationsaftale med Region Nordjylland – status vedrørende Sødisebakke	2606
11.	Helhedsplan – Afd. 8 Rosengården, Afd. 12 Skovvej og Afd. 13 Mariagervej.....	2608
12.	Beretning fra administrationen	2610
13.	Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter for 2026.....	2612
14.	Årshjul 2025 for bestyrelsens arbejde.....	2614
15.	Tilskud fra dispositionsfonden.....	2615
16.	Eventuelt	2616

1. Godkendelse af dagsorden og fremlæggelse af revisionsprotokol

Anledning

Bestyrelsen anmodes om at godkende dagsorden, samt revisionsprotokollen som er fremlagt til gennemsyn.

Sagsfremstilling

Dagsordenen er udsendt pr. mail til bestyrelsesmedlemmerne. Der er ikke foretaget ændringer i revisionsprotokollen vedrørende årsregnskabet 2024.

Indstilling

Formanden indstiller til bestyrelsen,

- At godkende dagsordenen, samt at revisionsprotokollen var fremlagt.

Beslutning

Godkendt.

2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde nr. 266

Anledning

På hvert bestyrelsesmøde underskrives referatet fra det foregående møde af den samlede bestyrelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen,

- At bestyrelsen underskriver referat fra bestyrelsesmøde nr. 266.

Beslutning

Godkendt.

3. Fornyelsesproces i Hobro Boligforening – status og det videre forløb

Sagsfremstilling

På repræsentantskabsmødet den 18. juni 2025 blev organisationsbestyrelsens forslag om at igangsætte en fornyelsesproces enstemmigt godkendt. Processen skal styrke samarbejdet i Hobro Boligforening, hvor både medarbejdere og beboerdemokratiet bidrager til at forme den fremtidige retning og værdigrundlag.

Efter bestyrelsens beslutning på møde nr. 266 er følgende sket:

Møde afholdt 28. august 2025 mellem Kenny Herringe og AK.

Der blev lagt en overordnet plan for forløbet med tre hovedelementer:

1. møde – Organisationsbestyrelsen

Afholdes i forbindelse med bestyrelsesmøde nr. 267 den 20. oktober 2025 kl. 16.00.

Deltagere: Organisationsbestyrelsen, suppleanterne (Mogens M. Sørensen og Lone Asp) samt driftschef Lisbeth Pind.

Formål: Udarbejdelse af en kulturanalyse med afsæt i input fra repræsentantskabet samt de udfyldte fokusprofiler fra organisationsbestyrelsen og ledelsen.

Kenny Herringe deltager som ekstern procesfacilitator.

2. møde – Medarbejderne

Afholdes tirsdag den 11. november 2025:

- Kl. 09.00–11.30 i Beboerservice for ejendomsfunktionærer, servicekoordinator og driftschef.
- Kl. 12.00–14.00 i administrationen for administrative medarbejdere.

Formål: Præsentation af intentionen med fornyelsesprocessen, mål og den enkeltes rolle.

3. møde – Seminar

Afholdes den 4. og 5. december 2025 på Hotel Amerika.

Deltagere: Bestyrelsen inkl. suppleanter samt driftschef Lisbeth Pind.

Der er bestilt overnatning, mødefaciliteter, AV-udstyr samt fuld forplejning.

Formål: Færdiggørelse af oplæg til samlet fornyelsesproces og værdigrundlag.

Indgået kontrakt (lukket punkt)

Forberedelse til bestyrelsesmødet den 20. oktober 2025:

- Der er udsendt en strategisk fokusprofil til bestyrelse og ledelse med frist for besvarelse den 10. oktober. Besvarelserne videresendes til Kenny for feedback inden mødet.

Seminar:

- Seminar er planlagt til den 4.–5. december 2025 på Hotel Amerika.
- Der er reserveret værelser, conferencefaciliteter og fuld forplejning for deltagerne.
- Suppleant Mogens M. Sørensen deltager ikke, da han har meldt afbud.

Bemærkning om økonomi:

- Da der ikke er budgetteret med udgifter til fornyelsesprocessen i det vedtagne budget, foreslås udgifterne afholdt via arbejdskapitalen.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om:

- At tage orienteringen om status til efterretning.
 - At bekræfte, at udgifterne til fornyelsesprocessen afholdes af arbejdskapitalen.
- Beslutning

Bestyrelsen bekræftede, at udgifterne til fornyelsesprocessen afholdes via arbejdskapitalen.

Drøftelse:

Kenny Herringe afholdt et oplæg om menneskers måder at handle på – rationelt, emotionelt og gennem handling – og satte dette i relation til de strategiske fokusprofiler, som bestyrelse og ledelse på forhånd havde udfyldt.

Han gennemgik resultaterne af medarbejdertilfredshedsundersøgelsen og satte fokus på, hvordan Hobro Boligforening som organisation påvirkes af omverdenen. Denne påvirkning har betydning for strategien (mission, vision og ambition), som igen former organisationens kultur og har direkte indflydelse på ledelsesopgaven.

4. Godkendelse af arbejdsgangsbeskrivelse nr. 28 udvendig råderet

Anledning

I henhold til §13, stk. 5 i bekendtgørelse om drift af almene boliger, skal bestyrelsen påse, at der foreligger skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder.

Sagsfremstilling

På bestyrelsesmøderne nr. 210, 215, 217, 221, 222, 226, 231, 232, 233, 237, 245, 247, 250, 253 og 261 er nedenstående 27 forretningsgange blevet besluttet:

1. Rekvirering og styring af håndværkere
2. Rekvirering på kredit, samt varekøb kontant
3. Markvandring
4. Administrativ bygherrerådgivning
5. Rykkerprocedure – debitorer (fraflytter)
6. Kollektiv Råderet
7. Boligsyn
8. Forbrugsregnskab
9. Ansøgning om lønrefusion
10. Forsikringssager
11. Budgetlægning
12. Huslejekørsel
13. Afdragsordning på fraflyttere
14. Afdragsordning med lejere
15. Genhusning
16. Antenneregnskab
17. Beboerklage forbrugsregnskab
18. Beboerklage overtrædelse af husorden
19. Beboerservice påtale overtrædelse af husorden
20. Regnskabsafslutning
21. Flytteafregning
22. Fakturabehandling
23. Installationsretten
24. Bankafstemning
25. Oprettelse af nye kreditorer
26. Sikkerhedsforanstaltning mod svig og svindel ved renoveringssager
27. Udbetaling af løn

Der er udarbejdet et forslag til arbejdsgangsbeskrivelse nr. 28 udvendig råderet.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen

- At bestyrelsen godkender forretningsgang nr. 28 udvendig råderet.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt med en mindre ændring under Information – proces for råderetsarbejder (trin-for-trin), punkt 2: ”Hvis forslaget godkendes på afdelingsmødet, udarbejder driftschefen en indstilling til organisationsbestyrelsen. (Sagsbehandlingstid 1-3 måneder + evt. ekstern sagsbehandlingstid, fx byggeansøgning mv.)”.

5. Udvendig råderet – indstilling fra driftschefen

Sagsfremstilling

Driftschef Lisbeth Pind har i henhold til arbejdsgangsbeskrivelsen for udvendig råderet indsendt tre forslag til behandling i organisationsbestyrelsen. Forslagene er tidligere godkendt på de respektive afdelingsmøder og vedrører følgende afdelinger:

1. Afdeling 11, (Flagstænger): Forslag om generel tilladelse til opsætning af flagstang i haver, jf. Bilag 5.1 Forslag om udvendig råderet Afd. 11
2. Afdeling 28, (Råderetskatalog): Forslag om etablering af samlet udvendigt råderetskatalog med bl.a. mulighed for drivhus, redskabsrum, overdækket terrasse og udestue, jf. Bilag 5.2 Forslag om udvendig råderet. Afd. 28
3. Afdeling 35, Rosendals Allé/Klintevej (Ændringer udenfor boligen): Forslag om regler for haver i neutral stand samt retningslinjer for tilladte tiltag/arbejder uden for boligen jf. Bilag 5.3 Forslag om udvendig råderet. Afd. 35

Alle tre forslag er behandlet og godkendt på de respektive afdelingsmøder og fremlægges hermed for organisationsbestyrelsen til endelig behandling.

Administrationens kommentarer

Administrationens kommentarer fremgår af de vedlagte forslag. Generelt behandles forslagene som forslag til udvendig råderet og ikke som tilføjelser til husordenen.

Indstilling

Driftschefen indstiller,

- At organisationsbestyrelsen godkender de tre konkrete forslag til udvendig råderet for afdelingerne 11, 28 og 35, jf. de kommentarer, der fremgår under administrationens bemærkninger i de vedlagte dokumenter.

Beslutning:

- Forslag vedr. afdeling 11 (flagstænger) blev godkendt.
- Forslag vedr. afdeling 28 (råderetskatalog) blev godkendt.
- Forslag vedr. afdeling 35 (ændringer udenfor boligen) blev ikke godkendt, da der var uoverensstemmelser/fejl i forslaget. Forslaget skal derfor tilrettes og efterfølgende forelægges på et nyt afdelingsmøde. Driftschefen anmodes om at udarbejde et revideret forslag i samarbejde med afdelingsbestyrelsen i afd. 35.

6. Underskrivning af diverse dokumenter

Anledning

Under dette punkt gennemgår og drøfter bestyrelsen eventuelle dokumenter, der kræver underskrift af de tegningsberettigede.

Sagsfremstilling

Konsulentaftalen Strategi og HR-partner 2025-2026 med Kenny Herringe er underskrevet af de tegningsberettigede. Udgiften foreslås, jf. punkt 3, afholdt af arbejdskapitalen, da der ikke er budgetteret med udgifter til denne proces.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

- At tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

7. Tilskud fra arbejdskapitalen (delvis lukket punkt)

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om et tilskud fra arbejdskapitalen til dækning af udgifterne i forbindelse med fornyelsesprocessen, jf. punkt 3.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

- At arbejdskapitalen yder et tilskud til fornyelsesprocessen, jf. punkt 3.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

8. Nyt fra BL og udvalgene

Anledning

Dette er et fast punkt på dagsordenen, hvor bestyrelsen orienteres om nyt fra Boligselskabernes Landsforening (BL) samt fra de nedsatte udvalg og relevante boligpolitiske fora.

Sagsfremstilling

På sidste bestyrelsesmøde blev det besluttet, at Udvalget for udvikling af beboerdemokratiet skal organisere sig med en tovholder/formand, som har ansvar for at sikre fremdrift og koordinere udvalgets arbejde i forhold til de opgaver, bestyrelsen har besluttet, at udvalget skal behandle.

Udvalget består af KV, MR, EC og driftschef Lisbeth Pind.

Til dette møde deltager Lisbeth Pind ikke, da det er bestyrelsen, der skal drøfte og beslutte, hvad udvalget fremadrettet skal arbejde med. På baggrund af bestyrelsens drøftelse tages stilling til, hvordan den videre plan for udvalgets arbejde udformes, herunder prioritering af opgaverne.

Arbejdet skal bl.a. omfatte:

- Samarbejde og udvikling af afdelingsbestyrelserne.
- En vurdering af beboerdemokratiets tilstand i de enkelte afdelinger efter den grøn/gul/rød-model.
- Overvejelser om eventuelle sammenlægninger af afdelinger for at sikre et bæredygtigt beboerdemokrati.

Derudover gives en kort status fra:

- Fællesrådet i Arden – orientering fra EC.
- BL – orientering fra DH og KV.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

- At tage orienteringen til efterretning.
- At drøfte og beslutte, hvilke temaer og opgaver udvalget for udvikling af beboerdemokratiet skal arbejde med fremadrettet, samt hvordan den videre plan for arbejdet udformes.

Beslutning

Vedr. drøftelsen af, hvilke temaer og opgaver Udvalget for udvikling af beboerdemokratiet skal arbejde med fremadrettet, samt hvordan den videre plan for arbejdet udformes, besluttede bestyrelsen, at MR indkalder organisationsbestyrelsesmedlemmerne til et arbejds møde om emnet. Suppleanten Lone Asp anmodede om at deltage i arbejds mødet, hvilket bestyrelsen godkendte.

Vedr. Fællesrådet i Arden orienterede EC om, at der ikke var sket noget nyt siden sidste møde. EC vil skrive til formanden for fællesrådet og gøre opmærksom på, at han gerne vil deltage og holdes orienteret.

Vedr. BL orienterede DH og KV om, at de havde deltaget i et BL-forsamlingshusmøde, hvor emnet var beredskabsplan. DH meddelte, at hun har valgt at genopstille som næstformand i 10. kreds, og at organisationsbestyrelsesmedlemmerne vil blive indkaldt til BL's kredsvalgsmøde i april 2026. DH, KV og EC havde desuden deltaget i OB-konferencen i Nyborg. DH havde medbragt en kasse med materiale om ESG fra Almennet, som bestyrelsesmedlemmerne kan låne, hvis de ønsker at orientere sig yderligere i emnet. Bestyrelsesmedlemmerne deltager i den kommende weekend i BL's kredskonference i Billund.

9. Forvaltningsrevision

Budgetkontrol på nøgletal 2 gange årligt

Det er en målsætning, at der hvert 2. og 3. kvartal gennemføres budgetkontrol for hovedforeningen.

Sagsfremstilling

Økonomiafdelingen har udarbejdet budgetkontrol for 3. kvartal 2025.

Bedste pris på håndværksopgaver

Det er en målsætning, at der årligt indhentes den bedste pris på malerarbejdet ifm. fraflytningssyn (rammeaftale), og køb af el- og VVS-produkter.

Sagsfremstilling:

Samarbejde med PX3

Administration har i april 2025 indgået et samarbejde med PX3 – en uvildig rådgiver med speciale i optimering af indkøbsaftaler. PX3 gennemgår udgifter på udvalgte områder og udarbejder forslag til besparelser. De tilbyder desuden løbende rådgivning, kontraktgennemgang og fakturakontrol.

Brug af hjemmeside

Det er en målsætning, at hjemmesiden www.hobroboligforening.dk kan fastholde ca. 15.000 brugere pr. år.

Sagsfremstilling

• År 2020	Brugere 19.006
• År 2021	Brugere 21.025
• År 2022	Brugere 19.632
• År 2023	Brugere 21.600
• År 2024	Brugere 21.289
• 01.01.2025 – 12.10.2025	Brugere 24.229

Beboertilfredshed

Anledning

Det er en målsætning, at der hvert 3. år indhentes måling på beboertilfredshed.

Sagsfremstilling

Den næste beboertilfredshedsundersøgelse gennemføres ultimo 2026.

Medarbejdertilfredshed

Det er en målsætning, at der hver 3. år indhentes måling på medarbejdertilfredshed.

Sagsfremstilling

Den næste medarbejdertilfredshedsundersøgelse gennemføres år 2028.

Målsætning for huslejestigninger

Det er en målsætning, at afdelingernes husleje i gennemsnit ikke stiger med mere end 2 % om året set over en 4-årig periode.

Status

De gennemsnitlige huslejestigninger har været:

- 2023: 2,48 %
- 2024: 2,18 %
- 2025: 1,53 %
- 2026: 1,76 %

Den samlede gennemsnitlige stigning over de fire år udgør 1,99 %, hvilket er under målsætningen på 2,0 %.

Mål for de samlede likvide midler i Arbejdskapitalen

I 2019 besluttede bestyrelsen, at Hobro Boligforening frem mod år 2030 skal have sparet så meget op i arbejdskapitalen, at afdelingerne ikke længere behøver at indbetale til den.

I dag betaler hver afdeling et årligt bidrag på 187 kr. pr. bolig. Bidraget skal fortsætte, indtil opsparingen når op på 3.617 kr. pr. bolig. For hele boligforeningen svarer det til 4.975.545 kr.

Status ved udgangen af 2024

Opsparingen er nu på 5.261.201 kr., hvilket svarer til 3.823 kr. pr. bolig. Det betyder, at målet er nået – faktisk lidt mere end det krævede niveau.

Sagsfremstilling

Hobro Boligforening har nået målsætningen for arbejdskapitalen flere år før tid. Ved udgangen af 2024 udgjorde opsparingen 5.261.201 kr., svarende til 3.823 kr. pr. bolig. Dermed er målet om 3.617 kr. pr. bolig allerede indfriet.

Det er dog vigtigt at være opmærksom på, at arbejdskapitalen i de kommende år skal finansiere flere større investeringer, herunder:

Ny hjemmeside, Fornyelsesprocessen med Kenny Herringe, Ansøgninger om nye byggerier i Mariager og Assens

Samlet er disse investeringer anslået til ca. 750.000 – 1.000.000 kr.

Beslutning

Vedr. budgetkontrol for 3. kvartal 2025 gennemgik AK materialet. Der forventes samlet set et overskud i 2025.

Vedr. samarbejdet med PX3 orienterede AK om de indgåede aftaler med nye leverandører samt om de udfordringer og ressourcer, der har været anvendt i processen.

Vedr. brug af hjemmeside orienterede AK om, at antallet af brugere ligger et godt stykke over målsætningen. En del af stigningen kan dog tilskrives det cyberangreb, som hjemmesiden var udsat for i februar, hvilket medførte ekstra mange besøg.

Vedr. beboertilfredshed orienterede AK om, at undersøgelsen eventuelt kan anvendes i forbindelse med fornyelsesprocessen med Kenny Herringe. Det blev besluttet, at AK sender de seneste rapporter til Kenny Herringe.

Vedr. medarbejdertilfredshed var der intet nyt.

Vedr. målsætning for huslejestigninger orienterede AK om, at vi efter budgetlægningen for 2026 lige netop overholder målsætningen, idet de gennemsnitlige huslejestigninger de seneste fire år udgør 1,99 % mod en målsætning på maksimalt 2,0 %.

Vedr. arbejdskapitalen orienterede AK om, at målsætningen for år 2030 allerede blev opnået ved udgangen af 2024. Det giver gode muligheder for investeringer i fremtiden. Der er dog planlagt væsentlige udgifter på mellem 750.000 og 1.000.000 kr. til bl.a. ny hjemmeside, fornyelsesprocessen med Kenny Herringe samt ansøgninger om nye byggeprojekter i Mariager og Assens.

10. Administrationsaftale med Region Nordjylland – status vedrørende Sødisebakke

Sagsfremstilling

Bestyrelsen har på tidligere møder (nr. 261, 262 og 264) behandlet sagen om, at Hobro Boligforening overtager administrationen af 44 almene boliger på Sødisebakke i Mariager. På møde nr. 261 blev Region Nordjyllands henvendelse præsenteret, og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

På møde nr. 262 besluttede bestyrelsen at godkende oprettelsen af et sideaktivitetsselskab samt indgåelse af en administrationsaftale med Region Nordjylland. Det blev ligeledes besluttet, at udgifter til advokatbistand afholdes af boligforeningens arbejdskapital.

På møde nr. 264 drøftede og godkendte bestyrelsen advokatens udkast til administrationsaftale.

Advokaten har efterfølgende arbejdet videre med den juridiske afklaring i forhold til sideaktivitetsbekendtgørelsen (BEK nr. 953 af 26. juni 2025). Ifølge bekendtgørelsens § 19, stk. 2 kan boligorganisationer administrere regionale ejendomme, hvis de er opført under almenboligloven eller lignende lovgivning. Da Social- og Boligstyrelsen dog ikke kan give en entydig bekræftelse på dette for Sødisebakke, anbefaler advokaten, at Hobro Boligforening vælger den sikre løsning og etablerer et sideaktivitetsselskab.

Status

Udkast til stiftelsesdokument og vedtægter er udarbejdet af advokaten.

For at kunne etablere selskabet skal der indsendes en formel ansøgning til Mariagerfjord Kommune om godkendelse.

Når godkendelsen foreligger, vil selskabet kunne stiftes med en kapital på 20.000 kr., bestyrelse (3 medlemmer) samt revisorvalg.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

1. Orientering: Bestyrelsen tager til efterretning, at direktøren har indsendt ansøgning til Mariagerfjord Kommune om godkendelse af etablering af sideaktivitetsselskab.
2. Forberedende beslutning: Bestyrelsen udpeger allerede nu 3 medlemmer til selskabets bestyrelse, således at Hobro Boligforening kan gennemføre den stiftende generalforsamling straks efter kommunens godkendelse, uden at afvente et efterfølgende bestyrelsesmøde.
3. Direktør: Bestyrelsen bekræfter, at direktøren for Hobro Boligforening udpeges som direktør for sideaktivitetsselskabet, når dette er etableret.

Beslutning

Ad 1: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og noterede sig, at ansøgningen er indsendt til Mariagerfjord Kommune.

Ad 2: Til selskabets bestyrelse udpegede bestyrelsen DH, KV og EC. Bestyrelsen lægger vægt på, at udpegningen sker allerede nu, så den stiftende generalforsamling kan afholdes straks efter kommunens godkendelse, og processen dermed ikke forsinkes.

Ad 3: Bestyrelsen besluttede, at AK udpeges som direktør for sideaktivitetsselskabet.

11. Helhedsplan – Afd. 8 Rosengården, Afd. 12 Skovvej og Afd. 13 Mariagervej

Status, ansøgning og Landsbyggefondens kommende besigtigelse:

Sagsfremstilling

Helhedsplanen for afdelingerne 8, 12 og 13 har været under forberedelse siden 2017 og har udviklet sig gennem flere faser med tilstandsrapporter, samarbejdsaftaler, rådgiverarbejde og beboerinddragelse. Et samlet overblik fremgår af vedlagte logbog, jf. bilag 11.2 LOG_BOG 8, 12 og 13 helhedsplan.

Senest har Himmerland Boligforening, på vegne af Hobro Boligforening, udarbejdet et udkast til ansøgning til Landsbyggefonden under puljen "Tilpasning af ældres behov", jf. bilag 11.1 "Fra Tom Butik til Levende Fællesskab – ansøgning." Projektet omhandler konvertering af den tidligere REMA 1000-bygning (900 m²) til et Kvartershus med seniorværksteder, café og fællesfaciliteter, som en integreret del af helhedsplanen.

Forprojektet omfatter:

- teknisk og arkitektonisk kvalificering,
- udvikling af drifts- og partnerskabsmodel med kommunen,
- procesfacilitering og inddragelse af lokale foreninger.

Forprojektets økonomi:

Samlet udgift 600.000 kr. (500.000 kr. søges fra LBF, 100.000 kr. egenfinansiering). Egenfinansieringen foreslås dækket af dispositionsfonden.

Næste skridt:

Landsbyggefonden gennemfører besigtigelse den 10. november 2025 kl. 9–12 med deltagelse af Himmerland Boligforening, Mariagerfjord Kommune, beboerrepræsentanter og Forretningsudvalget (FU).

Besigtigelsen skal danne grundlag for endelig vurdering af helhedsplanens indhold og den videre proces mod skema A.

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

1. At tage den samlede status og logbog til efterretning, jf. bilag 11.2 LOG_BOG 8, 12 og 13 helhedsplan.
2. At godkende ansøgningen "Fra Tom Butik til Levende Fællesskab.", jf. bilag 11.1 "Fra Tom Butik til Levende Fællesskab – ansøgning."
3. At godkende, at Hobro Boligforenings egenfinansiering på 100.000 kr. afholdes af dispositionsfonden.
4. At bemyndige administrationen til at indsende ansøgningen i samarbejde med Himmerland Boligforening og NorConsult.
5. At notere, at FU deltager i LBF-besigtigelsen den 10. november 2025 sammen med øvrige aktører.

Beslutning

Ad 1: Bestyrelsen tog den samlede status og logbog til efterretning.

Ad 2: Bestyrelsen godkendte ansøgningen *"Fra Tom Butik til Levende Fællesskab."*

Ad 3: Bestyrelsen godkendte, at Hobro Boligforenings egenfinansiering på 100.000 kr. afholdes af dispositionsfonden.

Ad 4: Bestyrelsen godkendte, at administrationen bemyndiges til at indsende ansøgningen i samarbejde med Himmerland Boligforening og NorConsult.

Ad 5: Bestyrelsen tog til efterretning, at Forretningsudvalget deltager i LBF-besigtigelsen den 10. november 2025 sammen med øvrige aktører. Det blev endvidere besluttet, at AJ også deltager i mødet, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig.

12. Beretning fra administrationen

Administrationens skriftlige beretning blev udsendt forud for mødet og gennemgået.

1. Information om åbningstider i julen og omkring nytår

Administrationens kontor holder lukket i perioden 23. december 2025 – 2. januar 2026 (begge dage inkl.).

Beboerservice vil dog være åbent for beboere og eksterne på udvalgte dage fra kl. 8.00 til 12.00:

- Tirsdag den 23. december
- Mandag den 29. december
- Tirsdag den 30. december
- Fredag den 2. januar

2. Implementering af iSyn

Bestyrelsen besluttede på møde nr. 260 den 27. november 2024 at indføre elektronisk syn med det formål at modernisere og effektivisere ind- og fraflytningsprocesserne.

- **Økonomi:**
 - Opstartsomkostninger ca. 50.000 kr. dækkes af dispositionsfonden.
 - Løbende licensudgifter ca. 90.000 kr./år betales af afdelingerne.
 - KTP leverer integrationsmodul uden beregning som kompensation for forsinket hjemmeside.
- **Opstartsmøde:**

Afholdt den 8. oktober 2025 med Unik System Design A/S.

Deltagere: Driftschef Lisbeth, synsmedarbejderne Anders og Peter, udlejningen ved Karina og Berit, økonomi ved Elsebeth samt direktør AK.

Gennemgang af teknisk opsætning, domæne, synkronisering, ind-/fraflytningsopsætning, brugere, moduler og undervisningsdato.
- **Aftaler og status:**
 - Unik aftaler kursusdag med Lisbeth.
 - Driftschef og synsmedarbejdere indkøber iPads.
 - Modul til registrering af lejemålsdata (m² væg/loft, gulv, fodlister mv.) skal indkøbes.
 - Driftschef Lisbeth og Unik har pt. bolden i den videre implementering.

3. Renoveringsoversigt

Ejendomsinspektøren har udarbejdet en samlet oversigt over større renoveringsopgaver og Landsbyggefondssager.

4. Profilerings af Hobro Boligforening gennem logo på maskiner

Beboerservice har foreslået, at Hobro Boligforenings logo påsættes driftsmaskiner (bl.a. dampanlæg og fejesugere) for at synliggøre foreningens tilstedeværelse i bybilledet.

I dag antager mange borgere, at det er kommunen, der udfører opgaverne.

- Der er indhentet tilbud fra Villum Sign på 1.400 kr. pr. maskine inkl. montering.
- Som en start foreslås påsætning af logo på de to Hako-maskiner.
- Administrationen vurderer tiltaget som en god investering i synlighed og profilering.
- AK har tilkendegivet, at dispositionsfonden kan dække udgiften, hvis bestyrelsen bakker op. I så fald oprettes særskilt beslutningspunkt i referatet.

5. Udlejningssituationen

Administrationen orienterede om, at der aktuelt er flere tomme boliger end normalt. Udviklingen følges tæt.

Det bør overvejes, om problematikken skal indgå i den kommende forvaltningsrevision, da den kan have betydning for både økonomi og drift.

Beslutning:

Bestyrelsen tog administrationens beretning til efterretning.

Vedrørende forslag om profilering gennem logo på maskiner var der enighed om, at udgiften dækkes af dispositionsfonden.

13. Endelig godkendelse af afdelingernes budgetter for 2026

Baggrund

Hvert år godkender bestyrelsen de enkelte afdelingers budgetter for det kommende år. Før de når hertil, er budgetterne blevet behandlet og vedtaget på afdelingernes egne afdelingsmøder, som afholdes senest tre måneder før det nye regnskabsår begynder.

Status

Alle afdelinger har nu godkendt deres budgetter. Det betyder, at bestyrelsen kan træffe endelig beslutning om budgetterne for 2026.

Hovedtal

- Gennemsnitlig huslejestigning på tværs af alle afdelinger: 1,76 %
- Stigningerne spænder fra 0,00 % (ingen stigning) til 2,99 %.
- Flere afdelinger holder huslejen uændret i 2026, mens de højeste stigninger ligger lige under 3 %.

Samlet oversigt over afdelinger

Afd. nr.	Antal boliger	Adresse	Stigning 2026 (%)
1	12	Randersvej 32 ABC	1,80
2	18	Jernbanegade 55 ABC	1,12
3	12	Sdr. Allé 9 ABC	1,43
4	10	Krogsvej 1-19	2,97
5	8	Grøndalsvænget 2A-8B	1,80
6	17	Markedsgade 3-5 / Brogade 60	1,83
7	18	Brogade 63 ABC	1,91
8	10	Mariagervej 1 AB	1,84
9	12	Morellgade 14 AB	1,99
10	32	Grøndalsvej 20 ABCD	2,99
11	18	Wilh. Jensensvej / Højdevej	1,96
12	57	Skovvej 6-8-10 ABCDE	2,31
13	40	Mariagervej 2 ABCDEF	1,92
15	30	Reberbanen 1-9	1,93
16	165	Stoldal 22-40	2,15
17	7	Lillegade 5 / Vestergade 9	1,98
20	0	Red Barnet Børnehave	0,00
22	11	Morellgade 1-3	0,00
23	16	Jernbanegade 11 ABCD	0,99
24	124	Horsøparken 20-98 og 1-19	1,93
25	40	Onsild / Døstrup / Hvorum	2,50
26	42	Fortunaparken 80-112	1,31

Afd. nr.	Antal boliger	Adresse	Stigning 2026 (%)
27	49	Hohøje 1-97	1,93
28	26	Hohøje 242-292	2,82
29	18	Sdr. Allé 5	1,91
30	18	Adelgade 73 ABC	1,96
31	20	Sdr. Allé 7 / Morellgade 5	2,51
32	51	Ungbo Hobro	2,34
33	8	Onsildgade	1,80
35	16	Klintevej / Rosendals Allé	1,69
36	8	Viborg Landevej 44 A-H, Onsild	1,70
40	64	H. I. Biesgade 8-10-12	0,99
42	18	Skivevej 27	1,68
43	11	Sindholtparken 11-25 og 46-50	1,25
44	289	Arden	0,96
46	20	Hvilhøjvej 1-39	1,95
47	10	Vinkelparken	0,99
I alt	1.214		1,76 (gns.)

Indstilling

Direktøren indstiller til bestyrelsen:

- At budgetterne for 2026 godkendes endeligt, jf. oversigten ovenfor.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte indstillingen. Afdelingernes budgetter for 2026 er dermed endeligt godkendt.

14. Årshjul 2025 for bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen drøftede planlægningen af bestyrelsens julefrokost den 19. december 2025.

Beslutning

Det blev besluttet, at julefrokosten i år afholdes med ledsager. KV bestiller bord på Duus Vinkjælder, og DH sørger for bestilling af transport.

Mødedato	Tekst	Mødested
Mandag 13.01.2025 kl. 11 - 12	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Lørdag 25.01.2025 kl. 9 - 19	✓ Bestyrelsesseminar med ekstern konsulent, Kenny Herringe	Bramslevgaard
Onsdag 29.01.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 261	Smedevej 28
Torsdag 13.02.2025 kl. 11 - 12	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Tirsdag 04.03.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 262	Smedevej 28
	Planlægning afholdelse af afdelingsmøder sep. 2025	
Torsdag 20.03.2025 kl. 11 - 12	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Torsdag 10.04.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 263	Smedevej 28
	Planlægning - repræsentantskabsmøde	
	(Dirigent, Takstblad, Årsberetning, indkaldelse)	
Tirsdag 29.04.2025 kl. 12 - 14	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Onsdag 21.05.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 264	Smedevej 28
	Godkendelse af regnskaber med tilhørende revisionsprotokolat, revisor deltager i mødet	
	Godkendelse af foreningens budget	
	Bestyrelsens årsberetning	
	Opstillingsliste til bestyrelsen	
	Indstilling af revisor til repræsentantskabet	
Onsdag 11.06.2025 kl. 11 - 12	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Onsdag 18.06.2025 kl. 17.00	✓ Ordinært repræsentantskabsmøde	Smedevej 28
	Årsberetning (skriftlig og mundtlig)	
	Godkendelse af foreningens årsregnskab	
	Forelæggelse af foreningens budget	
	Valg af bestyrelsesmedlemmer og formand	
	Valg af suppleanter	
	Valg af revisor	
Onsdag 18.06.2025 kl. 20 - 21	✓ Bestyrelsesmøde nr. 265	Smedevej 28
	Bestyrelsens konstituering (Næstformand)	
	Forretningsorden for bestyrelsen	
	Mærkedage for medlemmer i bestyrelsen	
	Samtykkeerklæring bestyrelsen GDPR	
SOMMERFERIE		
Torsdag 14.08.2025 kl. 8 - 10	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Onsdag 27.08.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 266	Smedevej 28
	Budgetkontrol 2. kvartal	
13.-14. september 2025	✓ BL Organisationsbestyrelseskonference	Nyborg Strand
Medio september ca. 6-8 dage	✓ Ordinære afdelingsmøder	Mariagerfjord Komm.
Torsdag 02.10.2025 kl. 08 - 09	✓ Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Mandag 20.10.2025 kl. 16 - 18	✓ Bestyrelsesmøde nr. 267	Smedevej 28
	Budgetkontrol 3. kvartal	
	Godkende af afdelingernes budgetter for det følgende regnskabsår	
24.-25. oktober 2025	BL 6.-10. kredsweekendkonference	Hotel Legoland
Torsdag 13.11.2025 kl. 08 - 09	Forretningsudvalgsmøde	Smedevej 28
Torsdag 27.11.2025 kl. 16 - 18	Bestyrelsesmøde nr. 268	Smedevej 28
	Åbningstider hovedferien	
	Bestyrelsens årshjul	
Fredag 19.12.2025 kl. 19.00	Bestyrelsens julefrokost	

15. Tilskud fra dispositionsfonden

Sagsfremstilling

Der foreligger to forslag om tilskud fra Hobro Boligforenings dispositionsfond:

1. Forprojekt "Fra Tom Butik til Levende Fællesskab"

I forlængelse af punkt 11 om helhedsplanen for afd. 8, 12 og 13 er der behov for en egenfinansiering på 100.000 kr. for at kunne indsende ansøgningen til Landsbyggefonden.

2. Profilerings af Hobro Boligforening

Som beskrevet under punkt 12 i administrationens beretning har Beboerservice foreslået, at Hobro Boligforenings logo påsættes driftsmaskiner (bl.a. dampanlæg og fejesugere).

Der er indhentet tilbud fra Villum Sign på 1.400 kr. pr. maskine inkl. montering. Som en start foreslås påsætning af logo på de to Hako-maskiner. Tiltaget vurderes som en god investering i Hobro Boligforenings synlighed og profilering.

Beslutning

Bestyrelsen godkendte,

- at Hobro Boligforening yder et tilskud på 100.000 kr. fra dispositionsfonden til finansiering af forprojektet "Fra Tom Butik til Levende Fællesskab," jf. punkt 11.
- at Hobro Boligforening yder et tilskud fra dispositionsfonden til påsætning af logo på maskiner, jf. punkt 12.

16. Eventuelt

Der var intet til behandling under dette punkt.

Forevist bestyrelsen den _____

Didde Lykke Hansen
Formand

Kim Vilsted Fællø
Næstformand

Anni Skarsholt Jørgensen

Egon Lars Hans Christensen

Mette Als Rasmussen

Anders Kjær
Direktør (Referent)