

Deltagere: Birger Brix, Helge Larsen, Birte Juul Pedersen, Annette Lønke, Anette Guldeldt, Sonja Brix og Torben Nyman.

Fra administrationen: Driftschef Thomas Jefta Petersen og Forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Afbud: Gert Thorsen og Birgit Stokbro

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Bestyrelsens tid
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Afdelingernes henlæggelser og vedligeholdelsesstand
4. Principbeslutning vedrørende kollektiv råderet – lån til forbedringsarbejder
5. Ændring i antal udpegede til landsrepræsentantskabet i DAB-Lejerbo
6. Byggeri og renoveringer
7. Udlejningssituationen
8. Gensidig orientering
9. Eventuelt

1. Bestyrelsens tid

Bestyrelsen har drøftet deltagelse i "Rebild-konference", og vil gerne deltage til næste års arrangement.

Ellers var der intet til referat.

2. Godkendelse af seneste mødereferat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 21. august 2025.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Afdelingernes henlæggelser og vedligeholdelsesstand

Med baggrund i vedlagte bilag gennemgås afdelingernes overordnede tilstand og henlæggelsesniveau for Lejerbo Aalborgs afdelinger.

Thomas Jefta Petersen deltager i punktet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Med udgangspunkt i det udsendte bilag og i en liste over igangværende projekter (håndteret på regionskontoret), gennemgik Thomas afdelingerne en for en, herunder henlæggelsesniveau mod Landsbyggefondens benchmark-tal og vedligeholdelsesbehov.

Der var enkelte spørgsmål undervejs, som Thomas besvarede.

4. Principbeslutning vedrørende kollektiv råderet – lån til forbedringsarbejder

Flere afdelinger i organisationen har ikke friværddi, der muliggør almindelig realkreditbelåning. Dette gælder bl.a. ejendomme med indeksslån.

For at opnå finansiering af forbedringsarbejder kræves der i disse tilfælde kommunal lånegaranti. Kommunerne har dog ikke lovhjemmel til at stille garanti til forbedringsarbejder, hvilket betyder, at afdelingerne i stedet skal:

- Optage lån fra organisationens arbejdskapital eller dispositionsfond, eller
- Optage banklån uden sikkerhed i ejendommen (typisk dyrere rente).

Problemstilling:

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om Lejerbo Aalborg fremover vil stille lån til rådighed for forbedringsarbejder under kollektiv råderet (f.eks. køkken- og badeværelsesmoderniseringer) for afdelinger, hvor ekstern belåning uden kommunal garanti ikke er mulig.

Konkret sag:

På organisationsbestyrelsesmødet 27. marts blev der godkendt oprettelse af en køkkenpulje i afdeling 446-0 Teglvænget, Brovst:

- Pulje: Maks. 1.594.000 kr.
- Finansiering: Oprindeligt planlagt som et 15-årigt realkreditlån
- Puljens løbetid: Maks. 2 år fra oprettelse
- Krav: Godkendelse fra organisationsbestyrelsen, kommunalt tilsyn, samt mulighed for belåning uden kommunal garanti

Realkreditinstituttet kræver 100 % kommunal lånegaranti. Jammerbugt Kommune har afvist at stille garanti, da der ikke er lovhjemmel.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til følgende

1. Principbeslutning: Skal Lejerbo Aalborg yde lån fra arbejdskapital eller dispositionsfond til forbedringsarbejder i afdelinger uden mulighed for ekstern finansiering?
2. Konkret beslutning: Skal organisationen stille lån til rådighed for oprettelsen af køkkenpuljen i afdeling 446-0 Teglvænget, Brovst, jf. ovenstående baggrund?

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de vurderer lån til afdelingerne sag for sag, herunder også eventuelt udlån til råderetspuljer.

Administrationen får udarbejdet en liste over, hvilke afdelinger der har indekslån, suppleret med en oversigt over, hvilke af afdelingerne på listen, der forventes at stå overfor en råderetssag inden for en 5-10 års horisont.

Bestyrelsen venter med at tage stilling til ansøgningen vedrørende afdeling 446-0 til det samlede overblik foreligger.

5. Ændring i antal udpegede til landsrepræsentantskabet i DAB-Lejerbo

På det afholdte landsrepræsentantskabsmøde i Lejerbo den 19. maj 2025 godkendte forsamlingen en sammenlægning af administrationsorganisationerne DAB og Lejerbo – og med virkning pr. 1/6 2025.

Sammen med godkendelsen af sammenlægningen blev også godkendt nye vedtægter for DAB-Lejerbo.

Jfr. vedtægternes kapitel 3, § 6, stk. 2 fremgår, at hvert medlem er repræsenteret med to landsrepræsentantskabsmedlemmer for de første 500 boliger og yderligere et landsrepræsentantskabsmedlem pr. påbegyndt yderligere 200 boliger.

For Lejerbo Aalborg betyder det, at fra at være repræsenteret med 6 personer, nu kan udpege 10 repræsentanter til landsrepræsentantskabet.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter punktet, så der kan gives en tilbagemelding om udpegning af 10 repræsentanter til landsrepræsentantskabet.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at Helge Larsen, Birger Brix, Anette Guldeldt, Torben Nyman, Birte Juul Pedersen, Annette Lønk, Sonja Brix og Birgit Stokbro udpeges til Landsrepræsentantskabet. Det betyder, at der pt. er 2 vakante pladser.

6. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt.

7. Udlejningssituationen

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

Bestyrelsen spurgte ind til, om der er gjort en særlig indsats markedsføringsmæssigt overfor de nye studerende, for at fremme udlejningen af deleboliger.

8. Gensidig orientering

Pia:

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.

Der forventes udsendt forslag til vedtægtsændringer i forbindelse med årets repræsentantskabsmøde.

Ny lovændring: Kameraparkering kan ikke længere bruges til kontrolafgifter

Fra 1. juli 2025 gælder nye regler for, hvordan parkeringsselskaber må udstede kontrolafgifter på private parkeringsområder. En kontrolafgift skal fremover gives ved et fysisk dokument med oplysninger om afgiften, som enten placeres synligt på køretøjet eller overgives direkte til føreren på parkeringsområdet. Det bliver dermed ikke længere muligt at anvende kameraparkering/ANPR-systemer til at registrere overtrædelser og efterfølgende sende afgiften til køretøjets ejer.

Hvis en eller flere boligafdelinger anvender kameraparkering, er der behov for dialog med administrationen og afdelingens parkeringsselskab, så parkeringsordningen kan tilpasses de nye regler.

'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.

Annette L.:

Der er udfordringer med en lejer i hendes afdeling og der var spørgsmål til, hvordan man kan hjælpe beboere/naboer med at formulere en klage.

Helge:

Vil gerne tilmeldes BL-arrangementet d. 27/10.

Birte:

Der er udfordringer med at være dirigent til mødet i Kornelparken d. 5/11, da det falder sammen med et arrangement i organisationsbestyrelsen.

Der bliver heller ingen organisationsdeltagelse i 445-0 og 161-0 pga. arrangement i BL

Birger:

Mentor kører et PowerPoint-show til alle afdelingsmøder hvor de deltager, som skal vises som indledning til mødet. Det er derfor vigtigt, at lokalinspektøren medbringer projekter til møderne og helst også gerne noget der kan formidle lyd bedre end PC-ens lyd.

Der har været sommerfest i afdeling 108-0, hvor der var rigtig god tilslutning og en god dag.

Anette G.:

Der havde været et rigtig godt arrangement dagen før sammen med beboere fra andre afdelinger – via det boligsociale projekt.

9. Eventuelt

Birte spurgte til den planlagte busrundtur. Pia lovede, at der kommer et mere detaljeret program ud, hvor der også er mulighed for tilmelding/afmelding.

Bestyrelsen overrakte en gave til Helge i anledning af hans fødselsdag. Helge takkede for gaven.

Godkendt d. 11/9- 2025

Birger Brix

Formand