

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 31. august 2020 på Radisson Blue, Århus****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Inge Køster, Ina Marie Graneberg, Søren Egge Rasmussen, Lars Madsen, Helle Roger Hoppe  
Fra administrationen deltog forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

**Dagsorden:**

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri og renovering
5. Eventuelt

**Ad. 1. Meddelelser fra administrationen**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 2019/20 kr. 19.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Århus. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at der forlods udbetales eventuelt tabt arbejdsfortjeneste. Restbeløbet skal deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og hver af de andre bestyrelsesmedlemmer får 1 andel. Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

**Visioner 2019 – 2021**

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020.

Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længde her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-g-/mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.
- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 31. august 2020 på Radisson Blue, Århus**

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

**Ad. 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget**

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger, dog ikke afdeling 328-0 der på baggrund af Covid 19-udbrud måtte aflyse afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen har efterfølgende besluttet, at årets afdelingsmøde i afdeling 238-0 aflyses.

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.

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 <sup>2</sup>	Ændring i %
0070-0	Lille Ravnsbjerg	Familiebolig	656,70	666,76	10,06	1,53%
0163-0	Store Ravnsbjerg	Familiebolig	672,40	691,56	19,16	2,85%
0238-0	Lærkebo	Familiebolig	967,41	978,74	11,33	1,17%
0238-0	Lærkebo	Ungdomsbolig	818,34	829,67	11,33	1,38%
0320-0	Næringen	Institution	86,51	37,08	-49,43	-57,14%
0482-0	Hjortshøj	Familiebolig	963,53	983,27	19,74	2,05%

Vedrørende afdeling 320-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. oktober 2019 med 89,62%, svarende til kr. 746,65 pr. m<sup>2</sup> på grund af fritagelse for indbetaling af udamortiserede låneydelser til dispositionsfonden. Det medfører at lejen er nedsat til kr. 86,51 pr. m<sup>2</sup>.

Der var spørgsmål til note 13 i regnskabet, tilgodehavender fra afdelinger under opførelse. Pia sørger for, at der udarbejdes en forklaring der sendes ud senest samtidig med referatet.

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i dette indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol for selskabet og alle afdelinger blev godkendt og underskrevet.

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 31. august 2020 på Radisson Blue, Århus**

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt.

**Ad. 3. Udlejningssituationen**

I 2020 har der været korte tomgangsperioder på 3 lejemål på Skelagervej, ligesom der var lidt opstartsvanskeligheder i nybyggeri i afd. 1249.0 som gav korte tomgangsperioder.

Der er pt. ingen tomgang i Aarhus.

Der er opskrivning via AarhusBolig og erfaringen er, at der skal sendes ud til mange flere og flere runder end tidligere for at sikre genudlejning.

Der er ikke lavet ekstra markedsføring udover egen hjemmeside. Der er lavet annoncering på åbent hus og nybyggeri, som er krediteret i byggesagen.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret 2018/2019 har været 34 fraflytninger fra boligorganisationens 275 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 11,8%

Der har i alt været 37 fraflytninger af boligorganisationens i alt 287 lejemål svarende til en fraflytningsprocent på 12,9%

**Ad. 4. Nybyggeri og reovering**Renovering:Afd. 70-0 - Lille Ravnsbjerg – Randi Strand:

Den 19. marts 2019 blev helhedsplanen vedtaget ved beboerafstemning, og efter færdiggørelse af materialet, blev Skema A indsendt ultimo marts 2019.

Den 24. oktober 2019 blev der holdt et opstartsmøde for projektering af helhedsplan. Byggeudvalg, styregruppe og rådgivere, og i november 2019 blev dispositionsforslaget færdiggjort.

På Byggeudvalgsmødet d. 25.11.2019 blev dispositionsforslag og kommentarer gennemgået.

Den 29. november 2019 fik vi tilsagn fra LBF omkring økonomisk støtte til helhedsplanen.

På styregruppemødet d. 9. december 2019 blev dispositionsforslaget godkendt, hvorefter vores rådgiver fra MOE A/S har brugt januar måned på udarbejdelse af projektforslaget.

På byggeudvalgsmødet d. 20. januar 2020 blev projektforslaget drøftet.

Den 28.01.2020 blev projektforslaget afleveret. Projektforslaget er udformet i dialog med byggeudvalget og styregruppen, og der har været enighed om indholdet. Den beregnede økonomi for projektforslaget holder sig indenfor rammerne af Skema A beløbene.

Den 10.06.2020 oplyste Århus kommune at 4 stk. altaner på havesiden af Stampesvej 17 og 19, havde udløst en nabohøring.

Den 19.06.2020 blev den sendt i nabohøring på Risdalsvej, og beboerne havde frist til 17.7, til at fremsende bemærkninger. Projektet er stadig under myndighedsbehandling ved Århus Kommune, da der er indkommet 2

høringssvar fra naboer, som er nervøse for støj. Vi mener ikke, at de er velbegrundede og har svaret Århus Kommune herpå. Vi afventer nu svar fra kommunen.

Pga. nabohøringen indebærer det at tidsplanen bliver forlænget en lille smule, så i stedet for at aflevere hovedprojekt til godkendelse medio september, kan rådgiver først have det klar medio oktober.

Rådgiver er ifm. nogle geotekniske undersøgelser stødt på en olieforurening, hvor der før har været en olietank, og skal i den forbindelse orientere Århus Kommune, og skal sammen med dem aftale, hvad der skal iværksættes af oprydning. Mht. olieforureningen vil rådgiver påbegynde afklaringen bl.a. med Århus Kommune her efter sommerferien.

Pt. er Rådgiverne påbegyndt detailprojekteringen af projektet ud fra det foreliggende myndighedsprojekt.

Afd. 238-0 - Lærkebo – Morten Tøgersen:

Budgetark modtaget fra LBF 2019 og på baggrund af budgetskeemaet, hvor hovedparten af arbejderne angives som ustøttede skal der findes forslag til finansiering, herunder eget bidrag som f.eks. trækningsret, dispositionsfond eller andet jf. fondens regulativ, og om afdelingen kan bidrage med henlæggelser, hvis muligt.

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 31. august 2020 på Radisson Blue, Århus**

LBF har i medio 2020 reserveret støtteramme til projektet svarende til den projektøkonomi som blev fremsendt i 2019 fra fonden – altså er hovedparten af arbejderne understøttede.

MOE har i juni 2020 foretaget supplerende tilstandsvurderinger på facadebeklædninger som er forringet. Der vil forventeligt være forøget omfang af arbejder på facaderne. Tilbage melding fra rådgiver på estimeret omfang forventes afklaret i august 2020. Projektøkonomien opdateres på baggrund heraf.

Der vil i løbet af september 2020 blive afholdt informationsmøde med afdelingen.

Der indkaldes til BUM for gennemgang af økonomien så hurtigt som muligt.

Nybyggeri:1252-0 - Circle House - Jesper Kort Andersen:

Projektet er udbudt i totalentreprise (EU-udbud) med forhandling. Efter den indledede prækvalifikationsrunde (der sluttede medio maj) blev følgende fire teams prækvalificeret:

**CJ Group Aarhus A/S**

Arkitekt: Rubow

Ingeniør: Niras

Andre: Ekolab

**Q Construction A/S**

Arkitekt: LINK Arkitektur A/S

Landskabsarkitekt: Arkplan ApS

Ingeniør: INGENIØR'NE A/S

Andre: Dansk Energi Management A/S

**Torntoft & Mortensen A/S**

Arkitekt: RUM

Ingeniør: Sweco

**Raunstrup Byggeri A/S**

Arkitekt: Friis og Moltke

Ingeniør: AFRY

Den 15. juni blev der afholdt et præsentations- og besigtigelsesarrangement, hvor alle fire teams deltog. Siden har teamet med Q Construction i spidsen, dog valgt at trække sig.

I forlængelse af spørgsmålene fra de bydende på præsentations- og besigtigelsesarrangement blev det besluttet at forlænge fristen for afgivelse af der første forhandlingstilbud, så datoen for afleveringen nu hedder 2. oktober 2020.

Circle House rummer 60 boliger med tilhørende fælleslokale, der tilsammen udgør ca. 5.450 m<sup>2</sup> med en forventet anskaffelsessum på ca. 115 mio. kr.

Afdeling 1231-0 - Høiriisparken Brabrand - Andreas Sandberg:

Der er aftalt aflevering d. 15.06.2021. Det drøftes med driftschef om det er bedst at have indflytning 1/7 eller 1/8.

Rejsegilde er 10/9 kl. 11.

Afdeling 1244-0 - Skejbyvej – Andreas Sandberg:

Der opføres 10.003 etagemeter, fordelt på 116 familieboliger.

Skema B er godkendt og byggeriet er i fuld gang.

Indflytning marts 2021

Afdeling 1249-0 - Åbyen/ Lokesvej – Andreas Sandberg:

Projektet indeholder 29 almene boliger i Åbyhøj. Er indflyttet. 1-års gennemgang pågår.

Nye kommunale udbud

Til orientering:

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Århus, mandag den 31. august 2020 på Radisson Blue, Århus**

Det fremgår af kommuns oversigt over kommunale sager, at der kommer en række udbud og konkurrencer. Der forlyder ikke noget om, hvornår de kommer. Vi ved at kommunen typisk indbyder 3-5 boligselskaber til at deltage.

Kommunale arealer	Konkurrence	Rutebilstationen
Kommunale arealer	Konkurrence	Lisbjerg, almene konceptboliger
Kommunale arealer	Udbud	Skejbo, Skejby Vænge
Kommunale arealer	Konkurrence	Amtssygehuset
Kommunale arealer	Konkurrence	Genvejen, Kolt/Hasselager
Kommunale arealer	Konkurrence	Harlev
Kommunale arealer	Konkurrence	Harlev (MSO ejendom afklaring ultimo 2016)
Kommunale arealer	Udbud	Nagelsvej, Skåde
Kommunale arealer		Willemoesgade Karréen

**Ad. 5. Eventuelt**

Bestyrelsen drøftede det forestående repræsentantskabsmøde.

Godkendt 19/2020

