

Deltagere: Birger Brix, Helge Larsen, Birte Juul Pedersen, Anette Guldeldt, Sonja Brix, Gert Thorsten, Birgit Stokbro og Torben Nyman.

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Afbud: Annette Lønk

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Bestyrelsens tid
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Repræsentantskabsmøde den 12. november 2025
4. Principbeslutning vedrørende kollektiv råderet – lån til forbedringsarbejder
5. Opfølgning på besigtigelsestur den 24. september 2025
6. Byggeri og renoveringer
7. Gensidig orientering
8. Eventuelt

1. Bestyrelsens tid

Der var intet til referat under dette punkt.

2. Godkendelse af seneste mødereferat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 8. september 2025.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Repræsentantskabsmøde den 12. november 2025

Planlægning af det forestående repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det kommende repræsentantskabsmøde den 12. november 2025

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede det forestående repræsentantskabsmøde, Gert indstilles som dirigent. Der er forslag om vedtægtsændringer. Sonja og Anette er på valg og genopstiller. Annette Lønk er også på valg og genopstiller ikke. Helge og Birgit genopstiller som videnspersoner. Torben meddelte, at han overvejer at trække sig fra organisationsbestyrelsen. Birte aftaler forplejning med Orkideen sammen med Niels.

4. Principbeslutning vedrørende kollektiv råderet – lån til forbedringsarbejder

Organisationsbestyrelsen besluttede på seneste organisationsbestyrelsesmøde den 8. september 2025, at de vurderer lån til afdelingerne sag for sag, herunder også eventuelt udlån til råderetspuljer.

Administrationen fik til opgave at udarbejde en liste over, hvilke afdelinger der har indeksslån, suppleret med en oversigt over, hvilke af afdelingerne på listen, der forventes at stå overfor en råderetssag inden for en 5-10 års horisont. Denne liste er nu udarbejdet og ser således ud:

Afdelinger i Lejerbo Aalborg med indekslån	Behov for fremtidig køkken- eller badrenovering (5- 10 år)
287-5 - Hassinghave	Ja
302-0 - Simonivej m. fl.	Ja, meget tiltrængt
446-0 - Teglvænget m. fl.	Ja, er vedtaget af afdelingen
403-0 - Brodersenvænget	Ja, badeværelser indenfor en årrække
406-0 – Skomagertorvet	Ja, indenfor en årrække
445-0 – Vestbyen	Ja
454-0 – Carit Etlars Gade	Nej
489-0 – Badehusvej	Nej
490-0 – Fjellerad	Ja
581-0 – E. Jørgensens Plads	Nej
582-0 – Solvang	Nej
600-0 - Solgaarden	Nej

Den øvrige sagsfremstilling genfremsendes, som den også så ud i forbindelse med seneste møde, dog kun med indstillingen ift. afd.446-0 Teglvænget, Brovst:

”Flere afdelinger i organisationen har ikke friværdis, der muliggør almindelig realkreditbelåning. Dette gælder bl.a. ejendomme med indekslån.

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

Konkret beslutning: Skal organisationen stille lån til rådighed for oprettelsen af køkkenpuljen i afdeling 446-0 Teglvænget, Brovst, jf. ovenstående baggrund?

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede indstillingen. Før der kan træffes beslutning, ønsker bestyrelsen at få oplyst husleje i lejemål der får skiftet køkken ved henholdsvis banklån og lån fra organisationen. Det skal desuden oplyses, om køkkenerne i stedet kan renoveres. Bestyrelsen ønsker desuden sikkerhed for, at der er afsat tilstrækkelig med midler på vedligeholdelsesplanen til finansiering af den del, der hører hjemme der.

5. Opfølgning på besigtigelsestur den 24. september 2025

Organisationsbestyrelsen var på besigtigelsestur til en række afdelinger i Jammerbugt og Aalborg den 24. september 2025.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen følger op på besigtigelsesturen.

Beslutning:

Der var enighed om, at det var en glimrende rundvisning og en god dag. Der var stor ros til Thomas for god planlægning.

Der var dog ikke rent i de fremviste lejemål, og der laves derfor en opsamling med de lokale driftsfolk, hvor vigtigheden af præsentable lejemål præciseres.

6. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt.

7. Gensidig orienteringBirte:

Annette Lønck er sygemeldt, og er derfor forhindret i at deltage i et møde om studieboligerne d. 28/10. Der er desværre ikke andre der kan deltage den dag.

Helge og Birte har deltaget i møde med Rådmanden i Hortensiaparken. Der blev efterlyst et billede af gavlmaleriet, der var i afdelingen før renovering.

Birte har fået hjælp fra lokalinspektøren til mødeindkaldelser til afdelingsmødet, herunder omdeling af materialet til beboerne. Der var en drøftelse af, om det er en bestyrelsesopgave eller en opgave for ejendomsfunktionærerne.

Birgit:

Hun har været til afdelingsmøde i Rønhøj, hvor den PowerPoint der skulle vises som indledning, i stedet blev omdelt i papir.

Gert:

Der har været afholdt Hovedbestyrelsesmøder i den nye sammenlagte bestyrelse. Der er god stemning. Der er bestyrelseskonference d. 27. og 28. februar. Der skal findes et nyt navn til DAB-Lejerbo og der arbejdes også på et nyt, fælles domicil.

Birger:

Oplyste, at han fortsætter i kursusudvalget.

8. Eventuelt

Der er "Rebildkonference" i Vingsted d. 30-31. januar, og Landsrepræsentantskabsmøde d. 18.-19. maj.

Godkendt d. 24/10- 2025

Birger Brix

Formand