

Deltagere:

Ronny Thomsen, Liselotte Lybech, Gert Thorsen og Jørgen Jensen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Afbud: Else Rask

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet:

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger
2. Meddelelser fra administrationen
3. Byggeri og renoveringer
4. Godkendelse af regnskaber, revisionsprotokol og budget
5. Udlejningssituationen og markedsføring
6. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger
7. Eventuelt

1. Orientering fra formand, hovedbestyrelse og afdelingerRonny:

Der var rejsegilde i Kirketerp II d. 14/5, hvor der også deltog beboere fra Kirketerp I. Byggeriet skrider planmæssigt fremad.

Der har været åbent hus på Solbakken, hvor de nye badeværelser skulle fremvises. Lejlighederne er utrolig fine. Desværre var der ikke rigtig noget fremmøde til det åbne hus.

Vi har desuden deltaget i Landsrepræsentantskabsmøde, hvor sammenlægning med DAB blev vedtaget med 92% stemmer på ja. DAB-Lejerbo starter ud med en hovedbestyrelse på 32 personer.

Gert:

Seneste hovedbestyrelsesmøde forud for Landsrepræsentantskabsmødet handlede primært om sammenlægningen.

Jørgen:

Gæsteboligen er næsten klar til udlejning.

Beslutning

Orienteringerne blev taget til efterretning.

2. Meddelelser fra administrationenVederlag til organisationsbestyrelsen:

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2025 - 31/12 2025) kr. 24.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Hadsund.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet fordeles med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Der udbetales ikke tabt arbejdsfortjeneste, hvilket også gælder deltagelse i byggeudvalg. Der ydes godtgørelse for nødvendig kørsel til møder, hvor deltagelse er påkrævet for organisationsbestyrelsesmedlemmet.

Bestyrelsen skal tage stilling til fordeling af honorar i indeværende regnskabsperiode

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede uændret honorarfordeling.

3. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt.

4. 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.

Organisationsbestyrelsen anmodes dog om at godkende regnskab og budget for afdeling 700-1, He-devej, (Serviceareal).

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:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

069-0 Himmerlandsgade

289-0 Timandsvej

1228-0 Kirketerp Hobro

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 289-0 og 1228-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 069-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende og at organisationen også fremadrettet dækker deres andel af udgiften.

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 %
069-0	Himmerlandsgade	Familiebolig	786,60	802,12	15,52	1,97%
183-0	Solbakken	Familiebolig	957,07	957,07	0,00	0,00%
246-0	Landsbyerne	Familiebolig	997,75	997,75	0,00	0,00%

289-0	Timandsvej	Familiebolig	951,96	965,29	13,33	1,40%
371-0	Havnepladsen	Familiebolig	997,83	1.012,50	14,67	1,47%
379-0	Tjørnholt	Familiebolig	874,13	893,42	19,29	2,21%
667-0	Vandværksvej	Ældrebolig	1.062,15	1.088,84	26,69	2,51%
671-0	Torvet	Familiebolig	1.112,30	1.112,30	0,00	0,00%
700-0	Hedevej, Aalborgvej	Ældrebolig	1.208,04	1.275,70	67,66	5,60%
700-1	Hedevej/Serviceareal	Serviceareal	927,11	962,80	35,69	3,85%
1228-0	Kirketerp Hobro	Familiebolig	1.026,64	1.055,21	28,57	2,78%

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.

5. Udlejningssituationen og markedsføring.

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Markedsføring

Lejerbo Hadsund har som tidligere oplyst fastholdt budgettet til markedsføring på 50.000 kr. i 2025.

Markedsføring i biografen

Den biografreklame, der kører i den lokale biograf i Hadsund, kører i biografen indtil 1. juli 2025. Den er også tidligere anvendt på de sociale medier; Facebook og LinkedIn. Administrationen har haft møde med ekstern konsulent om muligheder og priser fremadrettet. For Lejerbo Hadsunds vedkommende kan biografreklamen fornys for et helt år for samme pris. Hvis vi kan genbruge det nuværende spot, som administrationen vil anbefale, kan det endda gøres lidt billigere, det vil sige 21.360 kr. inkl. moms (mod de 26.360 kr. inkl. moms sidste år.). Det anbefales at forny reklamefilmen, hvormed det er muligt løbende at være synlig, og spottet er vi også fortsat velkommen til at benytte andre steder fx på de sociale medier.

3D scanning, droneoptagelse og nyt billedmateriale

I forbindelse med åbent hus på Solbakken er der blevet taget nye billeder samt lavet en 3D scanning af et lejemål på Solbakken, som nu anvendes på hjemmesiden. Der vil nu blive taget nye billeder af afdelingen udefra samt lavet en droneoptagelse af afdelingen set ovenfra. Disse erfaringer vil blive anvendt i forhold til øvrige afdelinger og koordineres med udlejningen.

Markedsføring af nye badeværelser på Solbakken

Markedsføring på de to udendørs reklameskærme, der er i Hadsund, afventer fortsat, at renoveringen i Solbakken er overstået. Dette koordineres med udlejningen og den tekniske driftschef.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen om markedsføring til efterretning - drøfter markedsføring i den lokale biograf.

Beslutning

3D skanninger og dronebilleder af de øvrige afdelinger, skal iværksættes nu, mens der er lyst og grønt.

Bestyrelsen besluttede desuden, at der laves aftale med ejendomsmægler, der kan købes til at gennemgå lejemålene på Solbakken og Timandsvej med "salgsøjne", så vi kan få input til, hvad der skal til, for at forbedre udlejningsmulighederne. Mægleren skal ikke være fra Hadsund-området, men en uvildig udefra, eller som minimum en der ikke selv har boliger til udlejning i området.

Ejendomsmægleren giver tilbagemelding til formand, lokalinspektør og Pia.

Vi skal slå på kvalitet fremfor pris.

Bestyrelsen er indstillet på at lave en tillægsbevilling til markedsføring. Sagen genbehandles når beløbene kendes.

Biografreklamen er ikke "skarp" nok, og skal justeres. Niels drøfter sagen med Liselotte. Udgangspunktet er at biografreklamen skal fornyes, når nyt setup er klar.

6. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger

Den 20. maj 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: 63.000 kr., svarende til 187 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 skrivelser og samtidig tilkendegivelse af, hvorvidt I tager imod tilbuddet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at godkende den skitserede gennemgang af ejendomsvurderingerne. Pengene bevilges af arbejdskapitalen.

7. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 30/5-2025

Ronny Thomsen
Formand