

**Deltagere:**

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne Gert Thorsen, Tine Sørensen, Kirsten Staun, Tanya Christensen og Børge Eriksen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

**Dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet:**

1. Velkommen
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Formandens orientering
4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse
5. Orientering fra vores afdelinger
6. Nybyggeri/renovering (1 bilag)
7. Udlejningssituationen samt markedsføring
8. Ansøgning om støtte til ny vejbelægning – samt evt. omlægning fra gas til fjernvarme (2 bilag)
9. Eventuelt

---

**1. Velkommen**

Gert bød velkommen til årets første organisationsmøde, og takkede for opmærksomheden til hans fødselsdag.

**2. Godkendelse af seneste mødereferat**

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 29. november 2022.*

**Beslutning:**

Godkendt som indstillet.

**3. Formandens orientering**

Gert orienterede om følgende:

Det har været en forholdsvis stille periode.

Der er aftalt temamøde med afdelingsbestyrelserne d. 7. februar. Bestyrelsen blev enige om, at mødet udskydes, da relevante emner endnu ikke er klar til præsentation.

Niels orienterer afdelingsbestyrelserne om dette.

**4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse****Lejerbos familieferie**

Lejerbo har de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 230 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland. Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. For organisationernes vedkommende er der tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Organisationer der ikke ønsker, at deres beboere skal have tilbud om at deltage, skal give besked senest den 1. marts.

Ny driftschef:

Som bestyrelsen er blevet orienteret om pr. mail, så har det desværre været nødvendigt at opsiges samarbejdet med driftschef Richard Villadsen, der bl.a. var driftschef for Randersorganisationen. Rekruttering af en ny driftschef er igangsat, og vi håber at kunne have en ny på plads til d. 1/3. Vi beklager de ulemper et skifte af driftschef medfører for boligorganisationen og lover, at vi andre på kontoret skal gøre vores bedste for at minimere generne.

Beslutning:

Bestyrelsen tilslutter sig, at de betaler egenandelen hvis der er beboere fra Lejerbo Randers der deltagere i familieferie.

Bestyrelsen udtrykte utilfredshed med skifte af driftschef, men er indstillet på at tage godt imod den nye der kommer.

## 5. Orientering fra vores afdelinger

Gert:

Vi skal prøve om vi som mentor for afdelingerne kan være lidt mere aktive. Der kan f.eks. ringes rundt engang i mellem for at tilkendegive interesse og høre, hvad der rører sig.

Der er stille på Løvenholmvej.

Kirsten og Børge:

Der er også stille i vores afdelinger.

Tine:

Har ikke haft afdelingsbestyrelsesmøde efter jul.

Tanya:

Intet nyt fra hendes afdeling.

## 6. Nybyggeri/reovering

*Lukket punkt.*

## 7. Udlejningssituationen samt markedsføring

*Organisationsbestyrelsen tog udlejningssituationen til efterretning.*

## 8. Ansøgning om støtte til ny vejbelægning – samt evt. omlægning fra gas til fjernvarme.

Forslag 1: Ansøgning om støtte til både omlægning fra gas til fjernvarme og ny vejbelægning.

Afdelingen 323-0 Højgårdsvej Grundfør har for nuværende gas til opvarmning og har omkring den 1. april i 2023 mulighed for at omlægge til fjernvarme. På en urafstemning den 25. oktober 2022 har et klart flertal i afdelingen godkendt en omlægning.

Samlet udgift for afdelingen er ca. 820.000 kr. 270.000 kr. for selve tilslutningen til fjernvarmeselskabet og ca. 500.000 kr. samlet for diverse tilpasninger i lejlighederne.

I en husstand med 3 personer var udgiften til gas i jan 2021 **1.508** kr, okt. 2021 **2.463** kr, i okt. 2022 er der for den samme bolig for det samme antal beboere steget til **9.428** kr. Dette er kvartalsafregning, på årsbasis 28.000 kr. hvis priserne holder.

Hinnerup Fjernvarmes estimat på en årlig fjernvarmepris på samme lejlighed er: 6.350 kr årligt, pr kvartal **1.588** kr.

Prisen efter omlægning til fjernvarme bliver ca. den samme som gasprisen i starten af 2021.

Favrskov kommune Teknik og miljø har konstateret manglende vedligeholdelse af Ruholmsvej, som er meget hullet og dermed ikke er i god og forsvarlig stand i forhold til færdsdens art og omfang. Dette har kommunen gjort tilgrænsende grundejer opmærksom på, og dette er pålagt af kommunen. Afdeling 323-0's andel af vejarbejdet er 213.128 kr.

For at holde en husleje i et niveau svarende til, hvad det er i området, søges der om tilskud til i en 5-årig periode at dække hele udgiften til lånet (70.896 kr.) for betalingen til 2 ovennævnte projekter. Herefter nedtrappes betalingen med 25 % årligt over en 4-årig periode.

Det betyder at låneudgiften ved et 30 års lån er følgende: Huslejestigning på 5,13%

#### **Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens \***

Boligtype	Antal rum	Bolig/m <sup>2</sup>	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	61,00	5.280	271	5.551
Familiebolig	2	79,00	6.467	332	6.799
Familiebolig	3	79,00	6.467	332	6.799
Familiebolig	4	79,00	6.467	332	6.799

Årlig udgift for lånet er samlet for de 20 beboere (fra anlægsbudget):  
12x271 (61 m<sup>2</sup>) kr + 8x332 (79m<sup>2</sup>) kr = 70.896 kr årligt

#### **Forslag 2: Ansøgning om støtte til ny vejbelægning.**

Favrskov kommune Teknik og miljø har som nævnt konstateret manglende vedligeholdelse af Ruholmsvej Dette har kommunen gjort tilgrænsende grundejer opmærksom på, og dette er pålagt af kommunen. Afdeling 323-0 andel af vejarbejdet er 213.128 kr.

Afdelingen har brug for et lån til udgiften på omlægning til gas, samt lån til ny vejbelægning. For at minimere udgiften til låneomkostninger laves dette i samme lån, begge anlægsbudgetter er vedlagt.

For at holde en husleje i et niveau svarende til, hvad det er i området, søges der om tilskud på 220.000 kr. til ny vejbelægning. Det betyder at låneudgiften ved et 30 års lån er følgende:

Nedenstående er huslejeændringen ved tilskud på 220.000 kr. til ny vejbelægning

#### **Lejekonsekvens**

Ydelse på realkreditlån over 30 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 6,20 %) 61.123

#### **i procent**

Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. januar 2023 1.023,64

Lejeforhøjelse årligt pr. kvm. 44,23

**Ny årsleje - kr. pr. kvm** 1.067,87

#### **Eksempler på husleje pr. måned med denne lejekonsekvens \***

Boligtype	Antal rum	Bolig/m <sup>2</sup>	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje
Familiebolig	2	61,00	5.280	228	5.508
Familiebolig	2	79,00	6.646	287	6.933
Familiebolig	3	79,00	6.646	287	6.933
Familiebolig	4	79,00	6.646	287	6.933

Såfremt der overvejes at låne afdelingen penge, kan der tages med i overvejelserne at der i 2027 er afsat 180.000 kr. til ny vejbelægning i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Som nævnt er begge anlægsbudgetter vedlagt dagsordenen.

*Der indstilles til, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt de har ønske om og mulighed for at støtte afdelingen med ovenstående projekt, som forslås dækket af arbejdskapitalen. Det er muligt at beslutte en anden fordeling af den årlige udgift til lånet, samt en anden udtrapnings ordning.*

*Såfremt organisationsbestyrelsen ikke ønsker at støtte afdelingen, dvs. siger nej til såvel forslag 1 som forslag 2, indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen optager lånet.*

#### Beslutning:

Vedrørende udskiftning af vejbelægning, ønsker bestyrelsen en afklaring af mulighederne for at fremrykke de kr. 180.000 der allerede er afsat i vedligeholdelsesplanen, så de kan frigøres til projektet. Herefter kan der laves en mailhøring til bestyrelsen, hvor der tages stilling til evt. lån/tilskud.

Der gives afslag på at yde tilskud til projektet med omlægning til fjernvarme, da beboernes forventede udgiftsbesparelse på varmeregningen lagt overstiger låneydelsen.

#### **8. Eventuelt**

Der var en drøftelse af invitationer til BL's seminar og Lejerbos bestyrelsesseminar. De ligger desværre på samme tidspunkt, så Lejerbos seminar prioriteres. Der arrangeres fællestransport med tog.

Der er kommet en invitation til kursus for organisationsbestyrelser d. 17-18/3. Der er venteliste til kurset. Der er desuden hjemmesidekursus d. 28/1.

Godkendt d. 19 /01 - 2023

Gert Thorsen

---

Formand