

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

Fra administrationen: Forretningsfører Pia Hesselvig (referent).

Afbud: Sorina Nørgaard, Gert Thorsen og Birgit Stokbro

Dagsorden til organisationsbestyrelsesmøde:

1. Bestyrelsens tid
2. Godkendelse af seneste mødereferat
3. Evaluering af repræsentantskabsmødet 12. november 2025
4. Drøftelse af kursustilbud til beboerdemokrater
5. Udpegning af medlemmer til landsrepræsentantskabet
6. Revidering af mentorliste
7. Nedsættelse af ad-hoc udvalg
8. Forretningsorden
9. Temamøder
10. Byggeri og renoveringer
11. Indsats mod tomgang
12. Gensidig orientering
13. Lån til kollektiv råderet, afdeling 446-0
14. Eventuelt

1. Bestyrelsens tid

Der efterspørges en skabelon for anledningskort, hvor der står Lejerbo Aalborg på. Administrationen kontakter kommunikation. Det skal desuden laves navneskilte til organisationsbestyrelsesmedlemmerne.

2. Godkendelse af seneste mødereferat

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen foretager endelig godkendelse referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 12. november 2025.

Beslutning:

Godkendt som indstillet.

3. Evaluering af repræsentantskabsmødet 12. november 2025

Efter det seneste repræsentantskabsmøde i Lejerbo Aalborg den 12. november 2025 skal bestyrelsen evaluere mødet. Er der noget der skal følges op på. Er der noget der skal ændres i forhold til næste repræsentantskabsmøde i 2026?

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødet.

Beslutning:

Bestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet. Der var en drøftelse af, hvordan vi får flere afdelinger repræsenteret.

Bestyrelsen gav feedback på beretningen. Der var enighed om, at præsentation med PowerPoint fungerer rigtig fint.

4. 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:

Der har hidtil været sådan, at økonomikurset betales af organisationen. Det fortsætter også fremover. Suppleanter kan også deltage.

5. Udpegning af medlemmer til landsrepræsentantskabet

På organisationsbestyrelsesmødet den 8. september 2025 blev det oplyst, at det afholdte landsrepræsentantskabsmøde i Lejerbo den 19. maj 2025 godkendte 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.

Organisationsbestyrelsen drøftede på mødet den 8. september 2025 punktet og besluttede, at Helge Larsen, Birger Brix, Anette Guldeldt, Torben Nyman, Birte Juul Pedersen, Annette Lønke, Sonja Brix og Birgit Stokbro blev udpeget til Landsrepræsentantskabet.

Det betød, at der var 2 vakante pladser. Med Annette Lønkes udtræden af organisationsbestyrelsen, er der således nu 3 vakante pladser.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter om der skal foretages en udpegning af 1-3 ekstra medlemmer til landsrepræsentantskabet

Beslutning:

Sorina Nørgaard udpeges som erstatning for Annette Lønke. De øvrige er fortsat udpeget.

6. Revidering af mentorliste

Vedlagt findes den nuværende mentorliste.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen gennemgår og revidere listen.

Beslutning:

Mentorlisten blev gennemgået og tilrettet. Den rettede version udsendes til organisationsbestyrelsen og lokalinspektørerne.

7. Nedsættelse af ad-hoc udvalg

Efter det seneste repræsentantskabsmøde i Lejerbo Aalborg den 12. november 2025 tages der stilling til, om og i givet fald hvilke ad-hoc udvalg, der skal nedsættes.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvilke ad-hoc udvalg der evt. skal nedsættes.

Beslutning:

Ad-hoc udvalgene for formandsmøder og Temamøder fortsætter, og bemandes som følger:

Formandsmøder: Birger, Birte og Torben.

Temamøde: Birger, Anette og Sonja.

Formandsmødet skal hurtigst mulig datasættes.

Torben indtræder i bestyrelsen for Studiebolig Aalborg. Administrationen giver besked til Studiebolig Aalborg.

8. Forretningsorden

Vedlagt findes den gældende forretningsorden.

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

Beslutning:

Forretningsordenen blev drøftet og godkendt.

9. Temamøder

Jf. årshjulet, og som opfølgning på arbejdet med Lejerbo Aalborgs strategi og visioner, drøftes der på baggrund af forløbet i 2025 mulige temamøder i 2026.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter temamøder i 2026.

Beslutning:

Punktet udskydes til mødet i januar.

10. Byggeri og renoveringer

Lukket punkt.

11. Indsats mod tomgang

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 12. november 2025 drøftede bestyrelsen oversigten over tomgangsboliger. Der skal ske en evaluering af allerede iværksatte indsatser, herunder effekten af aftalerne med mæglerne.

Det blev derfor besluttet, at der fremover spørges ved indflytning, hvorfor beboerne har valgt den pågældende afdeling, og hvordan de fandt boligen, så der kan dannes et erfaringsgrundlag til markedsføringsindsatsen. Der udarbejdes i den forbindelse et simpelt spørgeskema med spørgsmål til indflyttere om, hvordan de er blevet opmærksomme på boligen, og hvorfor de har valgt netop denne. Skemaet kommer ud til de ejendomsfunktionærer, der foretager indflytninger. Efter planen samles der op på besvarelsene om ca. et halvt års tid.

Til markedsføring er der i regnskabsår 2025/26 som tidligere oplyst afsat 200.000 kr. Nedenfor er en kort gennemgang af de aktuelle tiltag.

Mægleraftale med Nybolig Aabybro, Brovst, Pandrup & Løkken

Mægleren fortsætter efter aftale med kun at udleje de boliger, vi overgiver til dem fra afdeling 446-0. Men en netop modtaget status viser, at der kun har været få fremvisninger og endnu færre udlejninger. Siden juli har de således udlejet et lejemål (på Teglvænget). Meldingen er, at det er et svært område.

Der har tidligere været forslag om at udvide samarbejdet, hvilket fortsat kan overvejes.

Mægleraftale med Lejeboligmægleren

Samarbejdet kører videre vedrørende ledige lejemål i afdeling 76-0 og 119-0 i Aalborg SØ.

Status er at det er tre lejemål, de indtil videre har udlejet (To på Roald Amundsens Vej og et på Fridtjof Nansens Vej). De har i alt haft 14 fremvisninger på lejemålene – både fra direkte henvendelser samt fra lejere, som vi aktivt har foreslået boligerne til. Den største udfordring for udlejningen er beliggenheden, da mange i Aalborg og omegn kender til den uro, der i øjeblikket er i området. De oplever, at folk generelt er positive, når de er ude at se boligerne – både hvad angår pris og selve lejemålet – men at flere fravælger dem på grund af en følelse af utryghed i området. De har optaget en video af boligerne, som er delt på diverse SoMe-kanaler, og de håber selvfølgelig, at der kommer noget mere aktivitet.

I forhold til aftalen kan lejemål i andre afdelinger efter nærmere aftale tilføjes under de samme vilkår.

Øvrig support fra Lejeboligmægleren

I forbindelse med ønsket om at få ekstern support i forhold til problemlejligheder ved Lejerbo Aalborg, har Lejeboligmægleren ligeledes ydet support med fokus på de tendenser, der er på det lokale

boligmarked og spotte, hvad det er der gør, at vi ikke kan leje boligerne ud, og hvad de vurderer skal gøres, for at bedre situationen.

Dronebilleder og udendørs billeder

Nyt materiale i form af droneoptagelser og udendørs billeder blev foretaget i år, så de blev sikret gennemført, mens der var godt vejr og områderne fremstod grønne. Materialet opdateres i samarbejde mellem udlejningen og kommunikationsafdelingen.

Nye indendørs billeder og video

Nye indendørs billeder og videoer udarbejdes løbende efter aftale med udlejningen og i samarbejde med ny ekstern leverandør i form af firmaet Diakrit. Materialet opdateres derefter i samarbejde mellem udlejningen og kommunikationsafdelingen.

Reklamer på info-skærme i tog

Som aftalt er Lejerbo Aalborgs infoskærme-reklame i togene fornyet og blev sat i værk 1. juli 2025. Reklamen kører året ud og som tidligere nævnt i togene fra Brønderslev, over Aalborg til Hobro og retur. Med tog-reklamerne er Lejerbo løbende synlig, også i forhold til studerende.

Studiemesse deltagelse

Der blev aftalt deltagelse på Studiemesse både i efteråret 2025 og foråret 2026 i henholdsvis CRE-ATE, Rendsburggade 14 og på Fredriks Bajers Vej 7A. Udlejningen deltog på messen i efteråret og har idéer til hvilket materiale, som skal medbringes til forårets messe.

Mulighed for huslejenedsættelse

Udlejningen stoppede de enkelte huslejenedsættelser på Teglvænget ved udgangen af 2024, da der kom den permanente huslejenedsættelse. Der er nu 2 lejemål med lejenedsættelse tilbage i Jammerbugt. Det er et lejemål på Nørregade og et på Kirkevej.

Udlejningen har overvejet en ny mulig huslejenedsættelse ved to lejemål. Et lejemål på Teglvænget (der har været ledig siden 2017) og et på Klostergade. Forslaget er, at begge sættes ned med min. 1.500 kr. om måneden. En varig nedsættelse kan begrundes med skråvægge.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, drøfter indsatsen fremadrettet og tager stilling til en evt. huslejenedsættelse i de to nævnte lejemål.

Beslutning:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at organisationen dækker en lejenedsættelse på kr. 1.500 pr. måned i de to lejemål, indtil det kan indregnes i afdelingernes budget, at der er permanent lejedifferentiering i lejemålene.

12. Gensidig orientering

Bestyrelsen kontakter Annette Lønk for at sige pænt tak for samarbejdet.

13. Lån til kollektiv råderet, afdeling 446-0

Til organisationsbestyrelsesmødet den 20. oktober 2025 havde administrationen 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. Derudover var der genfremsendt en indstilling i forhold til afd.446-0 Teglvænget, Brovst.

Bestyrelsen besluttede, at før der kan træffes beslutning om lån til kollektiv råderet, afdeling 446-0, ønskede bestyrelsen en række oplysninger.

Oplysningerne fremgår her

Husleje i lejemål der får skiftet køkken ved henholdsvis banklån og lån fra organisationen:

- Den forbedringspulje der er vedtaget med 15-årigt realkreditlån er med en ydelsesprocent på 9,5% og en månedlige lejestigning på mellem 582 og 638 kr. alt efter køkkentype.
- En ydelsesprocent på et 15-årigt banklån vil være cirka 15% og det betyder en månedlig lejestigning på mellem 960 og 1.050 kr.

Oplysning om køkkenerne i stedet kan renoveres:

- Køkkenerne kan som udgangspunkt godt renoveres.
- Der vil kunne være tilfælde hvor grundinventaret er så nedslidt at renovering ikke er mulig.

Bestyrelsen ønsker desuden sikkerhed for, at der er afsat tilstrækkelig med midler på vedligeholdelsesplanen til finansiering af den del, der hører hjemme der.

- Der er afsat midler på vedligeholdelsesplanen til det anslåede antal køkkener, der forventes i puljen.
- Der er ikke indregnet dette i det oprindelige projekt, af den årsag, at vi er ved at implementere den nye praksis.
- Det oprindelige budget er beregnet i 2024
- Den månedlige lejestigning med banklån og efter fradrag af den andel, der skal tages fra henlæggelserne, vil være på mellem 770 og 880 kr./md.
- En eventuel fornyet godkendelse på afdelingsmøde vil kunne tage udgangspunkt i disse leje-forhøjelser.

Puljen er som oprindeligt oplyst på max 1.594.000 kr. som et 15-årigt lån.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om organisationen skal stille lån til rådighed for oprettelsen af køkkenpuljen i afd. 446-0 Teglvænget, Brevst, på baggrund af ovenstående?

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede, at det i første omgang skal afklares, om køkkenerne kan renoveres i stedet for at blive udskiftet.

14. Eventuelt

Birger ønskede god jul til bestyrelsen og deres familier.

Godkendt d. 9/12- 2025

Birger Brix

Formand