

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 22. april 2024, kl. 16,30.**I mødet deltog:**

Hans Bøyen Christensen
Nils Vinther
Lisbeth Glud
Svend Aage Christensen
Jens Jørgen Jensen
Karsten Høgh Jensen
Toni Lundager Jensen
Palle Andersen
Jens Erik Grøn
Rikke Naur Dybdahl (ref.)

Fraværende:

Michael Jørgensen
Allan Kirch Pedersen

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmøde den 12. februar 2024.
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. 61. Helhedsplan, Bøgevej 2-40.
12. Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60.
13. Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49.
14. Afd. 3. Helhedsplan.
15. Afd. 10. Helhedsplan.
16. Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

17. Afd. 17. Opførelse af plejehjem i Vestbjerg.
18. Kvarterets Hus. Opsigelse af Cafe lejemålet.
19. Afd. 82. Helhedsplan i byggeafsnit Rævdalsparken 1-27,2-32,29-55,og 34-54. 55 boliger.
20. Evt. tilskud fra dispositionsfonden.
21. Regnskab 2023.
22. Eventuelt.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmøde den 12. februar 2024.

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

Forretningsudvalget deltog i regnskabsmøde hos Deloitte den 11. april 2024.

Deloitte's rapportering vedrørende revision af årsregnskaber for 2023 er fremsendt til organisationsbestyrelsen den 18. april 2024. Rapporteringen, blev gennemgået af Rikke.

Beslutning: Godkendt – Rapportering underskrives elektronisk.**Ad. pkt. 3.****Meddelelser.****Mærkedage m.v.**

Takkekort fra Bruno Hyldahl Jensen, afd. formand i afd. 63 i anledning af opmærksomhed ved guldbryllup.

Takkekort fra Susanne Kristensen, afd. best. medlem i afd. 12 i anledning af opmærksomhed ved 60 års fødselsdag.

Takkekort fra rådmand Nuuradiin S. Hussein i anledning af opmærksomhed ved 50 års fødselsdag.

Takkekort fra organisationsbestyrelsesformand Hans Bøyen Christensen i anledning af opmærksomhed ved indlæggelse på hospitalet.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Der er afholdt kredsvalgmøde. Lisbeth blev genvalgt.

Referat er mailet rundt.

BO I NORD

Seneste referat er mailet rundt.

Repræsentantskabsmøde afholdes ved Plus Bolig den 22. maj 2024.

Studiebolig Aalborg.

Seneste referat er mailet rundt.

Der nedsat en arbejdsgruppe bestående af boligorganisationer og kommunen vedr. ungdomsboligsituationen i Aalborg Kommune, da der er mange tomgangsboliger.

Der igangsættes en screening af alle ungdomsboliger i Aalborg Kommune og i den forbindelse udarbejdes der et kommissorium som fremsendes til tilsynet.

Jens Erik Grøn og Mette Boesen deltager herfra.

Status på udlejning i SHB.

Vi har indgået aftale med ekstern udlejning/fremvisning af boliger på Lektorgaarden samt for nogle af de ledige lejemål i det østlige.

Familieboliger med tomgang d.d. og ikke er lejet ud igen (8 stk.):

1 bolig i afd. 13. Det er 3-rums på 2.sal.

1 bolig i afd. 16 på Niels Lyhnes Vej. Det er 4-rums rækkehus.

1 bolig i afd. 62. Det er et 4-rums rækkehus på Grøftekantten. Meget kort venteliste.

1 bolig i afd. 81. Det er en 2 rums lejlighed. Meget kort venteliste.

1 bolig i afd. 84. Det er en 3-rums lejlighed. Meget kort venteliste.

3 boliger i afd. 75. 2 stk. 3-rums og 1 stk. 2-rums.

Yderligere 4 familieboliger er i tomgang d.d. De er alle lejet ud igen fra 1./15. maj (en enkelt er lejet ud pr. 15. juli). Der er samlet set 15,5 måneders tomgang (7,5 er fra 1 bolig)

Vi har 15 ledige ungdomsboliger – alle på Lindholm Brygge. Heraf er 1 lejet ud pr. 15. maj.

Vi har 31 ledige ældreboliger og 4 ledige plejeboliger.

Aalborg Bo.

Seneste referat er mailet ud. Næste møde er fastsat til den 21. maj 2024.

Flyttestatistik 2023.

Mailet rundt den 6. marts 2024

Opgørelsen blev gennemgået på mødet. Antal flytninger i 2023 ligger under 2022, men er på niveau med tidligere år. Antallet af flytninger i 2022 var relativt højt.

Formandsmøde den 28. februar 2024.

Notat fra mødet er mailet rundt til formændene og organisationsbestyrelsen.

Notatet blev gennemgået på mødet herunder bilaget om GDPR udarbejdet af Hovmøller og Thorup. Der var 20 deltager, heraf 4 fra administrationen.

Advokatfirmaet Hovmøller og Thorup præsenterede på dette møde et oplæg om GDPR/persondata målrettet afdelingsbestyrelserne i almene boligselskaber.

Advokatfirmaet præsenterede det samme oplæg for det administrative personale og ejendomsmestrene den 9. april på et personalemøde – da emnet har den største opmærksomhed i organisationen.

Løb mellem husene i Lindholm den 7. september 2024.

Planen blev kort gennemgået på mødet. Afventer oprettelse ved Sportstiming hvor tilmeldning skal foretages.

Afdelingsmøder – 2024. Digital udsendelse af budget og bilag m.m. – E-boks eller lignende .

Vi er klar til at anvende offentlig digital post og planen er, at sende materiale til afdelingsmødet rundt via denne kanal. Personer som er fritaget for digital post, vil få brev i postkassen.

Vi forventer også at blive klar med tilmelding til møderne via link på indkaldelsen/hjemmesiden. Det vil selvfølgelig fortsat være muligt at kontakte administrationen for tilmelding og bilag.

Materialet afdelingsmøderne vil blive tilgængeligt på hjemmesiden

Kapitalpleje

Oversigt over kapitalplejemidler blev fremvist. Obligationsbeholdningerne ved Spar Nord, Nykredit og Nordjyske bank har i 1. kvartal givet et afkast på 1.518 tkr.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 4.**Forvaltningsrevision/egen kontrol.**

Redegørelse vedr. styringsdialog 2023 med Aalborg Kommune er mailet rundt den 6. marts 2024.

Redegørelse vedr. styringsdialog 2023 med Brønderslev Kommune er mailet rundt den 18. marts 2024.

Begge redegørelser blev gennemgået på mødet.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 5.****Afd.12. Boligsocial helhedsplan i Løvvangen – 1. april 2021 til 31. marts 2025**

Ansøgning om prækvalificering af ny helhedsplan 2025-2029.

Afd. 3, 10 og 13 skrives ligeledes ind i ansøgningen. Ansøgningsprocessen pågår.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 6.**

Afdeling 7. Engparken. (Renovering - helhedsplan).

Proces om skema C (gl. afd. 7) pågår.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 7.****Afdeling 13. Helhedsplan.**

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 8.****Afdeling 22. Helhedsplan.**

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 9.

Afd. 21. Renovering og helhedsplan

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10.

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

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 11.

Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 12.

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

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13.

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

Skema C. Pågår.

Vi har indstillet renoveringen til Renoverprisen 2024 ved Realdania.

<https://renover.dk/projekt/baneparken/>

Vores projekt gik desværre ikke videre.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 14.**Afd. 3. Helhedsplan.**

Skema A er godkendt.

Tidslinje – oprindelig helhedsplan.

- Vedtaget af organisationsbestyrelsen den 19. oktober 2020.
- Vedtaget af repræsentantskabet den 8. december 2020.
- Vedtaget af afdelingsmøde den 17. august 2021.

Tidslinje – den revideret helhedsplan jf. nyhedsbrev nr.19 af marts 2024**(afstemningsgrundlag).**

- Vedtaget af afdelingsmøde den 26. marts 2024.
- Organisationsbestyrelsesmødet den 22. april 2024.
- Repræsentantskabet den 14. maj 2024.

Økonomi for hovedselskabet (samme økonomi som på den oprindelige helhedsplan).

Jf. finansieringsplan af søndag den 25. oktober 2020 fra Landsbyggefonden skal boligselskabet bidrage med:

Tilskud fra egen trækingsret eller lignende	3.610.000 kr.
Kapitaltilførsel 1/5	250.000 kr.

Hertil kommer fritagelse til egen dispositionsfond på ca. 298.000 tkr. årligt.

Det indstilles at beløbene tages fra henholdsvis boligselskabets dispositionsfond og trækingsret eller lignede.

Beslutning: Godkendt**Ad. pkt. 15.****Afd. 10. Helhedsplan.**


Skema A er godkendt.

Tidslinje:

- Genberegning af den udmeldte huslejestigning sammenholdt med erfaringstallene fra licitationen i afd. 3. Det ser ok. ud jf. Rikkens beregning af 6. februar 2024.

Forudsætninger.

- ✚ Henlæggelserne skal bidrage med ca. 15 millioner.
- ✚ Altanlukninger optimeres og eksisterende døre og vinduer herpå bibeholdes.
- ✚ Eksisterende kældervinduer bibeholdes.

 Den tynde isolering på altanlukningerne skal drøftes.

- På Bu. den 4. april 2024 :
Endelig projekt- og omfangsbeskrivelse skal afstemmes i forhold det beboerne stemte ja til.
- Byggeafsnitsmøde med den gl. afd. 14. Afholdes mandag den 15. april 2024 kl. 17.00.
- Byggeafsnitsmøde med den gl. afd. 25. Afholdes mandag den 14. april 2024 kl. 19.00.
- Byggeafsnitsmøde med den gl. afd. 10. Afholdes tirsdag den 16. april 2024 kl. 17.00.
- Prækvalifikation efterår 2024.
- Udbud ultimo 2024.
- Licitations primo 2025.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 16.

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

Projektering pågår.

Første spadestik søges afholdt før sommerferien under forbehold af myndigheds godkendelse herunder byggetilladelse.

Der indkaldes til et informationsmøde for borgerne i Gandrup.

Mødet afholdes i maj på Værestedet i Gandrup.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 17.

Afd. 17. Opførelse af plejehjem i Vestbjerg – 50 boliger med tilhørende serviceareal.

Lokalplanen er udskudt.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 18.

Kvarterets Hus. Opsigelse af Café lejemålet.

Lejer har opsagt lejemålet pr. 1. december 2023.

Lejemålet er sendt i udbud ved erhvervsmægler Poul Erik Beck.

Proces om udlejning pågår. Brugerrådet er inddraget i processen.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 19.**

Afd. 82. Helhedsplan i byggeafsnit Rævdalsparken 1-27,2-32,29-55 og 34-54. 55 boliger.

Vi har modtaget tilsagn den 20. december 2023.

Økonomi på helhedsplanen:

Budget jf. budget ark af 1. november 2022 kr. 30.900.595.

Afledt huslejestigning jf. tilsagnet/revid. finansieringsskitse af 24.01.2024**Pr. m2 pr. år.**

Huslejestigning for boligerne i Rævdalsparken kr. 15 pr. m2 pr. år.

Huslejestigningen øvrige boliger i afdelingen kr. 3 pr. m2 pr. år

Se nyhedsbrev nr. 2 af marts 2024.

Herudover skal hovedselskabet gennem dispositionsfonden yde kr. 264.000 pr. år over 30 år samt efter 15 år yde kr. 531.000 pr. år i de efterfølgende år 15 år.

Beslutningsproces.

- Vedtaget af beboerne i afd. 82 – 25. marts 2024.
- Skema A er indsendt til Brønderslev Kommune.
- Organisationsbestyrelses møde den 22. april 2024
- Repræsentantskab møde den 14. maj 2024.
- Skema A. skal være godkendt senest den 31. maj 2024 jf. tilsagnet.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 20.

Evt. tilskud fra dispositionsfonden.

Opgørelse af tilskud af tilskud fra dispositionsfonden var rundsendt forinden mødet.

Opgørelsen blev gennemgået på mødet.

Beslutning: Tilskud godkendt**Ad. pkt. 21.****Regnskab 2023.**

Regnskab og spørgeskema for 2023 var rundsendt forinden mødet og blev gennemgået af Rikke.

Beslutning: Godkendt – Regnskaberne og spørgeskema underskrives digitalt**Ad. pkt. 22.****Eventuelt.**

Formanden for afdelingsbestyrelsen i afd. 77 Enghaven har trukket sig pr. den 17. april 2024.

Den øvrige bestyrelse samt suppleanter ønsker ikke at videreføre bestyrelsen. Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde den 15. maj 2024 med henblik på etablering af ny afdelingsbestyrelse.

Palle orienterede om oprettelse af mails til de enkelte organisationsbestyrelsesmedlemmer med domænet xx@sundbyhvorup.dk. Vejledning udleveret. Palle er klar til at hjælpe med oprettelse.

Møderække i 2024.

- Ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til tirsdag den 14. maj 2024, kl. 18,00.
- Besigtigelsesturen går til Fyn og er fastsat til den 7.-9. juni 2024.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 10. juni 2024, kl. 16,30.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 12. august 2024, kl. 16,30.
- Formandsmøde er fastsat til onsdag den 26. september 2024, kl. 17,00-20,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 7. oktober 2024, kl. 16,30.

- Intro. aften for "nye" afd. best. medlemmer er fastsat til onsdag den 23. oktober 2024 kl. 18,00-21,00.
- Ekstra ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til onsdag den 4. december 2024, kl. 17,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 9. december 2024, kl. 16,30.
- Julekomsammen er fastsat til torsdag den 19. december 2024, kl. 8,30.

Nørresundby, den 22. april 2024

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Nils Vinther

Jens Jørgen Jensen

Karsten Høgh Jensen

Svend Aage Christensen

Toni Lundager Jensen

Michael Jørgensen

Palle Andersen