

Deltagere: Gert Thorsen, Kirsten Staun, Tanya Christensen, Camilla Madsen og Kjeld Frandsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent), projektleder Andreas Sandberg (pkt. 1), projektleder Jørgen Søgaard (pkt. 1).

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Velkommen
2. Nybyggeri/renovering (Bilag)
3. Opfølgning på seneste møde
4. Formandens orientering
5. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse
6. Orientering fra vores afdelinger
7. Forberedelse til afdelingsmøder og budgetmøder (2 bilag)
8. Forretningsorden for et afdelingsmøde
9. Brandsikring af vores boliger
10. Udlejningssituationen og markedsføring
11. Eventuelt

1. Velkommen

Gert bød velkommen til mødet.

2. Nybyggeri/renovering

Lukket punkt.

3. Opfølgning på seneste møde

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen følger op på seneste organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 9. december 2025.

Beslutning:

Bestyrelsen fulgte op på beslutninger truffet på mødet d. 9/12-25.

4. Formandens orientering

Gert har rundsendt mail om transport til bestyrelseskonferencen.

Fremover når vi bruger personer på markedsføringsmateriale skal vi sikre (ved underskrift), at de medvirkende personer har givet tilsagn.

Tilmeldinger til temadagen d. 17/2 begyndt at rulle ind.

5. Orientering fra administrationen/hovedbestyrelse

Gert berettede om nyt fra hovedbestyrelsen, herunder Alment Støtteudvalg, Beredskab og udlejningssituationen.

6. Orientering fra vores afdelinger

Kjeld:

Der arbejdes med rekruttering til afdelingsbestyrelsen i 692-0.

Han hjælper med opstart af bestyrelsesarbejdet i Harridslev.

Tanya:

Der er oprettet en Facebookgruppe til Harridslev. Den overdrages til den lokale afdelingsbestyrelse nu den er etableret.

Camilla:

Der er stadig udfordringer med parkering på Ærenprisbakken. Tanya supplerede med, at det er taget med til generalforsamling i grundejerforeningen.

Gert:

Aktivitetsudvalget på Løvenholmvej ligger stadig stille.

Der er ekstraordinært afdelingsmøde på Adonisvej i februar. Susanne Frelsvig deltager i mødet.

7. Forberedelse til afdelingsmøder og budgetmøder

De årlige møder under Lejerbo Randers er ved at blive planlagt og holdes som sædvanligt i løbet af foråret. Mentorlisten og mødeplanen er vedlagt.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvem der deltager i møderne.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede deltagelse i årets afdelingsmøder.

8. Forretningsorden for et afdelingsmøde

Til organisationsbestyrelsesmødet den 4. november 2025 var der som inspiration udsendt et forslag til en forretningsorden for et afdelingsmøde. Bestyrelsen besluttede, at der laves forslag til forretningsorden til afdelingsmøderne inden årets ordinære afdelingsmøder. Bestyrelsen tager udgangspunkt i egne afdelinger, og der samles op på det på dagens organisationsbestyrelsesmøde, så der ligger skabeloner klar til alle afdelingsmøderne i 2026.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen lægger sig fast på en skabelon til en forretningsorden for et afdelingsmøde.

Beslutning:

Punktet udsættes til næste møde.

9. Brandsikring af vores boliger

Bestyrelsesformanden har noteret sig, at når man ser i nyhederne, at der har været en brand i en eller anden bygning, er der en kedelig rød tråd i, at branden er brændt igennem ved lejlighedsskel i tagrummet.

Driftspersonalet gennemgår jævnligt afdelingerne. Men en supplerende løsning kunne være, at vi får lavet et professionelt brandtjek af afdelingerne.

Desuden kunne man udlevere røg/brandalarmer til afdelingernes boliger. I givet fald skal det også drøftes, om det er en opgave for den enkelte afdeling eller organisationen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter problemstillingen.

Beslutning:

Bestyrelsen ønsker der laves et brandteknisk eftersyn af selskabets ejendomme. Driften kontakter en rådgiver for at få et overslag på en pris for eftersynet, som bestyrelsen efterfølgende kan forholde sig til.

Afdelingsbestyrelsen i 328-0 har besluttet at installere røgalarmer i afdelingens boliger. Det kunne være en rigtig god idé, hvis andre afdelinger gjorde det samme. I første omgang afdækker driften hvad kravene er til antal røgalarmer pr. bolig, og ud fra det, kommer med et bud på, hvor mange røgalarmer der skal indkøbes og installeres, hvis der skal røgalarmer i alle boliger.

10. Udlejningssituationen og markedsføringsindsats

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningssituationen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Markedsføring**Huslejenedsættelse ved 4 værelseslejligheder i 1274-0**

Formanden har talt med Mette Reimer og Lotte fra Nybolig, som oplyser at efterspørgslen på 4 værelseslejligheder i Harridslev er lig nul. Et forslag kunne være at nedsætte huslejen i alle 14 stk. 4 værelseslejligheder til ca. det en 3 værelseslejlighed koster - i en periode på 12 måneder.

Udlejningen har forslag om, at huslejen sættes ned med ca. kr. 1.000 pr. mdr. Prisen skal gerne ligne prisen på de 3 værelseslejligheder. De 3. værelses koster kr. 8.505 og de ledige 4. værelses koster kr. 9.431. Hvis vi sætter de 10 ledige ned med kr. 900, så kommer de til at koste kr. 8.531. Det vil sige: 12 mdr. x 900 kr. = 10.800 kr. pr. bolig pr. år i lejenedsættelse.

Nybolig - markedsføring af 4 værelseslejligheder i 1274-0

Derudover kunne lejlighederne markedsføres i endnu højere grad end nu. Nybolig kan markedsføre nogle af boligerne på Boligportalen med dem som afsender. Lejemålene skal markedsføres med gratis adgang, for at det virker. I runde tal er udgiften 2.500 kr. pr. bolig for 14 dage. Kan der tilkøbes fremhævnings og mere fokus, vil det også være noget man skal gøre. Herudover skal der laves film til SoMe, og måske laves et større åbent hus igen med nye priser. Ved Nybolig er deres forslag, at der sættes kr. 20.000 plus moms af i budgettet. Kan de skabe resultater for mindre, gør de selvfølgelig det.

Venteliste - præmier på højkant

På organisationsbestyrelsesmødet den 9. december 2025 var der under orientering fra administrationen/hovedbestyrelse nyt vedrørende subsidiering af ventelister. Bestyrelsen fandt, at det var ærgerligt, at det ikke længere er muligt at subsidiere ventelisten, da det påvirker konkurrencesituationen. Det kunne derfor overvejes, om der i stedet kan laves en markedsføringskampagne blandt de opskrevne, hvor der er præmier på højkant. Denne mulighed drøftes på dagens møde.

Reklamespot i biografen.

Sagen er i proces, og der arbejdes på selve spottet. Der er således dialog med den konsulent, der er knyttet på opgaven med at udarbejde spottet. Spottet kan efterfølgende indrykkes næsten fra dag til dag, så når det er færdigt, indrykkes det i biografen, ligesom det derefter også kan anvendes i SoMe sammenhæng.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt beslutter, om der skal ske tiltag i forhold til 4 værelseslejligheder i 1274-0 i form af huslejenedsættelse og/eller ekstra markedsføring, og om der i forbindelse med ventelister skal sættes præmier på højkant.

Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning. Der var enighed om, at der sker en midlertidig huslejenedsættelse af de 4 værelseslejligheder i 1274-0. Det undersøges om det også kan gøres i de 4 lejemål, der allerede er udlejet. Huslejenedsættelsen er på kr. 900 pr. måned pr. lejemål i et år. Midlerne bevilges fra dispositionsfonden.

Der bevilges desuden kr. 27.500 inkl. moms til Nyboligs markedsføring af de 4 værelses lejemål i 1274-0.

Drøftelsen om eventuelle præmier til personer på venteliste, behandles på næste møde.

Camilla har fået video fra kontoret i Aalborg, der kan bruges på sociale medier.

11. Eventuelt

Tanya spurgte ind til mail om driftschefernes fremtidige deltagelse i organisationsmøder.

Godkendt d. 6/2 - 2026

Gert Thorsen

Formand