

Deltagere: Gert Thorsen, Kirsten Staun, Tanya Christensen, Camilla Madsen og Kjeld Frandsen.

Fra administrationen: 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. Mentorliste (bilag)
7. Opsamling på årets repræsentantskabsmøde
8. Ændringer af vedtægter for Lejerbo Randers? (bilag)
9. Planlægning af bestyrelsens kursusaktiviteter
10. Forventningsafstemning om gaver – ture/folkemøder mv.
11. Åbningstider i vores servicecenter
12. Almen indkøb/udbud
13. Kursus og temadag
14. Nybyggeri/renovering
15. Udlejningssituationen, herunder markedsføring
16. Mailhøring om hårde hvide vare pakker i afdeling 1274-0 Harriidslev
17. Årets Løvfaldsfest
18. Godkendelse af råderetskatalog for Ærenprisbakken afd. 1230-0 (bilag)
19. Eventuelt

1. Velkommen

Gert bød velkommen til mødet.

2. Opfølgning på seneste møde

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen følger op på seneste organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 3. juli 2025.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen fulgte op på de beslutninger, der blev truffet på mødet d. 3/7-25.

3. Formandens orientering

Der var intet særskilt til punktet. Det fremgår andre steder i referatet.

4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse

Gert oplyste, at der ikke har været møde i hovedbestyrelsen siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

5. Orientering fra vores afdelinger

Kirsten:

Der er gang i en vindues- og dørudskiftning på nogle adresser i Møldrup.

Der er spis-sammen-arrangement i løbet af efteråret.

Tanya:

Der har været Citystafet med deltagelse fra 5 afdelinger i Lejerbo Randers. Det er rigtig flot. Der har været møde med afdelingsbestyrelsen på Rindsvej midt i august, hvor lokalinspektøren også deltog. Mødet forløb i skønneste ro og orden, selvom der var mange punkter.

Camilla:

Der er ikke nyt fra Ærenprisbakken.

Kjeld:

Inge Hovesen er udtrådt af bestyrelsen i 692-0. 1. suppleanten er indtrådt i stedet.

Der har været kaffemik – kom og møde din nabo - i gården bag Prinsessegade. Det var en succes med fint fremmøde.

Der har været en rigtig god succeshistorie i Amtsavisen for ca. 3 uger siden, hvor et ægtepar har solgt hus og er flyttet ind i en af vores lejligheder.

Gert:

Der har været ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 354-0, hvor han har deltaget. Der er valgt en bestyrelse på 5 personer.

Der er desuden vedtaget nyt råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og husorden.

På Løvenholmvej har det været en stille sommer. Der var bestyrelsesmøde d. 1/9, hvor planerne om aktivitetsområde desværre blev lagt ned pga. manglende interesse blandt beboerne.

6. Mentorliste

Vedlagt findes den nuværende mentorliste.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter mentorlisten.

Beslutning

Bestyrelsen gennemgik mentorlisten og lavede enkelte rettelser. Den tilrettede version udsendes til organisationsbestyrelse og lokalinspektør.

7. Opsamling på årets repræsentantskabsmøde

Årets repræsentantskabsmøde blev afholdt på Skovbakken den 24. juni 2025.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen samler op på årets repræsentantskabsmøde.

Beslutning

Der var enighed om, at det havde været et godt møde.

På mødet var der et par deltagere der havde en opfattelse af, at der sker mange fejlposterings i driften. Pia har efter mødet været i dialog med de pågældende deltagere, og har fulgt op på sagen. Det ser heldigvis ud til, at langt de fleste posterings sker i rette afdeling og på rette konto.

Den væsentligste "fejlkontering" handler om kontering af erstatningskøb eller reparation af de hvidevarepakker, der er indsat i de tidligere tomgangslejemål i afdeling 692-0. Afdelingen mener ikke, at de skal betale for det.

Pia oplyste, at organisationens beslutning om indkøb af hvidevarepakker for at komme tomgangsudfordringerne til livs, heldigvis gav den ønskede effekt, hvilket er en stor fordel for både afdeling og organisation.

Det har dog senere vist sig, at der ikke er hjemmel til at organisationen skal stå for udskiftning eller reparationsudgifter. Vi bør derfor forsøge at få afdelingen til at godkende, at disse udgifter konteres i afdelingen, da det også er afdelingens interesse, at alle lejemål er lejet ud.

Kjeld oplyste på mødet, at han vil tage sagen med på næstkommende afdelingsmøde med henblik på godkendelse.

Det blev desuden aftalt, at afdelingsformanden i 692-0 får en oversigt over, hvilke lejemål der har fået installeret hvidevarepakker.

8. Ændringer af vedtægter for Lejerbo Randers?

Efter seneste organisationsbestyrelsesmøde den 3. juli 2025 udsendtes en opfølgning på punkt 7. "Fordeling af arbejdsopgaver i organisationsbestyrelsen".

Som det aftaltes vedrørende dagens møde, gennemgås vedtægterne for Lejerbo Randers. Bestyrelsen skal inden mødet have læst de nuværende vedtægter, og kunne indsende eventuelle rettelsesforslag senest 14 dage inden mødet, det vil sige senest den 19. august.

Der er kommet følgende tre motivationer/forslag fra Kjeld:

"På Repræsentantskabsmødet d. 24/6 kom der følgende kommentar til formandens beretning/Årsberetning (uddrag): "Hvidevarepakkerne giver afdelingsbestyrelsen rynker i panden. Flere gange er regningen for udskiftning af ét af produkterne i disse pakker fejlkonteret og afd. har betalt organisations udgift"....

Forslag: Pkt. 6a. Boligorganisationens ledelse skal orientere den aktuelle afdelingsformand om i hvilke lejemål i afdelingen der er indsat/tænkes indsat hvidevarepakker.

Vedtægternes § 11 stk. 6: "Suppleanter indkaldes når et bestyrelsesmedlem har langvarigt forfald". Formuleringen er for vag. Hvad er langvarigt forfald?, Hvor længe varer langvarigt forfald?, Hvornår bliver langvarigt forfald reelt langvarigt?, Hvem beslutter, at langvarigt forfald er blevet for langvarigt?

Forslag: 6A. Et bestyrelsesmedlem som har meddelt bestyrelsen et langvarigt forfald udtræder automatisk af bestyrelsen efter 6 mdrs. fravær - uanset årsag til fraværet. Ved langvarigt forfald indtræder 1.suppleanten på det fraværende bestyrelsesmedlems plads allerede ved fraværets start.

Forslag: 6B. Et bestyrelsesmedlem udtræder af bestyrelsen, hvis medlemmet udebliver fra 2 på hinanden følgende bestyrelsesmøder uden afbud - herefter indtræder 1.suppleanten i bestyrelsen".

Forslag til ændring af vedtægter i boligorganisationerne

Desuden er der efter seneste organisationsbestyrelsesmøde den 3. juli 2025 kommet forslag fra Direktionssekretariatet i Valby om, at der indsættes, at Lejerbo Randers er en nonprofit organisation.

Microsoft og en række andre virksomheder tilbyder således væsentligt billigere softwarelicenser til nonprofit organisationer. En boligorganisation har mulighed for at blive godkendt som en nonprofit organisation, hvis det eksplicit fremgår af boligorganisationens vedtægter, at der er tale om en sådan organisation. Der foreslås derfor en vedtægtsændring, hvor dette anføres i § 3.

Hvis vedtægtsændringen vedtages, vil DAB-Lejerbo på vegne af boligorganisationen ansøge Microsoft om at blive godkendt som en nonprofit organisation fsv. angår boligorganisationens licenser. Microsoft foretager en konkret vurdering af hver enkelt ansøgning, men der forventes ikke udfordringer med at blive godkendt som nonprofit organisation. Der er ingen omkostninger forbundet med ansøgningen.

Vedlagt findes de gældende vedtægter fra 2021.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter forslagene til ændringer til vedtægterne.

Beslutning

Bestyrelsen gennemgik selskabets vedtægter.

Pia undersøger, om der kan indføres en bestemmelse om, at afdelingsmødet kan bede om dokumentation for bopæl i afdelingen som forudsætning for deltagelse på afdelingsmødet.

Ud over det, var der enkelte bestemmelser der omformuleres.

Den foreslåede vedtægtsændring om at det tilføjes i vedtægterne, at boligorganisationen er en Nonprofitorganisation, tilføjes ligeledes.

De foreslåede vedtægtsændringer skal godkendes på et repræsentantskabsmøde før de kan træde i kraft.

9. Planlægning af bestyrelsens kursusaktiviteter

På seneste organisationsbestyrelsesmøde drøftedes fordeling af arbejdsopgaver i bestyrelsen. Kjeld blev koordinator for kurser, og indgangen ind til kursusafdelingen – og det aftaltes at planlægning af kursusaktiviteter altid skal ske i samspil med den øvrige bestyrelse.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter bestyrelsens kursusaktiviteter for det kommende år.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede kursusaktiviteter.

Kjeld har ønske om introkursus for organisationsbestyrelser og mentorkursus/dirigentrollen.

Tanya ønsker mentorkursus/dirigentrollen og hjemmesidekursus.

Kirsten ønsker mentorkursus/dirigentrollen

Camilla ønsker mentorkursus/dirigentrollen, introkursus for organisationsbestyrelser og hjemmesidekursus.

Der er godkendt deltagelse i ovenstående kurser. Kjeld sørger for tilmelding. Resten af bestyrelsen orienteres pr. mail om bestyrelsesmedlemmers kursusdeltagelse.

10. Forventningsafstemning om gaver – ture/folkemøder mv.

I årshjulet er der lagt op til, at der en gang om året foretages en forventningsafstemning vedrørende gaver, ture/folkemøder mv.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og foretager en forventningsafstemning om gaver, ture/folkemøder mv.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede, at der gives gaver til organisationsbestyrelsesmedlemmer ved runde fødselsdage (kr. 500) og til jul.

Driftsmedarbejdere får julegave og gave ved jubilæum.

Bestyrelse besluttede, at de ikke deltager i Folkemøde.

Der er tilslutning til deltagelse i fælles Lejerbo-seminarer, Formand/LI-tur, formandstur/næstformandstur.

Der skal desuden planlægges en rundtur til organisationens afdelinger.

11. Åbningstider i vores servicecenter

Lejerbo Randers' servicecenter i Prinsessegade havde, da man administrerede Randers Ældreboliger, nogle faste åbningstider, hvor der var mulighed for at lejere og interesserede lejere kunne komme forbi kontoret. Da vi fortsat har kontoret, og det er bemandet, vil det være en mulighed igen at indføre faste åbningstider.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter muligheden for igen at indføre åbningstider i servicecenteret

Beslutning

Bestyrelsen ønsker, at fysiske åbningstider i driftscenteret drøftes om et år, når vi er overgået til nye IT-systemer.

12. Almen indkøb / udbud

Formanden ønsker at organisationsbestyrelsen drøfter Lejerbo Randers' anvendelse af Almen indkøb / udbud. På mødet vil formanden uddybe med en motivation.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter anvendelsen af Almen indkøb / udbud.

Beslutning

Bestyrelsen besluttede, at der i forhold til de køkkenpuljer, der lige nu er i spil, skal gentænkes, så der først overvejes renovering fremfor udskiftning, dernæst indtænkes hvad der burde flyttes til en vedligeholdelsesplan, og så sidst ses der på, hvad de resterende arbejder vil koste via det eksisterende udbud.

Bestyrelsen forventer, at der er en afklaring om de 3 verserende puljer senest 1/11.

13. Kursus og temadag

Der er afholdt kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer i Lejerbo Randers den 27. august 2025. Ligeledes er der planlagt temadag for afdelingsbestyrelsesmedlemmer i Lejerbo Randers den 11. september 2025.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen følger op på kursusdagen – og drøfter temadagen.

Beslutning

Bestyrelsen drøftede den forestående temadag.

14. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt.

15. Udlejningssituationen, herunder markedsføring

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

MarkedsføringX-busser

Den nye reklame kører som aftalt bag på to x-busser i en ny periode (juli 2025 til juli 2026). Som aftalt er der sat fokus på den nye afdeling i Harridslev (1274-0). Reklamen er efterfølgende i august desuden publiceret som en reklame for Lejerbo Randers på LinkedIn og Facebook.

Randers messe

Randers messen holdes i år den 11.-12. oktober 2025. Det er samme størrelse, som vi havde sidste år og på samme gang. Den bemandes af Udlejningen i Aalborg, og det praktiske med hensyn til biler, materiale mm. aftales mellem Udlejningen og organisationen/Lokalinspektør. Messearrangøren har i år booket et radioevent forud for messen, og havde plads til max. ti udstillere, der var friske på at få deres virksomhed markedsført lidt ekstra. Lejerbo Randers har meldt sig og er blandt de ti.

SoMe

På seneste organisationsbestyrelsesmøde drøftedes fordeling af arbejdsopgaver i bestyrelsen. Camilla blev tildelt ansvaret for SoMe og hjemmeside, som drøftes på mødet.

Tilfredshedsundersøgelse

På organisationsbestyrelsesmødet i april 2025 blev der orienteret om muligheden for at anvende BL - Standard beboeranalyse. Efterfølgende blev der til formandskabet sendt nedenstående uddybning:

I forhold til BL - Standard beboeranalyse er prisen for standardundersøgelsen 14.000 kr. ekskl. moms. Prisen til Sermo for tillægsspørgsmål er nu 750 kr. ekskl. moms. pr. spørgsmål

Som det fremgår nedenfor, er der kommet en uddybning af analysen fra Nana Juul ved BL.

Der fremgår det, at det kan være en fordel, at indbygge muligheden for at kunne trække information ud pr. afdeling.

Man kan få en rapport med oversigt over afdelingernes svar opsat i fælles krydstabeller. Den koster 2.750 kr. ekskl. moms.

Prisen for særskilte data på afdelingsniveau er 1.500 kr. ekskl. moms. pr. rapport.

Sermo sørger for alt omkring udsendelse, rykker mv, og opsamling af tal/tabeller i en rapport.

Lejerbo Randers skal stå for følgende:

- Beslutte om der skal være ekstra spørgsmål mv
- Informere beboerne om at der er en undersøgelse på vej
- Fremsende logo og mailadresser + afd.nr i en krypteret excelfil
- Analyse af tallene.

Man kan evt. vælge at tilkøbe tid til at BL analyserer og evt. præsenterer data for bestyrelsen med tilhørende drøftelser. Hvis det vælges, så vil det være Nana Juul, der bliver konsulent på den opgave.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af orienteringen drøfter markedsføring, herunder tilfredshedsundersøgelsen.

Beslutning:

De allerede igangsatte markedsføringstiltag fortsættes. Det skal desuden undersøges, hvad det koster med biografreklamer.

Der indkøbes merchandise og reklamemateriale til messen.

16. Mailhøring om hårde hvide vare pakker i afdeling 1274-0 Harridslev

Den 27. juni 2025 udsendte formanden følgende mailhøring:

"Hej alle

Som I alle ved har vi lidt udfordringer med udlejning af vores 4 rums boliger i Harridslev.

Jeg har talt med vores mægler og vi bliver anbefalet at sætte hårde hvide vare pakken ind, kun i de 14 stk. 4 rums boliger. Jeg er helt enig i den holdning.

Prisen er ca. kr. 15.000,- pr bolig, som vi som tager i Lejerbo Randers, da det ikke kan indeholdes i byggesagen.

De 2 der har lejet, har også brug for at få afklaring.

Jeg vil gerne i hurtigt melder retur om jeres holdning, da sommerferien er tæt på og leverandører skal informeres."

Resultatet var, at der var opbakning fra hele bestyrelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter høringsresultatet.

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen godkendte tidligere bevilling af hårde-hvidevarer til afdelingen. Udgiften på ca. kr. 210.000 finansieres af dispositionsfonden. De efterfølgende driftsudgifter ligger i afdelingen.

17. Årets Løvfaldsfest

Løvfaldsfesten holdes fredag den 7. november 2025 på Restaurant Skovbakken.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter evt. udeståender i forhold til årets Løvfaldsfest.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede planlægningen af Løvfaldsfesten.

18. Godkendelse af råderetskatalog for Ærenprisbakken afd. 1230-0

Det vedlagte tilrettede råderetskatalog for Ærenprisbakken afd. 1230-0 blev godkendt på afdelingsmødet den 22. maj 2025.

Ændringerne der er foretaget er, at der er nogle ting, som ikke er med mere (drejer sig om overdækket terrasse, markise, pergola, læsejl og havedam). Der er nu indsat billeder og det er nu Randers modellen med intro og efterfølgende svar på spørgsmål.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender råderetskataloget.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

19. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 3/9 - 2025

Gert Thorsen

Formand