

Deltagere:

Inge Køster, Helle Lange, An Charlotte Mikkelsen, Bente Castenschiold.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Afbud: Anne-Mette Brøgger

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet:

1. Orientering fra afdelingsformand, hovedbestyrelse og administration (Bilag)
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger (mailhøring)
4. Godkendelse af internt lån, udskiftning af loft/belysning afd. 596-2 (mailhøring)
5. Overførsel af midler fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden (mailhøring)
6. Udlejningssituationen
7. Eventuelt.

1. Orientering fra afdelingsformand, hovedbestyrelse og administrationForslag til ændring af vedtægter i boligorganisationerne

Microsoft og en række andre virksomheder tilbyder 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.

Vedtægtsændringer skal godkendes af repræsentantskabet på dagens repræsentantskabsmøde.

Beredskab

Der tales meget om, hvordan vi skal ruste os til eventuelle kommende kriser, som f.eks. længerevarende strømafbrydelser, og ekstreme vejr situationer, som f.eks. storme og skybrud.

BL har nu på deres hjemmeside BL.dk beskrevet, hvordan man som boligorganisation skal forholde sig til, at fremtiden virker mere usikker.

BL slår fast, at boligorganisationer ikke har et formelt ansvar for samfundets beredskab. Boligorganisationer har alene pligt til at sikre, at deres ejendomme er forsvarligt vedligeholdt, så bygningerne f.eks. kan modstå kraftig regn og vind. Boligorganisationer er heller ikke forpligtede til at udarbejde egentlige beredskabsplaner.

Det forhøjede trusselsbillede betyder dog, at DAB-Lejerbo i den kommende tid vil have et skærpet fokus på at sikre ejendommenes stand og de evt. forholdsregler, som bør tages f.eks. i forhold til strømafbrydelser og ekstremt vejr.

Derudover vil vi anbefale, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne drøfter, om man vil forberede sig på at kunne hjælpe beboere, som i konkrete krisesituationer vil have svært ved at klare sig selv – og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres.

Drøftelse af kursustilbud til beboerdemokrater

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der sendes tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand samt hver formand for boligselskaberne. Kataloget kan ligeledes findes på Lejerbos hjemmeside: www.lejerbo.dk/bestyrelse/kursus

Kursuskataloget indeholder en række kursustilbud rettet til beboerdemokratiet.

Rammerne for kursustilbuddet er fastsat af DAB-Lejerbos kursusudvalg, som består af beboerdemokrater fra hele landet og er nedsat af hovedbestyrelsen.

Der afholdes introkurser for (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budget- og regnskabskurser bredt fordelt over hele landet. Der afholdes også en række andre relevante kurser for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser også fordelt i Jylland, på Fyn og Sjælland.

Nogle kurser afholdes som såkaldte "fyraftenskurser" på hverdage kl 17-20.30, imens andre afholdes som weekendkurser. Dag, tid og sted fremgår af kursuskataloget. Det er herudover muligt at bestille skræddersyede kurser eller workshops som strategi-workshops, kommunikation med beboere mv.

Pris

Kursusudvalget har besluttet, at introkurset for afdelingsbestyrelser skal være gratis at deltage i. Herudover inviteres nye organisationsbestyrelsesmedlemmer også til et gratis velkomstmøde med DAB-Lejerbo. Alle øvrige kurser koster afdelingerne/organisationen en egenbetaling, som skal dække udgifter til materialer, forplejning, evt. overnatning mv. samt et kursusgebyr, der dækker undervisningen. Prislejet er ligger mellem 1.200 og 7.000 kr. afhængig af kursets varighed og lokalitet. Priserne følger niveauet for kurser i det tidligere Lejerbo, dog med den ændring, at introkurser, velkomstmøder samt kurser udbudt af Aktive fællesskaber er uden beregning.

Nogle organisationer har valgt at yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse via organisationens arbejdskapital. Det er typisk økonomikurser og introweekend, der støttes. Alternativt dækkes udgiften via afdelingernes budget og der skal dermed være afsat penge til dette på konto 119, for at bestyrelserne kan komme afsted.

Målgruppe

Kurserne henvender sig primært til beboerdemokrater (både i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser). Som noget nyt for Lejerbo-fællesskabet, er der nu også kursustilbud rettet mod frivillige i afdelingerne, som ikke nødvendigvis sidder i afdelingsbestyrelsen. Disse kurser afholdes af afdelingen Aktive Fællesskaber og henvender sig til beboere, som er eller ønsker at være frivillige.

DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 er vedlagt som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter, om organisationens arbejdskapital skal yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse kursus i økonomi, det udvidede afdelingsbestyrelseskursus og evt. øvrige kursustilbud.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede kursustilbuddene. Det anbefales at alle nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer deltager i de gratis introkurser. Hvis nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer ønsker at deltage i det grundlæggende økonomikursus, finansieres dette af organisationen over arbejdskapitalen.

Fordeling af bestyrelseshonorar

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2025 - 30/9 2026) kr. 14.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Odder.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 45% til formand, 55% til fordeling blandt de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Helle Lynggård Lange har tidligere meldt at hun ikke ønsker udbetaling af honorar.

Organisationsbestyrelsen har også tidligere besluttet, at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste,

men ydes kørselsgodtgørelse for nødvendig kørsel i forbindelse med funktionen som organisationsbestyrelsesmedlem.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse af fordeling af bestyrelseshonorar.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede uændret honorarfordeling. Der ydes fortsat ikke tabt arbejdsfortjeneste, men der ydes kørselsgodtgørelse for nødvendig kørsel i forbindelse med funktionen som organisationsbestyrelsesmedlem.

Helle Lynggård Lange ønsker fortsat ikke honorar, så hendes honorar fordeles blandt de øvrige.

Hovedbestyrelsen – v. Inge og Bente:

Fusionen med DAB er nu endelig overstået efter en lang proces. Det er forløbet godt og uden problemer. Vi er nu Danmarks største administrationsselskab.

Inge har siddet i en arbejdsgruppe, der har drøftet "god ledelsesstil".

Lige nu arbejdes der på at finde det nye navn til den sammenlagte organisation.

Der bliver Landsrepræsentantskabsmøde til maj i Odense.

Der er et Alment Støtteudvalg, hvor afdelingerne kan søge midler til aktiviteter i afdelingerne.

Afdeling 596-0:

Der har været nogle parkeringsudfordringer i afdelingen, men de er løst nu. Der har også været udfordringer med storskrald, så ordningen er nu nedlagt. Der er i stedet lavet en "skraldeø".

Afdeling 491-0:

Der er også udfordringer med storskrald, men pt. er der ikke tilslutning til at nedlægge ordningen. Florence er ny i bestyrelsen. Hun har dog tidligere siddet i bestyrelsen.

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2026 - 30/9 2027

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2026 - 30/9 2027 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.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afdeling 596-2, Servicearealer Tulipangården og for afdeling 745-0, hvor der ingen fremmøde var til afdelingsmødet.

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 og dispositionsfond.

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. For afdeling 491-0, Æblegården, har vi konstateret, at der ikke er sket afvikling af det positivt opsamlede resultat på kto. 407. Fra 25/26 er der igen budgetteret korrekt ud fra en 3-årig afvikling.

491-0 Æblegården

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 491-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

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 %
491-0	Æblegården	Familiebolig	1.012,36	1.036,18	23,82	2,35%
596-0	Tulipangården	Familiebolig	1.032,64	1.034,13	1,49	0,14%
596-0	Tulipangården	Ældrebolig	1.051,49	1.052,98	1,49	0,14%
596-2	Servicearealer Tulipang	Serviceareal	1.263,38	1.263,38	0,00	0,00%
745-0	Banegårdsgade	Ungdomsbolig	1.387,74	1.435,84	48,10	3,47%

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 alle afdelinger.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter bliver godkendt, herunder budget for alle afdelinger.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger (mailhøring)

Den 9. juli 2025 blev følgende mailhøring udsendt:

"Kære organisationsbestyrelse i Lejerbo Odder

Hermed udsendes følgende mailhøring: "Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger"

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.

Hvad omfatter KLA's arbejde?

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).

Denne gennemgang omfatter følgende:

- Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
- Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.

- Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
- Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
- Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
- Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
- Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
- Løbende sammenligninger med lignende ejendommers vurderinger.
- Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne 'pakke' af ydelser fra KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer.

For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: 31.500 kr., svarende til 185 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.

Lejerbos anbefaling og køreplan

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklaraionsbrevene. 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'.

Sagsbehandlig og beslutning:

For at kunne sætte KLA i gang med arbejdet, skal der ske en bekræftelse af jeres modtagelse af denne skrivelse og samtidig tilkendegivelse af, hvorvidt I tager imod tilbuddet.

Dette vil ske via denne mailhøring.

Derefter vil KLA komme med et endeligt tilbud på opgaven, hvor de har sikret sig, at den foreløbige opgørelse over antallet af ejendommene er korrekt.

Denne ejendomsopgørelse er desuden vigtig i forhold til ejendomsvurderingerne, da den danner baggrund for disse.

Sig endelig til, hvis der er spørgsmål til KLA's tilbud.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af den ovenstående orientering giver en bekræftelse af modtagelse af skrivelsen og samtidig en tilkendegivelse af, at I tager imod tilbuddet. I givet fald indstilles det til, at betaling sker over arbejdskapitalen".

Den 11. juli 2025 var resultatet, at alle fem i bestyrelsen have stemt for og godkendt indstillingen.

Det indstilles, at mailhøringens resultat bliver referatført.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

4. Godkendelse af internt lån, udskiftning af loft/belysning afd. 596-2 (mailhøring)

Den 7. august 2025 blev følgende mailhøring udsendt:

"Kære organisationsbestyrelse

Hermed udsendes følgende mailhøring: Godkendelse af internt lån - udskiftning af loft og belysning i afdeling 596-2 Tulipangården Serviceareal

Projektet med at udskifte loft og belysning i jeres afdeling kræver organisationsbestyrelsens godkendelse, da det er et serviceareal uden afdelingsbestyrelse.

Høring og godkendelse af organisationsbestyrelsen forud for igangsættelse og gennemførelse af projektet var man desværre ikke opmærksom på. Det beklager vi naturligvis.

Der har været truffet aftale med den stedlige ledelse på Tulipangården om igangsættelse af projektet. Projektets omfang kræver, at vi opretter et internt lån i afdelingen.

Årsagen til det interne lån er, at det ikke har været muligt at henlægge alle midlerne i et regnskabsår. Det betyder, at vi har fremrykket de midler, der er afsat i de kommende år.

Det er regnskabsteknisk, at vi laver et lån, hvor I låner af jeres egne henlagte midler til at finansiere projektet, hvorfor det ikke har betydning for den samlede økonomi i afdelingen.

Vedlagt anlægsbudget.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af den ovenstående orientering giver en godkendelse af projektet og oprettelsen af det interne lån".

Den 11. august 2025 var resultatet, at alle fem i bestyrelsen have stemt for og godkendt indstillingen.

Det indstilles, at mailhøringens resultat bliver referatført.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

5. Overførsel af midler fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden (mailhøring)

Den 1. december 2025 blev følgende mailhøring udsendt:

"Kære alle

Hermed sendes en mailhøring til organisationsbestyrelsen i Lejerbo Odder om: Overførsel af midler fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.

I forbindelse med at Økonomi i København skal til at lægge budget for organisationen i Odder, er det konstateret, at der ikke er tilstrækkelige midler til at dække tab af lejeledighed og tab ved fraflytning. Derfor er der forslag om at overføre 171.000 kr. fra organisationen arbejdskapital til jeres dispositionsfond, så der er midler til at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger.

Det samlede beløb på 171.000 kr. fremkommer ved 61.000 kr. for tab ved lejeledig og 111.000 kr. for tab ved fraflytninger.

Vedlagt en opdateret egenkapitaludvikling.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der overføres 171.000 kr. fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden, så der er midler til at dække tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger".

Den 3. december 2025 var resultatet, at alle fem i bestyrelsen have stemt for og godkendt indstillingen.

Det indstilles, at mailhøringens resultat bliver referatført.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

6. Udlejningssituationen

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

7. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Godkendt d. 11/02 - 2026

Bente Castenschiold

Formand