

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde den 15. juni 2021 kl. 18:00.

I mødet deltog:

Repræsentantskabsmedlemmer: 37 inkl. organisationsbestyrelsen.

Stemmeberettigede: 37

Administrationen:

Direktør Jens Erik Grøn, referent
Økonomichef Rikke Naur Dybdahl
Driftschef Allan Kirch

Gæst.

Arne Pedersen, formand for Dronninglund Boligforening.

Sted:

Festlokalet Lindholm Søpark 2.

Mødets dagsorden:

Nørresundby, den 18. maj 2021

Ordinært repræsentantskabsmøde

Der indkaldes hermed til ordinært repræsentantskabsmøde

Tirsdag, den 15. juni 2021, kl. 18.00 i fælleshuset i Lindholm Søpark 2.

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forslag til forretningsorden af 15. juni 2021.
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2020.
5. Forslag om fusion med Dronninglund Boligforening pr. 1/1-2022.
 - A. Orientering.
 - B. Beslutning.
6. Afd. 76. 19 familieboliger på Niels Lyhnes vej i Vestbjerg.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

7. Afd. 29. 23 familieboliger på Stenholmen i Lindholm.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

8. Afd. 80. 17 familieboliger på Moltkes Allé i Dronninglund.
Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

9. Indkomne forslag.

10. Valg ifølge vedtægterne:

A. Valg af organisationsbestyrelsesformand.

På valg er:

Hans Bøyen Christensen, Abildgårdsvej 50,1.tv., modtager genvalg.

B. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Karsten Høgh Jensen, Græsvangen 1, modtager genvalg.

Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th., modtager genvalg.

Nils Vinther, Idræts Allé 37, modtager genvalg.

C. Valg af 2 suppleanter.

11. Valg af revisor.

12. Eventuelt.

Forslag der ønskes behandlet på repræsentantskabsmødet skal være formanden Hans Bøyen Christensen i hænde senest den 1. juni 2021. Eventuelle forslag skal være skriftlige.
Regnskab for 2020 udsendes særskilt før mødet.

Vi passer på hinanden

For at sikre en tryk afvikling af mødet og forhindre **corona smitte**, gør vi i lighed med afdelingsmøderne følgende:

- Lokalet vil være indrettet, så vi overholder de aktuelle afstandsregler og generelt følger myndighedernes anbefalinger.
- Der er ikke spisning i forbindelse med mødet.

Husk tilmelding til mødet.

Tilmelding til mødet kan ske til følgende:

Info@sundbyhvorup.dk eller på tlf. nr. 98-173066 senest tirsdag den 11. juni 2021.

Med disse tiltag håber vi, at mange fortsat kan og vil møde op og være en aktiv del af mødet.

Venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab
Hans Bøyen Christensen

Bilag: Forslag til forretningsorden dateret 15. juni 2021.
Orienteringsmateriale vedr. fusion med Dronninglund Boligforening.

Ad pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden
Godkendt.

Ad pkt. 2.

Valg af dirigent

Driftschef Allan Kirch Pedersen blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og den var beslutningsdygtig.

Stemmeudvalg:

Ulla Burskov
Michael Jørgensen
Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 3.

Hans Bøyen Christensen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning 2020 – 2021.

Sundby-Hvorup Boligselskab er et godt og veldrevet boligselskab, alle boligafdelinger er kommet ud af 2020 med overskud. Hovedselskabet er kommet ud med et overskud på 69 tkr. hvilket er tilfredsstillende. Og en blank revisionsprotokol. Afdelingernes midler er blevet forrentet med 1 %, dette er tilfredsstillende set i lyset af det meget lave renteniveau der er for tiden.

Afdelingernes henlæggelser er også tilfredsstillende i forhold til behovet for planlagte- og kommende vedligeholdelsesarbejder, ifølge de 20-årige planer der er. Der vil i de kommende år være fokus på at øge henlæggelserne i afdelingerne, således at afdelingerne bliver i stand til at klare en større egenfinansiering fremadrettet.

I boligselskabet er der beskæftiget 39 ejendomsfunktionærer, 2 lærlinge, 5 rengøringsassistenter samt diverse afløsere, i administrationen 24 medarbejdere, herunder 1

elev og en flexjobber, der er beskæftiget 4 medarbejdere, i den boligsociale udviklingsplan i kvarterets hus afd. 12.

Administrationen arbejder stadigvæk, med at implementere den nye persondataforordning, som indeholder en række omfattende krav til håndtering af personfølsomme oplysninger. Reglerne og ikke mindst bødekravenes størrelse, skærpes betydeligt.

I administrationen fortsætter arbejdet med, at få så mange arbejdsgange digitaliseret som muligt, så tidsfrister med mere kan overholdes, og der spares penge til porto.

Forvaltningsrevisionen er en løbende proces, for at sikre de dispositioner og procedurer der er omfattet af årsregnskabet, er i overensstemmelse med bevillinger og love, der foretages analyser og målopfølgninger, der sikrer at boligselskabet drives effektivt, og medarbejdernes trivsel, med sparsommelighed og produktivitet for øje. Sundby-Hvorup Boligselskab har stor fokus på at driften er effektiv.

På grund af Corona har det ikke været muligt, at mødes rent fysisk som ønskeligt, så mange møder er foregået på medierne. Det har været nødvendigt at lukke kontoret ned, så personlig henvendelse blev mindst mulig, med kun en beboer inde ad gangen. Nogle medarbejdere har på skift arbejdet hjemmefra, og nogle ude i det gamle BSØ-kontor, hvilket har kørt tilfredsstillende. Vi håber snart, at være tilbage i en normal dagligdag, så der kan afholdes beboermøder, som vi kender dem. Da skolerne genåbnede for alle elever, fik vi en henvendelse fra skolen om det var muligt at låne et par festlokaler til undervisning, efter en dialog med afdelingsbestyrelsen i området, var det kun muligt at tilbyde det på bakkevej, hvilket skolen takkede ja til.

De interne kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer har ikke været muligt at afholde under corona, men de vil på sigt blive genoptaget.

I Sundby-Hvorup Boligselskab forsætter vi, med at implementeringen af det der blev aftalt på strategiseminar i efteråret 2018. Det er med fokus på effektiv drift ift. egenkontrol, og få de nye krav om effektivisering implementeret, så vi fortsat ligger i den nedre ende med administrationsomkostninger når vi sammenligner os med andre boligorganisationer, og blandt de bedste når det gælder effektiv drift. Med fokus på dette, må der tænkes i nye baner, så denne position kan fastholdes. Da vi er ved at være i mål med det der blev vedtaget på sidste strategiseminar i 2018, planlægger organisationsbestyrelsen at holde et nyt til efteråret.

Bo I Nord den fælles op noterings venteliste har ALABU-BOLIG trådt ud af samarbejdet, som omtalt sidste år pr. den 31.12.20. Der var ved udgangen af 2020 28.362 medlemmer, et tal som vi håber at kunne øge på trods af ALABU-BOLIG er trådt ud. Her har vi overtaget projektansvaret. På det netop afholdte repræsentantskabsmøde blev Hans Bøyen Christensen valgt til bestyrelsen, og Rikke Naur Dybdahl valgt som suppleant.

Den boligsociale udviklingsplan for afdeling 12 fortsætter på en ny bevilling fra den 01. april 2021 og ca. 4 år frem. Her er ansat en ny projektleder Barikan Ismaeeli Solecki.

I afdeling 7 mangler der lidt arbejde i udendørsområderne, etablering af nogle opholdsarealer og plantning af nogle frugttræer.

De mange helhedsplaner er der godt gang i, herunder afdeling 7 (den gamle afdeling 23) Fredensvej og Victoriagade. Mange af husene er færdige, 4 familiers husene er færdige og de har fået altaner, et rigtigt flot resultat. Her har der været lidt udfordringer med, at husene var i lidt dårligere stand end forudset, det kommer vi også i mål med.

Afdeling 13 Strubjerg her kører renoveringen med nye badeværelser, vinduer, altaner, rep. af murværk og halvdelen af taget planmæssigt.

I afdeling 3 er skema A godkendt ved kommunen. Her mangler vi, at afholde et besluttende beboermøde. Vi håber på, at vi straks efter sommerferien kan få det på plads. I Afdeling 10 skulle der nogle miljøsikringer til, disse er indsendt til Landsbyggefonden. I afdeling 82 Blåbærhaven i Dronninglund er vi godt i gang med tagene og murværket, samt udskiftning af badeværelser med mere. I afd. 83 Skelgårdsvej i Aså, her er vi klar til, at starte op når skema B er godkendt ved Brønderslev kommune. Det bliver helt nye boliger, samt nedrivning af 8 ældreboliger i Agersted. Her regner vi med opstart efter sommerferien.

Som omtalt sidste år, er vi i samarbejde med Viva Bolig og Arne Andersen fra Vrå ved at bygge på hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden. Arne Andersen bygger butikker i bunden og ejerlejligheder på toppen. 112 familieboliger fordelt ligeligt mellem Viva Bolig og os, navnet KOA er blevet ændret til LEKTORGÅRDEN. Her er der indflytning sidst på året. Det kan anbefales, at køre en tur forbi dette smukke byggeri.

På Bøgevej i Hals er renoveringen afsluttet med et flot resultat til følge.

På Idrætsalle i Hals er de 16 senior boliger færdige. Her er indflytningen sket her i foråret. Og alle boliger var lejet ud, næsten inden vi tog første spadestik, så mon ikke der mangler flere udlejningsboliger i Hals.

Vi skal i samarbejde med Aalborg kommune opføre 24 boliger til folk med særlige behov på Stenholmen i Nørresundby. Lokalplanen er godkendt. Her er vi i gang med, at købe grunden med mere. Her er vi lidt udfordret på økonomien, men det forhandler vi med kommunen om at komme i mål med.

Udvidelsen af administrationen er færdig, og det er blevet et godt og pænt resultat, og også funktionelt.

På Lemmingsvej og Gerå vej i Dronninglund er vi færdige med at bygge 8 familieboliger, som var med indflytning den 01.12.20. Her skete udlejningen også ret hurtigt efter opstart af byggeriet. Boligselskabet samarbejder med Aalborg Kommune, om administration af kommunens ældreboliger på Gl. Kongevej i Nørresundby, Kastanieparken i Gandrup og på Fjordparken i Hals, med tilhørende servicearealer.

Rundt om i afdelingerne foregår der en række renoverings- og forbedringsarbejde som f.eks. at udskifte vinduer, døre, køkkener samt genvex anlæg og facaderenoveringer.

Aalborg Bo er et samarbejde mellem alle kommunens boligorganisationer. Her afholdes der 2 møder om året, hvor der tales om, hvad der rører sig i de enkelte boligorganisationer.

I Boligselskabernes landsforening i 4. kreds blev der afholdt repræsentantskabsmøde i efteråret, hvor der blev valgt et nyt repræsentantskab, desværre døde den nyvalgte formand her i foråret, repræsentantskabet konstituerede sig, ved at vælge en ny formand fra sin midte, og så kalde en suppleant ind, på grund af forbuddet mod at mødes på grund af corona.

Styringsdialogen mellem kommunen og boligselskabet, går som altid ganske tilfredsstillende.

Referat herfra kan læses på hjemmesiden. Der er også afholdt dialogmøde med Brønderslev kommune, om de boliger der er her, også ganske tilfredsstillende, dette kan også ses på hjemmesiden.

Lidt om hvad vi ellers arbejder med og hvad der skal ske fremadrettet. I Vestbjerg er vi ved, at være klar til at tage første spadestik til 19 toetagers familieboliger på Niels Lyhnes vej, med indflytning i år 2022 – 2023.

I Dronninglund er projekteringen af 17 attraktive familieboliger på Moltkes Alle, ved og være klar, til at tage første spadestik til efteråret, med forventet indflytning i år 2022 – 2023.

Som omtalt sidste år skal vi opføre et plejecenter på Poul Smeds Vej, som kommer til at rumme 50 moderne demensegnede plejeboliger på ca. 75 m² med tilhørende serviceareal, et spændende projekt, som kommer til at strække sig over en længere periode.

Der foregår også et stort og omfattende arbejde, med en ny og bedre hjemmeside, der skal gøre det nemmere, at finde de emner man søger.

I det seneste halve år, har vi forhandlet med Dronninglund Boligforening der består af en afdeling i SOLGÅRDEN med 24 boliger beliggende i Fredensgade. En administrationsaftale efter gennemgang af regnskaber og bygninger i begge selskaber, fandt man ud af, at en evt. fusion fra den 01.01.22, var at foretrække, så sparede Dronninglund Boligforening momsens på administrationsgebyret. Dette er et punkt senere på dagsordenen, en fusion som Dronninglund Boligforening vedtog på deres generalforsamling den 03.06.21 enstemmigt. Ved en evt. fusion bliver Dronninglund Boligforening en selvstændig afdeling i Sundby-Hvorup Boligselskab, en fusion vi håber, at I stemmer for senere på dagsordenen.

Det høje aktivitetsniveau ser ud til at fortsætte med nybyggerier og renoveringer, samtidig med den daglige drift, men det er udfordringer, vi glæder os til at tage fat på, sammen med administrationen og teknisk afdeling. Til slut vil jeg gerne takke organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne samt ledelsen, og det administrative- og tekniske personale og de sorte og blå mænd, for et godt og konstruktivt samarbejde. Det er altid en fornøjelse, at mødes med personalet, man mødes altid med et smil. Jeg håber direktøren, regnskabschefen og den tekniske chef vil bringe takke videre til personalet.

Tak for ordet.

Spørgsmål:

Sp.: Går det for stærkt eller vi blevet for store når vores renoveringssager pågår.

Jeg har nemlig fået klager fra nogle beboere i afd. 7 og 13 om der ikke følges op på mangler m.m. også selvom jeg ikke bor i disse afdelinger.

Sv.: Det kan ikke undgås, at der vil opstå disse ting selvom vi gør hvad vi kan for, at informere og følge op på byggesagerne bl.a. ved eget tilsyn med vores to bygningskonstruktører.

En opfordring skal være, at dem der føler sig forbigået skal henvende sig direkte til adm. eller vores byggeudvalg.

Sp.: Hvor skal de nævnte demensegnede boliger bygges henne.

Sv.: Det er det nye plejehjem på Poul Smedsvej i Gandrup der menes.

Sp.: Hvad er organisationsbestyrelsens holdning til sparsommelighed henset til medieomtale af direktørlønninger.

Sv.: Vores direktørs kontrakt er fra udnævnelsen fra teknisk chef til direktør/forretningsfører i 2008 hvori regulering af løntrin blev aftalt.

Den blev genforhandlet i 2018 hvorpå et ekstra løntrin blev kapitaliseret til en leasing af bil. Direktørens løn står mål med hans erfaring og kompetencer samt den udvikling der er sket af vores boligselskab gennem ansættelsesperioden.

Beretningen blev godkendt enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad pkt. 4.

Fremlæggelse af regnskab for 2020.

Rikke Naur Dybdahl gennemgik årsregnskab for 2020.

Spørgsmål:

Ingen.

Regnskabet blev godkendt ved håndsoprækning.

Ad pkt. 5.

Forslag om fusion med Dronninglund Boligforening.

A. Orientering.

Hans Bøyen Christensen orienterede og gennemgik det udsendte materiale om fusion.

Jens Erik gennemgik udkast til fusionsaftale, som skal underskrives af begge boligorganisationer hvis fusionen vedtages.

Spørgsmål:

Ingen.

B. Beslutning.

Afstemning ved håndsoprækning

Ja til forslaget om fusion med Dronninglund Boligforening: Alle

Nej til forslaget om fusion med Dronninglund Boligforening: Ingen

Forslaget om fusion med Dronninglund Boligforening blev vedtaget enstemmigt pr. 01.01.2022.

Ad pkt. 6.

Afd. 76. 19 familieboliger på Niels Lyhnes Vej i Vestbjerg.

Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

Jens Erik Grøn gennemgik og orienterede om projektmappen på projektoren.

Ad pkt. 7.

Afd. 29. 23 familieboliger på Stenholmen i Lindholm.

Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

Jens Erik Grøn gennemgik og orienterede om projektmappen på projektoren.

Ad pkt. 8.

Afd. 80. 17 familieboliger på Moltkes Allé i Dronninglund.

Orientering om bebyggelsesplan og boligtyper m.m.

Jens Erik Grøn gennemgik og orienterede om projektmappen på projektoren.

Ad pkt. 9.

Indkomne forslag.

Ingen.

Ad pkt. 10.

Valg ifølge vedtægterne:

A. Valg af organisationsbestyrelsesformand.

På valg er:

Hans Bøyen Christensen, Abildgårdsvej 50,1.tv.,

Genvælt uden modkandidater.

B. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Karsten Høgh Jensen, Græsvangen 1, modtager genvælt.

Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th., modtager genvælt.

Nils Vinther, Idræts Allé 37, modtager genvælt.

Opstillede/afstemning (skriftlig).

Karsten Høgh Jensen, Græsvangen 1.

29 stemmer.

Valgt.

Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th.

32 stemmer.

Valgt

Nils Vinther, Idræts Allé 37.

35 stemmer.

Valgt.

Toni Lundager Jensen, Vangen 445, st.th.

12 stemmer.

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

Formand Hans Bøyen Christensen	På valg 2023.
Svend Åge Christensen	På valg 2022.
Hans Jørgen Christensen	På valg 2022.
Jens Jørgen Jensen	På valg 2022.
Karsten Høgh Jensen	På valg 2023.
Lisbeth Glud	På valg 2023.
Nils Vinther	På valg 2023.
Michael Jørgensen, medarbejdervalgt.	
Shibra Latif, medarbejdervalgt.	

C. Valg af to suppleanter.

Valgt (lodtrækning).

Toni Lundager Jensen.	1. suppleant.
Pia S. Hansen.	2. suppleant.

Ad pkt. 11.Valg af revisor:

Valgt:

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.**Ad pkt. 12.**

Eventuelt.

Sp.: Jeg synes, at beboerservice er blevet ringere og der er for lang reaktionstid på klager, mangler i området, opgangen eller i boligen.

Sv.: Hvis man oplever dette, skal man endelige kontakte inspektøren eller ejendomsmesteren direkte igen. Hjælper det ikke, kontakt da driftschefen.

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet, takkede for valget og ønskede de valgte tillykke med valgene.

Mødet sluttede kl. 1955

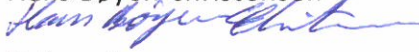
Dirigent.

Allan Kirch Pedersen



Formand.

Hans Bøyen Christensen



Referent.

Jens Erik Grøn

