

Deltagere: Gert Thorsen, Kirsten Staun, Tanya Christensen, Camilla Madsen og Tine Sørensen.

Fra administrationen: Direktør Anders Holmgren og Forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Velkommen
2. Opfølgning på seneste møde
3. Formandens orientering
4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse
5. Orientering fra vores afdelinger
6. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget
7. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger
8. Elev i Lejerbo Randers
9. Nybyggeri/renovering
10. Udlejningssituationen, herunder markedsføring
11. Ny PC til formanden (Mailhøring)
12. Ny aftale med Nybolig /1274-0 (Mailhøring)
13. Benchmark og besigtigelsestur (Mailhøring)
14. Eventuelt

1. Velkommen

Gert bød velkommen til mødet.

2. Opfølgning på seneste møde

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen følger op på seneste organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 29. april 2025.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen fulgte op på de beslutninger, der var taget på sidste møde d. 29/4.

Siden sidste møde har Thomas lavet aftale med Nordstern om at selvriskoen vedrørende murkroerne på Ærenprisbakken betales af dem.

3. Formandens orientering

Der er styr på det efterfølgende repræsentantskabsmøde. Alle 3 bestyrelsesmedlemmer på valg, genopstiller.

Med hjælp fra regnskabsafdelingen har vi fået lavet en beregning på, hvad vi vil kunne byde på de rækkehusprojekter, vi har haft i spil, og prisen er ikke realistisk på nuværende tidspunkt, så vi afgiver ikke bud. Det kan blive aktuelt på et senere tidspunkt, hvis markedsvilkårene ændrer sig.

Gert har overrakt gave på organisationens vegne til vores nyudlærte ejendomsservicetekniker.

Gert og Jørgen Lajer har været på den årlige besigtigelsestur, hvor blandt andet Kirketerp 2 er besøgt. Læringen er blandt andet at vi ikke skal bygge rækkehuse i to plan. Der er også blevet snakket effektivitet/benchmark og indkøb af firmabiler.

Det bliver ikke aktuelt med aftale om folie på taxa.

Der er messe i uge 42. Messestanden skal sorteres og gøres klar.

Vi har tidligere givet huslejenedsættelse til en kælderlejlighed i Tøjhushaven (uden tidshorisont). Der er en tilsvarende lejlighed ved siden af, og det vil være hensigtsmæssigt at nedsætte den tilsvarende.

Beslutning:

Bestyrelsen var enige om, at der bevilges en tilsvarende huslejenedsættelse i det andet lejemål, og at det finansieres over dispositionsfonden.

4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse

Vederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2025 - 31/12 2025) kr. 56.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Randers.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet

- at beløbet skal fordeles med 50 % til formanden og 50 % til fordeling mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.
- at der kan udbetales tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med byggeudvalgsmøder i honorarbærende byggesager.

Der gives tabt arbejdsfortjeneste for deltagelse i organisationsbestyrelsesmøder i arbejdstiden, deltagelse i Landsrepræsentantskabsmøder og andre opgaver i relation til varetagelse af organisationsbestyrelseshvervet. Det gælder også deltagelse i kurser i relation til organisationsbestyrelsesarbejdet.

Den tabte arbejdsfortjeneste dækkes forud for fordeling af det samlede honorar i både byggesager og ved deltagelse i møder i relation til organisationsbestyrelsens arbejde.

Dokumentation for tabt arbejdsfortjeneste sker ved udfyldelse af tro og love-erklæring. Udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste godkendes af en medarbejder på regionskontoret.

- at der kan ydes godtgørelse for nødvendig transport i forbindelse med funktionen som organisationsbestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede uændret honorarfordeling, og fortsat udbetaling af tabt arbejdsfortjeneste og kørsel, som skitseret i indstillingen.

Pia:

Som beskrevet i mail, har vi sagt farvel til driftschef Jesper Nielsen. Driftschefstillingen bliver ikke genbesat, men der ansættes i stedet en projektassistent. Stillingen forventes besat til august.

Gert:

Første hovedbestyrelsesmøde i den nye sammenlagte organisation er blevet afholdt. Den nye bestyrelse er en stor forsamling. Der er en vilje og lyst til at "ville det", selvom der selvfølgelig bliver nogle kulturforskelle der skal håndteres.

5. Orientering fra vores afdelinger

Tanya:

Har deltaget i afdelingsmøde på Heraklesvej. Desværre var der ingen fremmøde.

Camilla:

Bortset fra nogle udfordringer med affaldshåndtering, så er der ro på i Ærenprisbakken.

Gert:

Bestyrelsen i 229-0 har forsøgt at få nedsat en aktivitetsgruppe til projektet omkring boldbanen, men der er desværre ingen der har meldt sig.

De øvrige steder er der ro på og intet nyt.

6. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2026 - 31/12 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2026 - 31/12 2026 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, undtagen afdeling 893-0, Heraklesvej, hvor der ikke dukkede nogen op til afdelingsmødet den 14. maj 2025.

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:

Frasalg og nedrivning i afd. 328-0

Som beskrevet i statusprotokollat for 2023 af 24. maj 2024, har man i afdeling 328-0, Møldrup foretaget nedrivning af en bebyggelse og nedrivning af en anden bebyggelse i 2021. LBF har i februar 2025 godkendt endelig provenuopgørelse, med tilhørende forøgelse af O-lån som finansiering for det negative resultat. I tilknytning til provenuopgørelsen, har LBF godkendt at der medtages tomgangslejen 12 måneder før afhændelsen af ejendommen. Som følge heraf korrigeres tidligere afgivet tilskud fra organisationen. Korrektionen udgør 239 t.kr., og vises på kto. 611, og som overførsel fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden i organisationsregnskabet.

Afvikling af opsamlet resultat i 641-1

Det opsamlet positive resultat på kto. 407 i afdeling 641-1, Søften afvikles ikke i henhold til driftsbekendtgørelsen. Vi er blevet informeret, at fremtidige budgetter vil blive korrigeret, således at det opsamlet resultat vil blive afviklet. Da afdelingen fungerer som serviceareal med kommunen som lejer, vil det ikke have betydning for den langsigtede leje. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af forholdet.

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 m ²	Ændring i %
013-0	Jyllandsgade	Familiebolig	889,98	934,28	44,30	4,98%
037-0	Rindsvej	Familiebolig	879,90	879,90	0,00	0,00%
104-0	Husarvej Garnisonsvej	Familiebolig	714,28	714,28	0,00	0,00%
229-0	Løvenholmvej	Familiebolig	923,50	923,48	-0,02	0,00%
323-0	Grundfør & Vitten	Familiebolig	1.059,66	1.101,61	41,95	3,96%
328-0	Møldrup	Familiebolig	962,20	962,20	0,00	0,00%

328-0	Møldrup	Ungdomsbolig	797,71	797,71	0,00	0,00%
354-0	Adonisvej, Paderup	Familiebolig	1.013,69	1.054,10	40,41	3,99%
462-0	Vedøvej	Familiebolig	1.121,91	1.143,66	21,75	1,94%
641-0	Simonsen's Have	Ældrebolig	1.186,45	1.198,34	11,89	1,00%
641-1	Søften	Serviceareal	710,04	710,04	0,00	0,00%
692-0	Tøjhushavvej Niels Ebbesensgade	Familiebolig	1.059,37	1.073,72	14,35	1,35%
714-0	Lene Bredahls Gade	Ældrebolig	1.393,82	1.419,55	25,73	1,85%
893-0	Paderup	Ungdomsbolig	1.164,32	1.187,62	23,30	2,00%
1230-0	Ærenprisbakken	Familiebolig	986,05	1.017,97	31,92	3,24%

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.

Årshjulet tilrettes så budgetudkast behandles på december-mødet fremover.

7. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger

Den 11. 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: 171.000 kr., svarende til 258 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 besluttede at gøre brug af tilbud om gennemgang af ejendomsvurderinger som skitseret i indstillingen. Udgiften finansieres over egenkapitalen.

8. Elev i Lejerbo Randers

Erfaringen med elev i afdelingerne.

Med erfaringer fra en vokselev, ønsker vi at kunne fortsætte linjen, hvor erfaringen er helt anderledes end de helt unge, og hvor de unge, måske er lidt for umodne til vores beboere. Derfor vil vi gerne denne gang have en person, der har lidt mere livserfaring, som vi også kan bruge efter endt uddannelse. Vores erfaringer med nu tidligere elev, Michael, har været rigtig positiv.

Såfremt der kan gives tilladelse til endnu en vokselev, kan vi allerede i august søge efter vedkommende med start omkring 1. september 2025. Vi får et tilskud på kr.: 45,- pr. time, hvis vi indgår en aftale med en vokselev.

Det er planen, at vores nye elev skal være det første år i afd. 354-0/893-0, 229-0 samt 104-0. Her har vi 2 erfarne varmemestre, som kan sætte eleven ind i de grundlæggende opgaver, i arealmæssige store afdelinger. Det er vigtigt, at eleven får fast tilholdssted, så vedkommende kan få lært vores rutiner over året. Det er vigtigt, for eleven at lære, at de har et ansvar overfor både kollegaer, beboere og ikke mindst dem selv.

Hvorfor igen?

- Alle prognoser viser, at der er mangel på faglært arbejdskraft inden for en årrække.
- Vi sikrer et højt faglært niveau i Lejerbo fremadrettet.
- Den rigtige elev i det rigtige job bidrager med opdateret viden, frisk inspiration, gå-på-mod og nye relationer.
- Vi kan modellere vores kommende medarbejdere til Lejerbo.
- Det sociale ansvar

Lønoversigt, over 25 år er uden tilskuddet, ved tilskud på kr.: 45,- pr time kan der fratrækkes kr.: 7.000 om måneden i løn, hvilket gør at lønforskellen bliver minimal.

Elevløn:

Elevlønnen for elever på uddannelsen som ejendomsservicetekniker er kr.: 14.833,94 pr. måned i gennemsnit over de 3 år. Satserne gælder pr. 1. april 2025, og alle beløb er opgjort som månedsløn før skat

Voksen elev:

Elevlønnen for elever på uddannelsen som ejendomsservicetekniker er kr.: 22.209,86 pr. måned. Satserne gælder pr. 1. april 2025, og alle beløb er opgjort som månedsløn før skat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående. Såfremt der kan gives tilladelse til endnu en voksen elev, kan der i august søges efter en voksen elev med start omkring 1. september 2025.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstillingen om, at der ansættes en vokselev. Eleven finansieres som hidtil af dispositionsfonden.

9. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt

10. Udlejningssituationen, herunder markedsføring

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Dog skal det undersøges nærmere om den 1 værelses lejlighed på Rindsvej anvises af kommune. I så fald bør de bære tomgangsudgifterne.

Markedsføring Lejerbo Randers**3D scanninger fortsætter – senest i afdeling 104-0 og 323-0**

På baggrund af tidligere beslutning i organisationsbestyrelsen fortsætter arbejdet med at få foretaget flere 3D scanninger af afdelingerne i Lejerbo Randers. Senest er der foretaget optagelser i afdeling Garnisonsvej 104-0 og afdeling Grundfør & Vitten 323-0.

Ny reklame til X-busser

Efter dialog med formand og næstformand har administrationen fået udarbejdet en ny busreklame hvor den nye afdeling 1274-0 nævnes og er med som illustration. Reklamen for Lejerbo Randers vil sidde på de to x-busser det kommende år, og dermed er Lejerbo Randers fortsat synlig i bybilledet.

Nyt åbent hus i Harridslev afdeling 1274-0

Efter det velbesøgte åbent hus-arrangement i Harridslev den 22. marts 2025 er der afholdt endnu et åbent hus-arrangement den 25. maj 2025. En masse interesserede trodsede vejret og deltog i arrangementet, hvor man kunne se 2-, 3- og 4-værelses rækkehuse. Efter ønsker fra Lejerbo Randers blev der i forbindelse med dette seneste åbne hus-arrangement givet fuld gas på Boligportalen og Facebook. Udgiften blev i øvrigt faktureret på byggesagen.

Aftale med Nybolig mægler i forhold til Harridslev afdeling 1274-0

Jf. mailhøringen indgås der aftale med Nybolig mægleren i forhold til hjælp med markedsføring og udlejning af de nye rækkehuse i Harridslev afdeling 1274-0. Vi læner os op ad den eksisterende samarbejdsaftale. Derved øges sandsynligheden for, at vi når at udleje langt hovedparten inden primo august.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Bestyrelsen bekræftede, at der er indgået aftale med Nybolig i forhold til udlejning af de nye boliger i Harridslev.

Der laves desuden et tiltag på tværs af afdelinger og ejendomsdrift om fælles deltagelse i Citystafet i Randers. Materiale er omdelt i postkasserne. Lejerbo Randers betaler deltagergebyr og sponsorerer løbetrøje og mad på dagen.

11. Ny PC til formanden (Mailhøring)

Formanden har den 4. juni 2025 udsendt følgende mailhøring

"Hej alle. Jeg må desværre erkende at min Mac og jeg ikke længere er venner. Pc manden har anbefalet en Lenovo PC til ca. 4500 kr. Vil det være ok jeg anskaffer den
Den gamle Mac vil jeg forsøge at han skal tage i bytte. God pinse
Med venlig hilsen Gert Thorsen"

Mailhøringen er blevet enstemmigt godkendt af bestyrelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter høringsresultatet.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

12. Ny aftale med Nybolig / 1274-0 (Mailhøring)

Formanden har den 4. juni 2025 udsendt følgende mailhøring

"Hejsa. Vores udlejning i 1274 siger at kun 2 ud af 14 er lejet ud Skal vi bede Nybolig om at hjælpe os videre med det. De er virkelig tunge at udleje pga. trapper. Aalborg tager sig af kontrakten Det ser ud til at vores 3 og 2 værelse er udlejet, næsten. Må jeg høre fra jer.
Med venlig hilsen Gert Thorsen"

Mailhøringen er blevet enstemmigt godkendt af bestyrelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter høringsresultatet.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

13. Benchmark og besigtigelsestur (Mailhøring)

Formanden har den 4. juni 2025 udsendt følgende mailhøring

"Hej med jer. Som sidste år var Jørgen Lajer, Jesper Nielsen og jeg på en tur en fredag med lidt snak om udviklingen og markedsføring i Randers Vi vil kikke på noget nybyggeri i Hobro, finde ud af om vores henlæggelser også passer med de faktiske forhold Taxa reklamer Optimering af afdelinger. Evt. firma bil/biler til driften. Det vil jeg gerne igen, dog kun Jørgen og jeg, da Jesper ikke er hos os mere og for at spare lidt på økonomien Pris tanke er ca. 6000 for 2 mand
Med venlig hilsen Gert Thorsen"

Mailhøringen er blevet enstemmigt godkendt af bestyrelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter høringsresultatet.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

14. Eventuelt

Kirsten fortalte, at de lejemaal i Møldrup, der ikke har fået brandalarmer under renoveringen, nu får det finansieret af afdelingen.

Godkendt d. 25/6 – 2025

Gert Thorsen

Formand