

Deltagere:

Liselotte Haack Lybech, Else Rask, Hanne Ulrichsen og Jørgen Jensen.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent)

Afbud: Gert Thorsen

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmødet:

1. Nyt fra formand, hovedbestyrelse og afdelinger
2. Nyt fra administrationen
3. Konstituering af bestyrelsen
4. Kursus og råderetskatalog i afd. 1228-0 (mailhøring)
5. Godkendelse af forretningsorden (Bilag)
6. Udpegning til BL
7. Valg af Landsrepræsentantskabsmedlemmer
8. Organisationens budget (Bilag)
9. Nybyggeri og renoveringer
10. Udlejningssituationen og markedsføring
11. Materiale til afdeling 1228-1, Kirketerp 2 (3 Bilag)
12. Næste møde
13. Eventuelt

1. Nyt fra formand, hovedbestyrelse, afdelinger

Liselotte har deltaget i nogle møder i 1228-0 sammen med Susanne Frelsvig fra kursusafdelingen.

Vi har fået ny biografreklame her fra 1/8. Den ser rigtig fin ud på det store lærred.

Det er aftalt med Niels fra kontoret i Aalborg, at der tages et møde med en foreslået ejendomsmægler. Gert deltager også. Formålet er at få gennemgået tomgangslejemål for fif og tricks i forhold til udlejning.

Der var en drøftelse af, hvordan vi gør Solbakken til et mere attraktivt område for bosætning, så vi kan tiltrække nye lejere. Liselotte tager input med til mødet med mægleren.

Der er indbydelse til kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer. Liselotte deltager og Jørgen gør muligvis også.

Der har været Hovedbestyrelsesmøde, og Gert har oplyst, at der bliver bestyrelsesseminar d. 27-28/2 i København.

Der er "Rebild-konference" d. 30-31/1 i Vingsted.

2. Nyt fra administrationen**Forslag 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.

Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "*et tryghedsskabende opholdsforbud*". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Beslutning:

Orienteringerne blev taget til efterretning.

3. Konstituering af bestyrelsen

Bestyrelsen skal foretage en konstituering.

Det indstilles at bestyrelsen foretager en konstituering for de kommende to år.

Beslutning:

Liselotte Haack Lybech blev valgt som formand og Jørgen Jensen som næstformand. De er valgt for en 2-årig periode.

4. Kursus og råderetskatalog i afd. 1228-0 (mailhøring)

Den 11. september 2025 blev følgende mailhøring udsendt:

Kære organisationsbestyrelse i Hadsund

Susanne Frelsvig fra Kursusafdelingen har kørt et forløb med kursus og support i forhold til råderetskatalog for bestyrelsen for afdeling 1228-0. Denne mailhøring drejer sig om betaling af forløbet.

Indstilling til Lejerbo Hadsund.

Det indstilles, at organisationen dækker kr. 7.000 for 2 x special-kursus for bestyrelsen i afdeling 1228-0, der har haft behov for introduktion til afdelingsbestyrelsens opgaver og hjælp til samarbejde og snitflader med de ansatte. Undervisning er ikke momset.

Det indstilles herudover, at organisationen dækker listeprisen på 22.500 inkl. moms for workshop og opdatering af råderetskatalog til afdeling 1228-0

Midlerne bevilges over selskabets arbejdskapital

Den 24. september 2025 var der positivt svar fra tre medlemmer – og et flertal havde dermed stemt for indstillingen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter resultatet af mailhøringen.

Beslutning:

Bestyrelsen bekræftede mailhøring og bevilgede kr. 29.500 fra arbejdskapitalen til kursus og råderetskatalog til afdeling 1228-0.

5. Godkendelse af forretningsorden

Vedlagt findes den gældende forretningsorden.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen gennemgår og evt. revidere forretningsordenen.

Beslutning:

Bestyrelsen gennemgik forretningsordenen og godkendte den uden andre ændringer end en enkelt redaktionel rettelse.

6. Udpegning til BL

I forhold til BL har Lejerbo Hadsund ret til 2 kredsdelegerede.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter udpegning til BL.

Beslutning:

Liselotte og Jørgen blev udpeget som kredsdelegerede til BL.

7. Valg af Landsrepræsentantskabsmedlemmer

I den seneste fortegnelse over landsrepræsentantskabets medlemmer fremgår Liselotte Lybech og Ronny Thomsen. Punktet er sat på, da der skal ske en udpegning i stedet for Ronny.

Det indstilles at bestyrelsen udpeger medlemmer til Lejerbos landsrepræsentantskab.

Beslutning:

Jørgen blev valgt til Landsrepræsentantskabet. Liselotte er fortsat udpeget.

8. Organisationens budget

Vedlagt findes det organisationsbudget, der blev godkendt den 28. maj 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 organisationens budget for 2027, og besluttede, at konto for kursusudgifter øges til kr. 25.000 og konto for markedsføring (annoncer mv.) øges til kr. 75.000 kr.

9. Nybyggeri og renoveringer

Lukket punkt.

10. Udlejningssituationen og markedsføring.

Det indstilles, at udlejningssituationen tages til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Markedsføring Lejerbo Hadsund

Der er i år afsat 50.000 kr. til markedsføring. Status er at der er anvendt 44.700 kr. til biografreklame, nyt billedmateriale til biografreklame og hjemmeside samt droneoptagelser og udendørs billeder af alle afdelinger.

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 28. maj 2025 besluttede bestyrelsen, at den er indstillet på at lave en tillægsbevilling til markedsføring. Det vil blive aktuelt ift. indendørs billeder og 3D scanninger/videoer af de sidste afdelinger samt betaling for support fra Lejeboligmægleren og udendørs skærme på i alt 25.000 kr., hvilket også skal ses i forhold til de store tomgangsudgifter, der er i dag.

Ny biografreklame til Lejerbo Hadsund

Efter seneste organisationsbestyrelsesmøde den 28. maj 2025 kom der input fra bestyrelsen til en ny biografreklame. Spottet blev færdigt før sommer, så det var klart til at køre fra 1. august 2025. Som aftalt er der fokus på familieboliger på Solbakken med de helt nye badeværelser og på Timandsvejs, hvor man bor dejligt tæt på skoven. Desuden slås der på de fælles gode sider i alle afdelinger i form af bl.a. god viceværtsservice. Det vil også sige at – som aftalt - slår på kvalitet fremfor pris. Dermed er Lejerbo Hadsund igen synlig det kommende år - til og med 31. juli 2026.

Spottet er vi igen velkommen til at benytte andre steder fx på de sociale medier, så medio august 2025 publiceredes den nye biografreklame ligeledes på Facebook og LinkedIn.

Markedsføring af nye badeværelser på Solbakken

Markedsføring er dermed sket i det nye spot i biografen. Desuden er der udarbejdet 3D scanning og nye billeder der er udgivet på hjemmesiden. Anvendelse af de to udendørs reklameskærme koordineres med udlejningen og den tekniske driftschef.

3D scanning, droneoptagelse og nyt billedmateriale

Der er taget nye billeder af afdelingerne udefra samt lavet en droneoptagelse af afdelingerne set ovenfra. Disse optagelser vil blive anvendt i forhold til afdelingerne og koordineres med udlejningen, som desuden står for at få taget billeder indendørs og 3D scanninger/videoer af de sidste afdelinger.

Aftale med ejendomsmægler

Lejeboligmægleren anvendes af Lejerbo Aalborg til at hjælpe med at leje boliger ud i Aalborg. Direktør Martin Winther har været med til at komme med gode råd til udlejning af boliger, og vil være med til at gennemgå lejemålene på Solbakken og Timandsvej med "salgsøjne" og give input til, hvad der skal til, for at forbedre udlejningsmulighederne. Mægleren er således ikke fra Hadsund-området, men er uvildig udefra. Arbejdet afregnes efter medgået tid til en timesats på 450 kr. ekskl. moms, og der tillægges et mindre kørselstillæg ved afstand på mere end 10 km.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om markedsføring til efterretning. Desuden indstilles det, at bestyrelsen beslutter at lave en tillægsbevilling på 25.000 kr. De ekstra midler skal i givet fald findes udenfor markedsføringskontoen - fra dispositionsfond eller arbejdskapital.

Beslutning:

Godkendt som indstillet. Der bevilges kr. 25.000 fra selskabets dispositionsfond.

11. Materiale til afdeling 1228-1, Kirketerp 2Vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og husorden

Der er udarbejdet udkast til vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og husorden til afdelingen.

Dokumenterne skal være klar så de kan komme ud sammen med lejekontrakter. De vedhæftede udkast tager udgangspunkt i dokumenterne for 1228-0, men tilrettet efter de nye lokale forhold ved afdeling 1228-1. Når der til sin tid har været indflytning, kan et afdelingsmøde til enhver tid vedtage tilrettede dokumenter – helt som I er vant til.

Vedrørende vedligeholdelsesreglementet bedes der set bort fra afsnit VI (Særlige regler for indvendig vedligeholdelse), der vil blive udbygget efter dialog med rådgiver.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen kommenterer og godkender vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og husorden til afdelingen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte de foreslåede dokumenter.

12. Næste møde

Næste møde fastsættes

Beslutning:

Næste møde blev aftalt til tirsdag d. 13/1 kl. 17.00 på Timandsvej.

13. Eventuelt

Liselotte havde spørgsmål med fra afdeling 1228-0 som blev drøftet.

Hanne spurgte om ladestandere i afdeling Solbakken. Dialogen startes op i afdelingerne.

Else har været til temamøde i BL om det kommende kommunalvalg.

Der er kredsmøde i BL-kredsene d. 5/11 med temaet boligområder i social balance.

Godkendt d. 15/10-2025

Liselotte Haack Lybech

Formand