Dato: 27.11.2025
Sted: Allingåbro
Reference: Rune Hellegaard Christensen
Journalnr.: 25/4442

Dagsorden

Styringsdialogmøde med GAB
den 27. november 2025 kl. 10.00-11.30
Kirkestien 1, 8961 Allingåbro, mødelokale 117.

Deltagere: Marianne Svith Edvart (organisationsbestyrelsesformand)
Jeanette Grauballe (selskabsansvarlig)
Kim Johansen (regionsdirektør)
Rune Hellegaard Christensen (jurist)
Trine O. Christensen (referent)

1. Økonomi/regnskab

Boligorganisationens regnskab viser et lidt større underskud i 2024 end i 2023, men stadig med et fornuftigt resultat for selskabet.

Der er tomgang ifm. landsbyggesagerne i afd. 2, 1-2 og 2.3, men det bliver reguleret ved afslutning af renoveringssagerne i 2027. Den manglende efterregulering påvirker dog regnskab 2024 negativt.

I afd. 10 har der været tilbageholdt lejemål til genhusning. De er i almindelig udlejning igen.
Udgifter til splitansættelse af tidl. selskabsansvarlig og kontorhold er også med til at generere underskuddet. Der har ikke været budgetteret tilstrækkeligt i forhold til udgifterne til kontorhold, hvilket der bliver rettet op på fra budget 2026.

I 2025 er der sket forbedringer. Der er blandt andet kommet ny organisationsbestyrelse og gavebudgettet er blevet nedsat.

Dispositionsfonden og arbejdskapital kunne være bedre, men ligger på et ok niveau. Tomgangsleje i forbindelse med landsbyggesagerne i afd. 2, 1-2 og 2.3 dækkes aktuelt af dispositionsfonden. Ved efterreguleringen vil disse midler blive hensat til selskabets dispositionsfond.

Der er som de tidligere år et fortsat fokus på generelt at øge henlæggelserne og arbejdskapitalen. Afdelingerne ligger generelt på et fint niveau nu, men der er stadig fokus.

2. Styringsrapporten

Afdelingerne blev gennemgået en for en.

Afd. 1:
Udskiftning af tag er i proces, klar til igangsættelse i marts 2026, færdig til juni 2026. Stemningen er positiv i afdelingen. Der kommer også nye dørtelefoner. Der er ny bestyrelse, der har gjort et kæmpe arbejde.

Afd. 2, 1+2 og 2.3:
Renoveringssag fra landsbyggefonden er etapevis gjort færdig.

Der er påbegyndt indflytning i 2, 1+2. Der er rift om tilgængelighedsboligerne. Tilgængelighedsboligerne ligger i opgang, men der er adgang til boligen via terrassen, og der er taget hensyn til adgang med kørestol i boligerne.

Lejemålene på 1. og 2. sal bliver lejet ud, men ikke i samme tempo som tilgængelighedsboligerne. Selskabet har en formodning om, at udlejningen normaliseres i takt med, at renoveringerne færdiggøres. På nuværende tidspunkt har boligerne udsigt til en byggeplads, hvilket kan afholde potentielle lejere.
Byggeriet forventes færdig i 2027.

I afd. 2.3 etableres der elevator, og der laves om på fordelingerne i boligerne, og der er dermed tale om en større renovering end i afd. 2,1-2.

Der er har været en forsinkelse pga. skimmelfund og asbest, men forsinkelsen er indhentet og tidsplanen ser for nuværende ud til at holde.

GA Bolig oplyser at de oplever at folk gerne vil betale for at bo godt og i mere energioptimerede boliger.
Der efterspørges mere plads i seniorboligerne.

Priserne for nybyggeri i deres licitationer opleves af Boligkontoret Danmark som rimelige.

Afd. 3
Afdelingen har en kommende tagrenovering, der er henlæggelser til det. Det kan udskydes til 2028, muligvis yderligere udskydelse, der tjekkes løbende op med afdelingsbestyrelsen.

Afd. 4
GA Bolig oplyser, at afdelingen er svær at drifte pga. ufordelagtige lån. Det er to afdelinger, der er slået sammen.
Der er stor fraflytningsprocent for 2024 i afdelingen, hvor der er 16 ungdomsboliger (mellem 28 og 32 m2). Ungdomsboligerne er ramt af tomgang grundet de lavere årgange, som vi ser generelt i hele landet.

Der arbejdes på at sikre en bedre økonomi og det går stille og roligt fremad. Underskuddet for 2024 er det laveste i en årrække og det forventes forbedret yderligere i 2025.

Afdelingerne 5, 6 og 7
Afdelingerne kører planmæssigt og der er intet at bemærke

Afd. 8
Afdelingen står foran en renovering af køkken og bad i løbet af nogle år. Det forventes at kunne finansieres via henlæggelserne.

Afd. 9
Afdelingen kører planmæssigt og der er intet at bemærke

Afd. 10
Afdelingen har anmodet Norddjurs Kommune om godkendelse af lånefinansiering til tagrenovering og sagen behandles på møde i Kommunalbestyrelsen den 9. december 2025.

Afd. 11 og 12
Afdelingerne kører planmæssigt og der er intet at bemærke

Afd. 13
Afdelingen har som drøftet på tidligere møder investeret i et minikraftværk, og afdelingen har fået afslag tre gange på nedsættelse af elregningen. Det påvirker økonomien.
Der gives tilskud fra organisationen.

3. Ledelse og beboerdemokrati, herunder boligsociale tiltag

Der opleves ikke problemer med sammensætningen af beboere. Problemerne løses, når de opstår.

Der er hjælp til beboerne fra det boligsociale team hos BDK i sager, hvor der sendes rykkere, og hvor der opstår restance. Dette er medvirkende til at der er sket et markant fald i antallet af rykkere fra 2024 til 2025.

Der er både en forretnings- og samfundsmæssig interesse i, at beboerne ikke opsiges pga. restancer, og det glæder derfor selskabet meget at se så positiv udvikling.

BDK har et tiltag der hedder "Bekymret for din nabo", som består i at man kan henvende sig (også anonymt) til det boligsociale team, hvis der er bekymringer for en beboer/nabo. Det kan f.eks.handle om psykisk sårbare beboere, som har uhensigtsmæssig adfærd i afdelingen, eller en beboer, der pludseligt ændrer adfærd, hvor der opstår bekymring for beboerens ve og vel.
Det giver nogle gode muligheder, at det er et større administrationsselskab, der står bag. GA Bolig – muligheder som kommer både de enkelte lejere og afdelingerne til gavn.

Organisationsbestyrelsen er opsøgende i forhold til lejerne mht. afdelingsmøder og bestyrelser. BDK tilbyder en række kurser for afdelingsbestyrelserne, både fysiske og online. Kurserne omhandler der daglige arbejde i en afdelingsbestyrelse, herunder lovgivning, det årlige driftshjul, bestyrelsens råderum og afdelingens økonomi.

Afdelingsmøderne i indeværende år er gået godt. Der er kommet tre nye afdelingsbestyrelser, der er nu 15 afdelinger med 12 bestyrelser. Det går godt med at tiltrække bestyrelsesmedlemmer. Der er fokus på at afholde formandsmøder med formændene fra afdelingsbestyrelserne.

Der opleves en professionel organisationsbestyrelse, der opsøger relevante kurser og som gerne vil dygtiggøre sig.

4. Udlejning og ventelister

Generelt er billedet positivt. De fleste steder lejes boligerne hurtigt ud. Fraflytningerne er faldet 9,5% fra 2024 til november 2025.

Ungdomsboligerne udgør en relativt stor del af fraflytningerne som nævnt tidligere.

I 2024 var der 12 lejemål i tomgang i kortere eller længere perioder (tomgang i landsbyggesagerne er en del af renoveringssagen og dermed ikke medtaget i opgørelsen). Det blev bemærket, at kun to lejemål havde en længerevarende tomgang, dvs. mere end 60 dage.
Medlemstallet er stigende fra 2024 til 2025, ventelisterne bliver længere, hvilket er positivt.
Selskabet har et blik på afd. 40, da afdelingen i 204 havde en relativt høj fraflytningsprocent.

5. Byggeri og renoveringer, herunder status på helhedsplaner

Der henvises til renoveringerne ovenfor i afd. 2, 1+2 og 2.3.

6. Effektivisering i den almene boligsektor

Der er fornyet og forstærket fokus på synspraksis i forbindelse med fraflytninger. Der er etableret et synsteam, ligesom der er fokus på efteruddannelser på området.

Udbudsprocessen optimeres og der inviteres både lokale og udefrakommende håndværkere for at få det bedste resultat.

Der optimeres og effektiviseres på arbejdsgange ift. godkendelse af fakturaer, regnskaber mm.

7. Hjælp til at håndtere sprog- og kulturforskelle

GA Bolig oplever ingen udfordringer i forhold til at håndtere sprog- og kulturforskelle.

Psykisk sårbare beboere fylder mere.

Punktet fjernes fra dagsordenen næste år.

8. Næste møde

Samme tid næste år.

9. Eventuelt

Norddjurs Kommune ser generelt på de aftaler som der er med alle boligorganisationer for at få skabt et overblik.
GA Bolig er godt tilfredse med den måde det kører ift. midlertidige flygtningeboliger. Norddjurs Kommune tager kontakt, når der er behov for boliger, så der tilbydes det, der er brug for.