

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 12. december 2022, kl. 16,30.

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmøde den 14. november 2022.
2. Revisionsprotokol.
3. Meddelelser.
4. Forvaltningsrevision.
5. Afd. 12. Boligsocial indsats.
6. Afd. 7. Engparken (Renovering og helhedsplan).
7. Afd. 13. Skolevej 40-72 og Strubjerg 42-56. (Renovering og helhedsplan).
8. Afd. 22. Skolevej 3-33. (Renovering og helhedsplan).
9. Afd. 21. Kjeldsens Alle (Renovering og helhedsplan).
10. Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. (Renovering og helhedsplan).
11. Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger.
12. Afd. 76. Opførelse af 19 boliger i Vestbjerg.
13. Afd. 61. Helhedsplan, Bøgevej 2-40.
14. Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60. 59 boliger i Dronninglund.
15. Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49. 20 boliger i Aså og 8 ældre boliger på Præstbrovej 50A-52E i Agersted.
16. Afd. 3. Helhedsplan.
17. Afd. 10. Helhedsplan.
18. Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.
19. Afd. 80. Opførelse af 17 boliger på Moltkes Allé i Dronninglund.
20. Afd. 19. Del frasalg – Uttrupgård.
21. Opførelse af plejehjem i Vestbjerg.
22. Ejerforeningen Lindholm Stationscenter - fordelingsnøgler.
23. Eventuelt.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmøde den 14. november 2022.

Beslutning: Godkendt**Ad. pkt. 2.****Revisionsprotokol.**

Udkast til protokol for løbende revision, der var sendt ud forinden mødet, blev gennemgået.

Beslutning: Taget til efterretning. Protokollen udsendes til digital underskrift.**Ad. pkt. 3.****Meddelelser.****Mærkedage m.v.**

Takkekort fra Brian Rytter Sørensen, ejendomsfunktionær i Lindholm søjlen i anledning af opmærksomhed ved 60-års fødselsdag.

Takkekort fra direktør Johnny Jensen, BoVendia i anledning af opmærksomhed ved 25-års jubilæum.

Takkekort fra Anna Marie Christensen, Hans Bøyen Christensens kone, i anledning af 75 års fødselsdag.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Der er afholdt møde den 22. november 2022

På mødet for fokus på almene mål, herunder grøn opstilling i samarbejde med 6. og 10. kreds.

Der er nedsat ad hoc udvalg, som skal være med til at planlægge kredsarrangement til juni.

Almene Boligdage planlægges til den 30. september 2023. Der planlægges lokale arrangementer i forbindelse hermed og der vil blive lavet en undersøgelse af beboerengagementets tilstand og fremtid.

Bolig og planstyrelsens tilsynskonference blev afholdt i november.

Førte kreds og boligkontoret Århus har udarbejdet kodeks for god almen ledelse i forhold til god adfærd, herunder krænkelser. Der vurderes ikke at være udfordringer i 4 kreds.

Det blev oplyst, at af Landsbyggefonden, BL og KL har udviklet en fælles boligportal for almene boliger - DanmarkBolig.dk.

Kredsbestyrelsen indstiller til at repræsentantmødet fortsætter med fælles aktiviteter for 4., 6. og 10. kreds vil gå sammen.

BO I NORD

Seneste referat er mailet rundt.

AKU.

Seneste referat og nyhedsbrev er mailet rundt.

Status på udlejning i SHB.

Vi har 2 ledige familieboliger i Dronninglund samt 3 boliger på Lektorgaarden i Aalborg. Der er 27 ledige ældreboliger hvor kommunen dækker tomgangsleje. Heraf er de 20 er kommet i tomgang 1/11 og 1/12 efter udlejning til ukrainere gennem kommunen er ophørt. Herudover har vi 3 ældreboliger i Rughaven, som vi betaler tomgangsleje for. Der er ingen lejeledighed i vores ungdomsboliger.

Aalborg Bo.

Seneste referat er mailet ud.

Ombygning af ejendomskontoret i Solparken 49 – Dronninglund.

Fremvisning blev afholdt lørdag den 10. december 2022 kl. 10.00-13.00. Det var en succes. De fine lokaler blev godt modtaget.

Kapitalpleje

Vi har opnået positivt afkast for såvel oktober og november måned 2022. Opgørelse udsendes sammen med mødereferatet.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 4.

Forvaltningsrevision/egen kontrol.

Til godkendelse.

Benchmark analyse 2021

Benchmark undersøgelse for almene boligorganisationer i Nordjylland, udsendt den 28. november 2022, blev gennemgået af Rikke Naur Dybdahl. Analysen tager udgangspunkt i de tal

boligorganisationerne har indberettet til Landsbyggefonden for regnskabsåret 2021. Vi ligger ganske fornuftigt.

Materialet er mailet rundt den 28. november 2022.

Husleje

Liste over huslejepriser for 2023 er mailet rundt – vi har fortsat rigtige fornuftige og attraktive huslejer.

Styringsdialog møde med Aalborg Kommune.

Afholdt den 21. november 2022 – Det var et positivt møde - vi afventer referat herfra.

Styringsdialog med Brønderslev Kommune.

Blev afholdt her i huset den 8. december 2022 kl. 14.30

Hans, Allan, Rikke og Jens Erik deltog herfra – Ligeledes et positivt møde – vi afventer tillige referat herfra.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 5.

Afdeling 12. Boligsocial helhedsplan i Løvvangen – 1. april 2021 til 31. marts 2025

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 6.

Afdeling 7. Engparken. (Renovering - helhedsplan).

Proces om skema C (gl. afd. 7) opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 7.

Afdeling 13. Helhedsplan.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 8.

Afdeling 22. Helhedsplan.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 9.

Afd. 21. Renovering og helhedsplan

Skema C indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10.

Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 11.

Afd. 75. Lektorgaarden opførelse af 56 boliger.

Byggeregnskab og skema C er sendt til revisor.

Aalborg Kommune anmodes om en midlertidig tilladelse til at lade lejetab blive i afdelingen.

Lejetab vil blive dækket af besparelse ved ydelsesfri periode på kreditforeningslånene.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 12.

Afd. 76. Opførelse af 19 boliger i Vestbjerg.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13.

Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.

Skema C indsendes.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 14.**

Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60. 59 boliger i Dronninglund.

Er afsluttet.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 15.**

Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49. 20 boliger i Aså og 8 ældre boliger på Præstbrovej 50A-52E i Agersted.

Renoveringen er afsluttet.

Proces om skema C opstartes.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 16.**

Afd. 3. Helhedsplan.

Skema A er godkendt.

Projektering pågår.

Der holdes statusmøde med afdelingsbestyrelsen den 9. januar 2023 kl. 17.30.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 17.**

Afd. 10. Helhedsplan.

Skema A er godkendt.

Rådgiver udbud pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 18.

Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

Udbudsproces pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 19.

Opførelse af 17 boliger på hver 89 m² på Moltkes Allé i Dronninglund.

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 20.

Afd. 19. Del frasalg – Uttrupgård.

Ny ansøgning er fremsendt.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 21.

Opførelse af plejehjem i Vestbjerg – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

Lokalplan pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 22.

Ejerforeningen Lindholm Nærbane - fordelingsnøgle

Jens Erik Grøn orienterede om problematik opstået i ejerforeningen i forlængelse af, at der er kommet ny ejer og dermed anden anvendelse af den tidligere nettobygning. I forbindelse hermed, er der opstået diskussion om fordeling af udgifter til renholdelse/vedligeholdelse af udearealer. Den nye anvendelse har medført et andet brug af udenomsarealerne, da der ikke længere drives dagligvarebutik fra adressen. Derfor ønsker køber forståeligt nok, at ændre fordelingsnøglen af omkostningerne til den udvendige vedligeholdelse, så det bliver i overensstemmelse med den faktiske anvendelse. De gældende fordelingsnøgler fremgår af de tinglyste vedtægter. En ændring af fordelingsnøglen vil medføre en øget udgift til boligdelen, hvorfor det bringes op for organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at et salg af nabobygningen ikke kan og ikke må påvirke afdelingens husleje. Den nye ejer burde være gjort bekendt med ejendommens vedtægter og fordelingsnøgler i forbindelse med erhvervelse af butikken. Den ændrede anvendelse, må ikke belaste ejerforeningens øvrige ejere/lejere, hvorfor ændring af fordelinger ikke kan godkendes – hverken midlertidigt eller permanent.

Beslutning: Ikke godkendt.

Ad. pkt. 23

Eventuelt

Møderække 2022:

- Julekomsammen er fastsat til torsdag den 15. december 2022, kl. 8,30.

Møderække 2023:

- Nyt årskomsammen er fastsat til den 13. januar 2023.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 16. januar 2023, kl. 16,30.
- Introaften for "gamle" afdelingsbestyrelsesmedlemmer er fastsat til torsdag den 19. januar kl. 18,00-21,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 13. februar 2023, kl. 16,30.
- Formandsmøde er fastsat til onsdag den 15. februar 2023, kl. 17,00-20,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 13. marts 2023, kl. 16,30.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 17. april 2023, kl. 16,30.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 8. maj 2023, kl. 16,30.
- Ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til tirsdag den 9. maj 2023, kl. 18,00.
- Besigtigelsesturen er fastsat til den 9.-11. juni 2023.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 12. juni 2023, kl. 16,30.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 14. august 2023, kl. 16,30.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 11. september 2023, kl. 16,30.
- Formandsmøde er fastsat til onsdag den 27. september 2023, kl. 17,00-20,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 9. oktober 2023, kl. 16,30.

- Intro. aften for "nye" afd. best. medlemmer er fastsat til onsdag den 11. oktober 2023 kl. 18,00-21,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 13. november 2023, kl. 16,30.
- Ekstra ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til tirsdag den 5. december 2023, kl. 17,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 11. december 2023, kl. 16,30.
- Julekomsammen er fastsat til torsdag den 14. december 2023, kl. 8,30.

Nørresundby, den 12. december 2022

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Nils Vinther

Hans Jørgen Christensen

Jens Jørgen Jensen

Karsten Høgh Jensen

Michael Jørgensen

Shibra Latif Amtul

Svend Aage Christensen