

Deltagere:

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne: Malene Gregersen, Ejner Overgaard, Søren Yde Paulsen Bente Castenschiold og Helge Larsen.

Fra driften: Lokalinspektør Kristian Sørensen

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet er:

1. Orienteringer, herunder fra administrationen
2. Dokument-oprydning i Thisted
3. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger
4. Ansøgning om støtte til bustur, fra afdelingen i Snedsted
5. Salg af ældreboliger
6. Byggeri og projekter
7. Udlejningssituationen, markedsføring
8. Eventuelt

1. Orienteringer, herunder fra administrationen

Malene bød velkommen til mødet og takkede for gaverne i forbindelse med hendes fødselsdag.

Pia præsenterede lokalinspektør Kristian Sørensen. Han er tiltrådt oktober sidste år og deltager på dagens møde.

2. Dokument-oprydning i Thisted

Susanne Frelsvig sendte forslag om dokument-oprydning til formand og næstformand i Lejerbo Thisted i august 2024. Susanne har opdateret med mulige datoer i efteråret 2025, således at dokumenterne kan komme med på afdelingsmøderne i foråret 2026. Alternativt på ekstraordinære møder i efteråret.

Susanne foreslår følgende:

Mandag den 27. oktober kl. 17 – 20.30: kursus for alle bestyrelsesmedlemmer i naboskab, husorden og klagebehandling. Pris 10.000 kr. inkl. materialer, ex fortæring.

Tirsdag og onsdag den 28. og 29. oktober: hver bestyrelse får en workshop på ca. 2½ time, hvor vi får samlet og opdateret deres dokumenter: husorden, råderet og vedligeholdelsesreglement. Så vidt muligt i dagtimer. Ny lokalinspektør og evt. erfaren varmemester/gårdmand deltager. Pris 15.000 kr. inkl. moms pr. afdeling (listepriis 21.000 kr.), som afdelingen selv betaler. Evt. kan organisationen give støtte – eller dække det fulde beløb.

Før workshops har vi lavet et udkast til samlede dokumenter baseret på de nuværende. Efter workshop får bestyrelsen dokumenter til godkendelse hvorefter vi klargør og printer dem, så de kan uddeles som forslag før de ordinære afdelingsmøder.

Det indstilles, at organisationen dækker udgiften fra dens dispositionsfond.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at de 3 afdelinger, der er sammenlagt, inviteres til workshop med Susanne som skitseret. I de to resterende afdelinger skal der kun laves mindre tilrettelser, som afdelingsbestyrelserne selv arbejder med.

Der af holdes kursus d. 27/10 som foreslået.

Midlerne til både kursus og workshop finansieres af dispositionsfonden.

3. Hjælp til kontrol af nye ejendomsvurderinger

Den 19. 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: 90.000 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.

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 tilsluttede sig ordningen med gennemgang af ejendomsvurderingerne finansieret over arbejdskapitalen.

4. Ansøgning om støtte til bustur, fra afdelingen i Snedsted

Fra Søren Yde Paulsen er der kommet denne ansøgning

Jeg har af beboere i Lejerbo, der var med på den af mig tilrettelagte udflugt sidste år til Lyngmøllen ved Grønnestrand, fået mange opfordringer til at arrangere en lignende bustur i år. Den opfordring vil jeg gerne imødekomme og har derfor arrangeret en tur til Sydthy og Jegindø torsdag d. 14. august 2025 med afgang fra Snedsted kl. 12.30 og hjemkomst samme steds ca. kl. 17.30.

Jeg ansøger hermed Organisationsbestyrelsen om helt eller delvis dækning af udgifter til bus, som udgør kr. 3.900.

Eftermiddagskaffen - kaffe m. lagkage og småkager, til en pris a kr. 139,-, indtages på Tambohus Kro. Da vi holder en pause undervejs og drikker en øl/sodavand, vil prisen pr. pers. – såfremt organisationen betaler bussen, være på kr. 150.

Sidste år, var jeg rundt med indbydelser i Snedsted og Hundborg. Men da afdelingerne nu er spredt over et større, geografisk område, vil det sikkert være hensigtsmæssigt med en opsamlingsbus fra Hanstholm, Klitmøller, Nr. Vorupør, Hundborg og Sjørring. Sidste år, var der ingen deltagere fra Hundborg. Beboere i Sundby og Vilsund, kan afhentes, når vi kører fra Snedsted.

Jeg kører gerne en tur mere med deltagere fra Thisted og afdelinger, der ikke er nævnt her. Når de ikke er regnet med på turen her, skyldes det bussen. Turen arrangeres i samarbejde med Snedsted Turistbusser, der har en bus med plads til 84 passagerer. Vi kan også - hvis det ønskes - sende indbydelser ud til alle afdelinger på en gang og så lave en ekstra tur, når/hvis deltagerantallet kommer over 84 deltagere. Det vil måske være den bedste måde. Så har vi ikke snydt nogen!

Jeg vil samtidig gerne anmode om, at gårdmændene i de forskellige afdelinger, kan dele indbydelserne ud. Tilmelding sker gerne til mig på e-mail eller telefon. Jeg laver også et udkast til en indbydelse, som jeg forventer, skal sendes ud i slutningen af juni måned. Seneste tilmelding vil være onsdag d. 6. august. Jeg håber på et velvilligt - og gerne hurtigt - svar på ansøgning om tilskud til bus m.v.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til ansøgningen.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, ikke at give tilskud til turen. Initiativet er rigtig godt, så der henvises i stedet til at de indbudte afdelinger selv betaler turen i forhold til antal deltagere.

Årets tur arrangeres kun for afdelingerne i Snedsted-området. Næste år bør der tænkes på tværs, så der også laves arrangementer, der binder Lejerbo Thisted sammen.

5. Salg af ældreboliger

Som oplyst på tidligere organisationsmøde, så har Thisted Kommune henvendt sig med en forespørgsel om salg af nogle ældreboliger, ejet af Lejerbo Thisted.

Det drejer sig om boligerne på Solgårdsvej 9 i Hundborg, samt boligerne på Møgelvej 34A-D og 37A-D i Sundby.

Boligerne er mærket som ældreboliger, og det er derfor kommunen, der visiterer borgere til dem og som betaler tomgangsleje, hvis det ikke er muligt at leje boligerne ud.

Kommunen har i en længere årrække oplevet store udfordringer med at få lejet boligerne ud, og de vurderer ikke, at situationen på sigt vil ændre sig til det bedre, så de ønsker at indgå en dialog med os omkring salg af boligerne til kommunen med henblik på efterfølgende nedrivning.

Hvis vi er indstillet på salg af boligerne, skal der laves en ansøgning til en række offentlige myndigheder, da både kommune, Landsbyggefond, Udbetaling Danmark og Ministeriet skal spørges. Der vil komme omkostninger til udarbejdelse af ansøgningerne og håndtering af sagen. Disse omkostninger ligger ud over det almindelige administrationshonorar og skal derfor betales særskilt. Ud over det, vil der fremover ikke komme indtægt til boligorganisationen og administrationsorganisationen for boligerne, da de vil udgå af vores portefølje efter et eventuelt salg.

Selve salget skal ligeledes varetages af eksterne rådgivere, mod betaling af honorar.

Vi har bedt kommunen bekræfte, at den pris, de er villig til at betale for boligerne, ikke giver et negativt provenu til boligorganisationen. Til det har den kommunale sagsbehandler svaret, at der er et stort politisk ønske om at nedbringe tomgangsudgifterne i ældreboliger, så hun har en klar forventning om, at kommunen forholder sig positivt overfor afholdelse af alle omkostninger ved salget.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter kommunens henvendelse og tager stilling til, om der skal igangsættes en proces om frasalg af boligerne i Hundborg og Sundby.

Beslutning:

Efter en drøftelse godkendte bestyrelsen at der arbejdes videre med frasalg af boligerne på de skitserede vilkår.

6. Byggeri og projekter

Lukket punkt

7. Udlejningssituationen, markedsføring

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Markedsføring

Flag til synliggørelse af Lejerbo Thisted

Fra Lejerbo Randers er der kommet info om kvalitet og pris i forbindelse med deres indkøb af Lejerbo Randers flag ved Samutex.dk (se billede nedenfor):

Produktet er en helt ny kvalitet, som viser en stor holdbarhed ift. det danske vejr.
prisen er inkl. alt grafisk arbejde, opstart.

Format 200 x 120 cm

v/10 stk. Kr. 395,- pr. stk.

- dobbelt syning i kanterne
- kantbånd på siden mod masten inkl. 2 karabiner

Format 250 x 150 cm

v/10 stk. Kr. 595,- pr. stk.

- dobbelt syning i kanterne
- kantbånd på siden mod masten inkl. 3 karabiner

Alle priser er ekskl. moms.



Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter indkøb af flag til organisationens afdelinger.

Beslutning:

Der er behov for en markedsføringsindsats for Lejerbo Thisted's boliger. Det blev aftalt at Malene kontakter Niels for at høre om priser og muligheder for markedsføringstiltag lokalt.

Der indkøbes flag til afdelingerne i rette format. Kristian sørger for indkøb. Udgiften konteres på selskabets markedsføringskonto.

8. Eventuelt

Bestyrelsen ønsker der arrangeres en busrundtur for afdelingsbestyrelserne, hvor alle Lejerbo Thisted's lokationer besøges. Turen arrangeres af driftschef Thomas Jefta Petersen i samarbejde med Kristian. Turen skal foregå i tidligt efterår f.eks. 6/9.

Godkendt d. 6/7 - 2025

Malene Gregersen

Formand