

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. Drøftelse af kursustilbud til beboerdemokrater
7. Gennemgang af organisationsbudgettet
8. Temamøde den 17. februar 2026
9. Nybyggeri/renovering
10. Udlejningssituationen og markedsføringsindsats.
11. Deltagelse i Vingsted-arrangementet
12. Eventuelt

1. Velkommen

Gert bød velkommen til årets sidste møde, og takkede for året der er gået.

2. Opfølgning på seneste møde

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen følger op på seneste organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 4. november 2025.

Beslutning:

Bestyrelsen fulgte op på beslutninger truffet på mødet d. 4/11-25.

Kjeld supplerede med, at kursusafdelingen har oplyst, at der først kommer SoMe kurser efter sammenlægningen.

3. Formandens orientering

Gert har fremsendt billeder af den møblerede lejlighed i Harridslev.

Gert undersøger markedet for lokaler til arrangementer som Løvfaldsfest, temadage mv.

4. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse

Subsidiering af ventelister

Ved skiftet i administrationens centrale it-system fra SAP til EG Bolig i foråret 2026 er det ikke muligt at videreføre særskilte priser for ventelister i udvalgte boligorganisationer. Det betyder, at den nuværende pris på 200 kr. pr. år for opskrivning, hvis den boligsøgende kun er på ventelisten i Randers, ikke kan lade sig gøre efter 7/4-2026.

Lejerbo Randers har p.t. 898 ansøgere på den eksterne venteliste, hvoraf de 591 ikke er opskrevet til andre boligselskaber og derfor kan nøjes med at betale 200 kroner årligt i stedet for 300. I stedet for at subsidiere og tilbyde en lavere pris på venteliste, giver skiftet i it-systemer og den nye hjemmeside nogle andre muligheder for at imødegå tynde ventelister og udlejningsproblemer:

Når medarbejdere er i direkte kontakt med potentielle boligsøgende – det kan være på messer, i telefonen eller over mail – er der mulighed for at give dem en rabatkode til hjemmesiden, så de

boligsøgende kan få første år på ventelisten gratis. Efter dette første år, vil ventelisten koste normalprisen på 300 kr.

Den nye hjemmeside lanceres 7/4-2026 samtidig med overgangen til fælles it-systemer. Her samles alle DAB-Lejerbos 95.000 boliger på én fælles hjemmeside, og samtidig øges mulighederne for at promovere ledige boliger. Både på forsiden af den fælles side, men også lokalt på afdelingernes og boligorganisationens hjemmeside.

Som på lejerbo.dk i dag er der naturligvis også mulighed for at lave såkaldte landingssider, som er korte links til dedikerede sider, der fortæller om organisationens boliger. Disse landingssider kan tilkobles annoncering via eksempelvis Google eller Facebook for at øge trafikken på boligerne og dermed lokke flere boligsøgende på ventelisten.

Som vi kender det fra i dag, vil det efter 7/4-2026 også være muligt at annoncere ledige boliger på boligportal.dk. Der pågår desuden arbejde p.t. som afsøger, hvorvidt anvendelsen af annoncering på Boligportal.dk kan udvides med skiftet til EG Bolig.

Beslutning:

Bestyrelsen synes det er ærgerligt, at det ikke længere er muligt at subsidiere ventelisten, da det påvirker konkurrencesituationen. Det overvejes om der i stedet kan laves en markedsføringskampagne blandt de opskrevne, hvor der er præmier på højkant. Det drøftes igen på næste møde.

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 kritesituationer vil have svært ved at klare sig selv – og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres.

Hovedbestyrelsen:

Gert var til årets sidste hovedbestyrelsesmøde i sidste uge. Der er nedsat et "Alment støtteudvalg", hvor der kan søges midler til bl.a. biodiversitet og aktiviteter i afdelingerne.

Bestyrelsen har truffet beslutning om, hvilket nyt navn der indstilles til Landsrepræsentantskabsmødet i maj.

Domicilerne på Finsensvej og Gl. Køge Landevej er sat til salg.

Der er et udvalg der arbejder med god bestyrelsesskik.

Det nuværende administrationshonorar i Lejerbo fastholdes i 2026.

Gert er blevet bedt om at indtræde i en følgegruppe, der skal arbejde for, at beboerne har en bedre oplevelse af processen i bygge- og renoveringssager.

5. Orientering fra vores afdelinger

Tanya:

Der er inviteret til ekstra afdelingstjek i afdeling 37-0, hvor Tanya er inviteret med. Der var også afdelingstjek i august.

Kield:

Der er utilfredshed i afdeling 692-0 i forhold til ophør af betaling af parkering. De berørte beboere er varslet med mindre en måneds varsel. Pia oplyser, at det formentlig har stået i lejekontrakten, men at det selvfølgelig skal undersøges.

Camilla:

I afdeling 1230-0 har de forsøgt at invitere til julesammenkomst. Den er dog aflyst pga. for få tilmeldte. Der har været afholdt afdelingstjek.

Gert:

I 229-0 er der julebestyrelsesmøde i morgen.

Der er lovet status på køkkenråderetssagerne i 37-0 og 13-0 og 354-0 i december. Thomas har arbejdet med sagerne. Der er endnu ikke modtaget løsningsforslag. Pia iværksætter opfølgning.

6. 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 ligget 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 det udsendte kursuskatalog og kursusønsker i organisationsbestyrelsen.

Kjeld arbejder videre i forhold til et lokalt dirigentkursus. Der er desuden dirigentkursus i kursuskataloget, der afholdes d. 23-24/1 hvor interesserede bestyrelsesmedlemmer kan deltage.

Organisationsbestyrelsen holder i forvejen introkursus for nye i afdelingsbestyrelsen og temadage for bestyrelserne. Der træffes på nuværende tidspunkt ikke beslutning om betaling for yderligere kurser for afdelingsbestyrelserne.

7. Gennemgang af organisationsbudgettet

Vedlagt findes det organisationsbudget, der blev godkendt den 24. juni 2025 og som gælder fra 1. januar 2026.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der er poster I ønsker at ændre på til kommende års budget.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede ønsker til budget 2027. Konto for markedsføring (513) øges til kr. 500.000.

8. Temamøde den 17. februar 2026

Der holdes som tidligere aftalt temamøde for afdelingsbestyrelsesmedlemmer i Lejerbo Randers den 17. februar 2026.

Administrationen har den 26. november holdt møde med Michael Wulff, chefkonsulent ved Aktive fællesskaber, en afdeling under det tidligere DAB. Under mødet blev forskellige muligheder for samarbejde med afdelingen drøftet. Og en af dem var at invitere afdelingen med til temamødet i Randers. Dette er en oplagt mulighed, som er vendt med formanden, og det forslås derfor, at de inviteres med, så de kan facilitere temadagen med emner omkring aktive fællesskaber.

Aktive fællesskaber handler om at engagere beboere i boligområder til at skabe aktiviteter og sociale fællesskaber i deres afdeling, med det formål at fremme trivsel, tryghed og sammenhold. Målet er at skabe selvorganiserede fællesskaber, fx fællesspisning, klubaftener, senior-cafeer, affaldsindsamlinger mm. Der kan uddannes frivillige "fællesskabsambassadører", som kan hjælpe med at igangsætte og vedligeholde aktiviteter. Herudover kan Aktive Fællesskaber foretage beboerundersøgelse. Man kan se mere om Aktive Fællesskaber på www.dabboliq.dk/frivillighed

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at Aktive Fællesskaber inviteres med til og facilitere temadagen. Derudover planlægges rammerne for temadagen.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Aktive Fællesskaber faciliterer det næste temamøde i februar.

9. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt.

10. Udlejningssituationen og markedsføringsindsats

Formanden har bedt Jørgen Lajer om, sammen med driftspersonalet, at komme med deres ide om, hvad der er skyld i, at mængden af tomme boliger i afdeling 37-0 Rindsvej vokser. Svaret udleveres på mødet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Udlejningssituationen i afdeling 37-0 blev drøftet.

Markedsføringsindsatsen

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 4. november 2025 evaluerede bestyrelsen deltagelse på Randers messen - samt drøftede forslag til nye tiltag. Punkterne blev udskudt til dagens møde, og er derfor taget med igen.

Til markedsføring er der i regnskabsår 2025, som tidligere oplyst, afsat 135.000 kr. Da mæglerudgifter til Nybolig også konteres på markedsføringskontoen, er denne konto sværere at styre end tidligere. Pt. er der således kontoret udgifter for 309.042 kr., hvoraf de 215.407 er udgifter til Nybolig. Således er status, at der pt. er anvendt 93.635 kr. til markedsføring.

Markedsføringskontoen hæves i budget 2026 til 150.000 kr.

I forlængelse af de seneste møder den 7. oktober og 4. november 2025 er der følgende i forhold reklamer i biografen, Randers onsdag, SoMe indsats, Radio/Outdoorskærme og Randers messen.

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	<u>52.700 kr. inkl. moms</u> – eller
"Årskampagne" 44 visningsuger i alt	<u>102.603 kr. inkl. moms.</u>

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

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

Der blev efterfølgende taget kontakt til leverandører, bl.a. den der tidligere har produceret reklame-spots bl.a. til Lejerbo Hadsund. Prisen for at få produceret spottet afhænger af ambitionsniveau – og den grad af involvering vi ønsker. Men prisen varierer fra ca. 13.000 til en luksusmodel, hvor de laver drejebog, kommer og optager i tre timer mm. til 25.000 kr. inkl. moms. Det producerede spot kan udover at blive benyttet i biografen også anvendes på andre platforme, fx SoMe.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter ønsker til spottet i forhold til indhold mm.

Beslutning:

Bestyrelsen ønsker der laves et spot, der virkelig brænder sig ind i folks nethinder, så de går med luksusmodellen. Spot skal desuden køre før familiefilm.

Gert giver feedback til Niels omkring spottet. Input fra resten af bestyrelsen skal være Gert i hænde senest fredag.

Randers onsdag

Det er undersøgt, hvad en annonce i avisen (Randers onsdag) året igennem koster. For at matche Randers Bolig er der spurgt ind til en halv sides annonce. Priserne er følgende:

En gang om måneden i et år koster 92.250 kr. inkl. moms, mens en gang om ugen i et år koster 167.000 kr. inkl. moms

Der skal derudover indtænkes, at der skal afsættes tid til redigering af opslag i Udlejningen.

Om Randers onsdag kan der i forhold til antal læsere oplyses, at der er 36.000 ugentlige læsere af den fysiske avis og knap 41.000 ugentlige onlinebrugere.

Tilføjelse: som oplyst i mail den 6. november 2025:

Hvis vi tager hver uge i et kvartal, bliver der følgende priser:

Pris pr stk.: 4750 kr ex. moms. Samlet beløb: 57.000 kr. ex. moms

Det vil sige 71.250 kr. inkl. moms

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter indrykning i Randers onsdag. Vedtages det, foreslås det at pengene bevilges fra selskabets dispositionsfond.

Beslutning:

Beslutning om annoncering i avisen afventer resultatet af biografreklamen.

SoMe indsats

Formanden ville gerne drøfte en evt. styrkelse af Lejerbo Randers' SoMe indsats. På mødet gav formanden på seneste møde en mundtlig orientering/oplæg.

Bestyrelsen drøftede muligheden for at få en studerende, der kan hjælpe med SoMe-indsatsen. Camilla og Tanya arbejder videre med idéen. Camilla arbejder desuden videre med en Lejerbo Randers TikTok profil og Tanya kontakter en influencer.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på den baggrund drøfter Lejerbo Randers' SoMe indsats.

Beslutning:

Camilla efterspørger billedmateriale hos Camilla på kontoret i Aalborg. Hun giver en status på mødet i februar.

Radio/Outdoorskærme

Efter en forespørgsel fra formanden er det blevet undersøgt, hvad de aktuelle priser er i forhold til at reklamere via radio og de fire outdoorskærme i Randers. Eksempler på radioreklamer på Radio Alpha/ABC: En kampagne koster 6.000 kr. inkl. moms for en måned med 45 spots. Produktion af spot er 1.900 kr. inkl. moms. Eksempler på reklamer på de fire skærme er: En kampagne på 6 dage visning koster 4.750 kr. inkl. moms, mens opsætningen koster 750 kr. inkl. moms. Løbende image visning koster pr. måned 2.250 kr. inkl. moms, mens opsætningen koster 750 kr. inkl. moms

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter Lejerbo Randers' anvendelse af radioreklamer/outdoorskærme, måske især i forhold til fremtidige kampagner eller lignende.

Beslutning:

Beslutning om radio/outdoor afventer resultatet af biografreklamen.

Randers messen 2026

Som tidligere omtalt er der allerede forhåndsbooket samme stand (nr. 49) til Randers messen 2026.

11. Deltagelse i Vingsted-arrangementet

Som tidligere udmeldt holdes næste års "Rebild-konference" på Vingsted centret fredag-lørdag den 30.-31. januar 2026.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter deltagelse i og transport til arrangementet.

Beslutning:

Lejerbo Randers har bestilt bus til Vingsted for deltagerne fra Randers.

12. Eventuelt

Der var spørgsmål til udlejning af et konkret lejemål i Prinsessegade. Kjeld følger det op med en mail med detaljer.

Godkendt d. 11/12 - 2025

Gert Thorsen

Formand