

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. Evaluering af temadag
7. Effektiviseringer (bilag)
8. Indfasning af varevogne i driften – Lejerbo Randers
9. Nybyggeri/renovering
10. Tilskud eller lån til 323-0 Grundfør & Vitten i forbindelse med renovering af fællesvej (bilag)
11. Udlejningssituationen, herunder markedsføring/messe
12. Godkendelse af revideret råderetskatalog for Adonisvej afd. 354-0 (bilag)
13. Status på Løvfaldsfesten
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 2. september 2025.

Beslutning:

Bestyrelsen fulgte op på beslutninger truffet på mødet d. 2/9.

Pia udsender forslag til forretningsorden for afdelingsmødet til organisationsbestyrelsen og så drøftes indførelse af forretningsorden på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Ros for mailen til afdelingsbestyrelserne om at offentliggøre referater fra afdelingsbestyrelsesmøder.

3. Formandens orientering

Gert havde ikke noget særskilt til dette punkt.

4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse

Pia orienterede om:

Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "*et tryghedsskabende opholdsforbud*". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Gert orienterede om seneste hovedbestyrelsesmødet. Han er blevet medlem af demokratiudvalget. Der er bestyrelseskonference d. 27/2-26.

Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning. Der var en dialog om mulighed for videoovervågning i gården ved Niels Brocks Gade 21-23. Pia undersøger sagen.

5. Orientering fra vores afdelinger

Der er ikke sket det store i afdelingerne siden sidst. Bestyrelsen drøftede input fra bestyrelserne.

Der er en vinduesudskiftning i gang i Møldrup. Efter udskiftningen er der udfordringer med at få beboernes gardiner til at passe. Der er desuden utilfredshed med informationsniveauet i forbindelse med renoveringen.

Der er kommet styr på P-pladsfordelingen på Ærenprisbakken.

Der har været udskiftning i bestyrelsen i 692-0. Suppleanterne er derfor indtrådt.

Gert deltager i et afdelingsbestyrelsesmøde i afdeling 354-0.

6. Evaluering af temadag

Der er afholdt temadag for afdelingsbestyrelsesmedlemmer i Lejerbo Randers den 11. september 2025.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer temadagen.

Beslutning

Bestyrelsen var enige om, at det var en fin eftermiddag/aften, der bærer præg af, at bestyrelserne efterhånden kender hinanden.

Der er planer om at holde en ny temadag til februar.

7. Effektiviseringer

Afdelingernes effektivitet målt op imod tilsvarende boligafdelinger opgøres årligt i den styringsdialog-rapport, der ligger til grund for det årlige styringsdialogmøde med Randers kommune. Årets dialogmøde afholdes 23. oktober, og forud for mødet, har vi udfyldt dialograpporter for alle afdelingerne og boligorganisationen. Rapporterne er indberettet på Landsbyggefondens portal.

I organisationens styringsrapport oplistes en række nøgletal og benchmark-sammenligninger. Hvis man ser på udviklingen fra sidste års rapport til i år, er de væsentligste forhold:

Afdelingernes effektivitet:

Siden effektivitet blev en del af styringsrapporterne, har Lejerbo Randers bevæget sig i positiv retning. Vores udgangspunkt var i den lave ende, mens vi især i de seneste år har rykket os, så vi nu ligger over gennemsnittet for boligorganisationer i Regionen og tæt på kommuneprocenten.

I sidste års rapport havde vi en effektivitetsprocent på 74,8, og i år er den steget til 83,7. Kommunens gennemsnit er 84,0 og Regionens gennemsnit er 82,9.

Sidste år havde vi 2 afdelinger, der var "grønne" – dvs. med en effektivitetsgrad på over 90. I år er tallet steget til 5.

Hvis en afdeling er "rød" i effektivitet (dvs. ligger på under 70) 3 år i træk, skal der laves en særlig handleplan for afdelingen. Sidste år havde vi 3 afdelinger, der havde været røde 3 år i træk. I år har vi ingen røde afdelinger, dvs. hverken nogen der er "røde" i året eller som har været røde 3 år i træk.

Der vedlægges bilag over de enkelte afdelingers effektivitetstal.

Administrationen indstiller, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Godkendt som indstillet. Vi kan godt tillade os at være stolte over udviklingen. Bestyrelsen ønsker en oversigt over udviklingen i effektivitet de seneste 3-4 år. Den udsendes til bestyrelsen i uge 42 og fremover i forbindelse med den årlige gennemgang.

8. Indfasning af varevogne i driften – Lejerbo Randers

Driften i Lejerbo Randers ønsker at ændre strategi for kørsel i udvalgte afdelinger.

I dag anvender ejendomsfunktionærerne egne biler mod kørepenge, men dette er ikke længere tidsvarende, særligt ved trailerkørsel og transport af materialer.

For at sikre en mere effektiv drift samt forbedre arbejdsvilkårene, foreslås det at anskaffe 2 varevogne til fælles brug på tværs af afdelinger.

Afdelinger fordelt på varevogne

- Bil 1: Afdeling 323-0, 354-0, 641-0 og 893-0
- Bil 2: Afdeling 229-0, 462-0, 1230-0 og 1274-0

Udgifterne fordeles efter gældende fordelingsnøgler, som dog er under opdatering efter idriftsættelsen af ny afdeling i Harrikslev.

Økonomi

- Årlig øget driftsudgift pr. bil: ca. 40.000 kr.
 - fordeles på de respektive afdelinger via driftsbudgetterne.
- Engangsydelse til opstart af leasingaftale (4-årig aftale): ca. 40.000 kr. pr. bil.
 - foreslås finansieret som et tilskud fra organisationen ved første indfasning.
- Fremtidige engangsydelser: indarbejdes i afdelingernes vedligeholdelsesplaner med udgift hvert 4. år.
- Indfasningstidspunkt: primo regnskabsår 2027 (indkøb/lease ultimo 2026).

Fordele

- Mere effektiv drift pga. fast rådighed over varevogne og varerum.
- Bedre arbejdsvilkår for ejendomsfunktionærer – undgå brug af egen bil til trailerkørsel.
- Lettere planlægning og udførelse af praktiske opgaver på tværs af afdelinger.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender følgende

- *At driften i Lejerbo Randers indfaser 2 varevogne via leasingaftale med start ultimo 2026 og driftsmæssig effekt fra regnskabsår 2027.*
- *At følgende afdelinger deles om varevogn 1: 323-0, 354-0, 641-0 og 893-0.*
- *At følgende afdelinger deles om varevogn 2: 229-0, 462-0, 1230-0 og 1274-0.*

- At de årlige øgede driftsudgifter på ca. 40.000 kr. pr. bil fordeles på afdelingerne efter gældende fordelingsnøgler.
- At organisationen bevilger et tilskud til engangsydelsen ved leasingaftalens indgåelse på 40-50.000 kr. pr. bil.
- At de fremtidige engangsydelser indarbejdes i afdelingernes vedligeholdelsesplaner ved fornyelse af leasingaftalerne.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Pengene bevilges over selskabets arbejdskapital. Når der indkøbes firmabiler skal de fuldfolieres med Lejerbo Randers-logo.

9. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt.

10. Tilskud eller lån til afd. 323-0 Grundfør & Vitten i forbindelse med renovering af fællesvej

Dette punkt skal ses i forlængelse af punkt 8, der var på dagsorden på organisationsmøde den 17. januar 2023 (referat vedlagt). På mødet den 17. januar 2023 besluttede organisation at afslå støtte til fjernvarmekonverteringen. Fjernvarmekonvertering er i forlængelse af dette siden udført og lånefinansieret, så denne sag er afsluttet

Vedrørende istandsættelse af Ruholmsvej besluttede organisationsbestyrelsen, at sagen skulle genfremlægges senere.

Istandsættelsen af Ruholmsvej er nu gennemført af Favrskov Kommune, og den endelig andel af udgiften til afdeling 323-0 er på 325.000.

Afdeling 323-0 har afsat 230.000 i vedligeholdelsesplanen i indeværende år.

Afdelingen kan afsætte de resterende 100.000 i vedligeholdelsesplanen i 2027.

På den baggrund anbefales det, at Lejerbo Randers tager stilling til enten tilskud eller udlån til afdelingen.

Administrationen indstiller, at organisationen bevilliger et tilskud til afdeling 323-0 Grundfør & Vitten fra dispositionsfonden.

Afdelingen har i budgettet for 2026 en kvadratmeterleje på 1.101,61 kr. pr. kvm.

Hvis ovenstående ikke vedtages, indstiller administrationen at organisationen bevilliger et lån fra dispositionsfonden til afdeling 323-0 på 100.000.

Lånet tilbagebetales af afdelingen i 2027.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at yde et tilskud til afdeling 323-0. Pengene bevilges fra arbejdskapitalen.

11. Udlejningssituationen, herunder markedsføring

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Situationen på Rindsvej følges tæt den kommende periode. Hvis tendensen fortsætter, skal det afklares om der er særskilte årsager til den øgede tomgang.

Markedsføring

Randers messe

Randers messen holdes i år den 11.-12. oktober 2025. Den bemandes af Udlejningen i Aalborg, og det praktiske med hensyn til billeder, materiale mm. er aftalt mellem Udlejningen og organisationen/Lokalinspektør. Messearrangørens radioevent forud for messen er Lejerbo Randers med i, ligesom der er sponseret en gevinst.

Reklamer i biografen.

Administrationen har været i dialog med den lokale konsulent Danny Hilkøb fra Dansk Reklame Film A/S. Han har sendt to kampagnemuligheder.

Udgangspunktet er opstart 1/1 2026. Spotlængde 15 sek.

- 14 visningsuger.
- "Årskampagne" 44 visningsuger.

Spottet vil blive vist før alle filmforestillinger, hver dag i alle 6 sale. Dog ikke før familiefilm, men før alle 12+ film. Der er normalt 3 – 4 filmvisninger pr. sal., pr. dag.

Prisen er hhv. 47.700 og 97.602,69 inkl. moms.

Derudover skal der produceres et spot. Prisen afhænger naturligvis af, hvor avanceret det skal være, men prisen kan estimeres til ca. 5.000 kr.

Så der vil være en samlet pris på følgende:

Kampagne med 14 visningsuger i alt 52.700 kr. inkl. moms – eller
"Årskampagne" 44 visningsuger i alt 102.603 kr. inkl. moms.

Såfremt man ønsker også at få vist spottet før alle familiefilm, så er der et tillæg på 25% på den samlede kampagnepris.

Tilfredshedsundersøgelse

På seneste organisationsbestyrelsesmøde i september 2025 blev der orienteret om muligheden for at anvende BL - Standard beboeranalyse, herunder den følgende uddybning der var udsendt vedrørende priser og ydelser:

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.

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.

En samlet pris vil således være	
BL- standard beboeranalyse	14.000 kr. ekskl. moms.
Rapport - afdelingernes svar	2.750 kr. ekskl. moms.
Fx 5 tillægsspørgsmål	3.750 kr. ekskl. moms
Tilkøb af analysedelen beløber sig til	2.500 kr. ekskl. moms
Det vil sige en samlet pris på i alt	23.000 kr. inkl. moms

Og dermed en samlet pris på i alt 28.750 kr. inkl. moms

Tilkøb af præsentation/dialog på møde med konsulent vil typisk koste 6.000 – 8.000 kr. ekskl. moms
Prisen for særskilte rapporter på afdelingsniveau er desuden 1.500 kr. ekskl. moms. (pr. rapport).
Ifølge dialog med BL - konsulent anbefales disse to produkter dog ikke som nødvendige.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter de sidste udeståender i forhold til messen og tager stilling til biografreklamer og tilfredshedsundersøgelsen. Hvis de nye tiltag tilvælges, skal der findes midler udenfor markedsføringskontoen - fra dispositionsfond eller arbejdskapital.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at igangsætte den store pakke af biografreklame, inklusiv visning før familiefilm. Der bevilges en ramme op til kr. 150.000 til tiltaget. Pengene bevilges fra selskabets dispositionsfond.

Det undersøges desuden hvad en ¼-sides annonce i avisen (Randers Onsdag) året igennem koster.

Camilla laver en Facebook-side for Lejerbo Randers.

Bestyrelsen besluttede, at der pt. ikke iværksættes tilfredsundersøgelse. Muligheden genbesøges om et års tid.

12. Godkendelse af revideret råderetskatalog for Adonisvej afd. 354-0

Det vedlagte tilrettede råderetskatalog for Adonisvej afd. 354-0 blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 25. august 2025.

Det tilrettede er udvidet en del i forhold til det gamle katalog der kun indeholdt pergola, udendørs stik-kontakt, andre fliser, andre planter og udvendig vandhane. Det tilrettede katalog er udarbejdet af Susanne Frelsvig, som har været inddraget i forbindelse med det ekstraordinære møde, dialogen og udarbejdelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender råderetskataloget.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

13. Status på Løvfaldsfesten

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

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager en kort status på årets Løvfaldsfest.

Beslutning

Bestyrelsen samlede op på tilmeldinger og plan for afvikling. Der er styr på det.

14. Eventuelt

Kjeld spurgte til notat fra juristerne omkring organisationens medvirken til betaling af hvidevarerpakker i afdelingerne. Pia sørger for at sende det videre.

Fremover sørger Kjeld for sodavand til organisationsbestyrelsesmøderne.

Der er klaget over kvaliteten af vores nye Lejerbo Randers-flag. De flosser allerede.

Godkendt d. 8/10 - 2025

Gert Thorsen

Formand