

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde den 09. maj 2023 kl. 18:00.**I mødet deltog:**

Repræsentantskabsmedlemmer: 42 inkl. organisationsbestyrelsen.

Stemmeberettigede: 42

Administrationen:Direktør Jens Erik Grøn, referent
Økonomichef Rikke Naur Dybdahl
Driftschef Allan Kirch**Sted:**

Festlokalet Lindholm Søpark 2.

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forslag til forretningsorden af 09. maj 2023.
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2022.
5. Forslag om sammenlægning:
Afd. 63 i Vester Hassing med de 10 familieboliger (Ved Jernbanen 14-25, som blev bygget i 2017) med tilbagevirkende kraft fra 01.10.2017.

A. Orientering.

Landsbyggefonden har ved gennemgang af adkomster (tinglysning m.m.), forlangt, at formalier ved sammenlægningen skal godkendes af repræsentantskabet.

Bemærkning : Afd. 63 har på afdelingsmøde af 20.08.2015 godkendt sammenlægningen.

Uddrag fra referat.

Ad. pkt. 4.

Nybyggeri.

- a. *Orientering om opførelse af 10 familieboliger Ved Jernbanen.*

Jens Erik Grøn præsenterede projektet og skitser på projektoren. Boligselskabet ønsker at opføre 10 familieboliger i 5 dobbelthuse i tilknytning til den eksisterende boligafdeling Ved Jernbanen. Boligerne (3 og 4 rums boliger) vil blive på ca. blive på 100 m2. I projektet ligger der vægt på, at husene opføres med selvstændige haver, hvilket vurderes meget attraktivt for såvel nystiftede familier og folk, der vil flytte fra

eget hus. Da husene får deres egne haver, vil de løbende driftsudgifter kunne holdes nede, idet beboerne selv vil komme til at holde haverne. Det vurderes at være attraktivt at bo alment i Vester Hassing.

Boligerne opføres i en særskilt afdeling og derefter sammenlægges de med afd. 63 bl.a. på grund af samdriftsfordelene og at alle SHB's boliger i Vester Hassing er i samme boligafdeling.

b. Beslutning.

Forslaget blev vedtaget med et stort flertal (håndsoprækning).

De nye boliger sammenlægges med afd. 63 når de er bygget.

B. Beslutning.

6. Forslag om sammenlægning:

Afd. 64 i Gandrup med de 10 familieboliger (Mellemvang 3-21, som blev bygget i 2017) med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2018.

A. Orientering.

Landsbyggefonden har ved gennemgang af adkomster (tinglysning m.m.), forlangt, at formalier ved sammenlægningen skal godkendes af repræsentantskabet.

Bemærkning: Afd. 64 har på afdelingsmøde af 23.08.2016 godkendt sammenlægningen.

Uddrag fra referat.

Ad. pkt. 6.

Nybyggeri

A. Orientering

Opførelse af 10 familieboliger på Mellemvang. Der opføres 4 stk. 4 værelsesboliger af 103 m2 og 6 stk. 3 værelsesboliger af 90 m2. Boligerne forventes klar til udlejning omkring 1. januar 2018.

Skitser over boligerne og området blev fremvist.

Boligerne opføres i en særskilt afdeling og derefter sammenlægges de med afd. 64 bl.a. på grund af samdriftsfordelene og at alle SHB's boliger i Gandrup er i samme boligafdeling.

B. Beslutning

Sammenlægning af den nye afdeling 74 og eksisterende afdeling 64 blev enstemmigt godkendt.

B. Beslutning.

7. Indkomne forslag.

8. 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.**9. Valg af revisor.****10. Eventuelt.****Ad pkt. 1.**

Godkendelse af forretningsorden
Godkendt ved håndsoprækning.

Ad pkt. 2.**Valg af dirigent**

Driftschef Allan Kirch blev valgt til dirigent.

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

Stemmeudvalg:

Henrik Fogtmann

Michael Jørgensen

Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 3.

Hans Bøyen Christensen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning 2022 -2023.

Sundby-Hvorup Boligselskab er et godt og veldrevet boligselskab, alle boligafdelinger undtagen af to, er kommet ud af 2022 med overskud. Hovedselskabet er kommet ud med et overskud på 1.256 tkr. hvilket er tilfredsstillende. Og en blank revisionsprotokol. Afdelingernes midler er ikke blev forrentet som forventet, på grund af det lave renteniveau og konjunkturerne for obligationer.

Afdelingernes henlæggelser er et område der er øget fokus på, i forhold til behovet for planlagte- og kommende vedligeholdelsesarbejder, som følge af øget lovkrav skal der udarbejdes 30-årige planer. Der vil i de kommende år ske screeninger af afdelingernes henlæggelser fra et eksternt firma, for at se om afdelingerne kan klare kommende vedligeholdelsesarbejder ved egenfinansiering.

I boligselskabet var der i 2022 beskæftiget 73 medarbejdere 23 i administrationen inclusive 2 elever, 38 ejendomsfunktionærer inclusive 3 elever og 5 rengøringsassistenter, og 3 medarbejdere i den boligsociale helhedsaftale i 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 medarbejderne trivsel, med sparsommelighed og produktivitet for øje. Sundby-Hvorup Boligselskab har stor fokus på at driften er effektiv.

De interne kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, vil blive genoptaget, og vi vil fortsat afholde 2 formandsmøder om året hvor vi har afholdt et, og vi vil afholde uformelle møder med afdelingsbestyrelserne til drøftelser af stort og småt. Og et møde for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer snarest efter afdelingsmøderne.

Den årlige besigtigelsestur gik i år til det sydlige Jylland med base i Flensburg, her blev der set på gammelt- og nyt byggeri samt renoverede byggerier, noget som kan give inspiration til kommende byggeopgaver og renoveringsopgaver.

Bo I Nord den fælles op noterings venteliste. Her ligger medlemstallet på 25.967 det ser ud til at det har stabiliseret sig efter Alabus udtræden af samarbejdet. Her har vi projektansvaret. På et ekstraordinært repræsentantskabsmøde blev Hans Bøyen Christensen valgt til formand for Bo I Nord. Her afholdes der repræsentantskabsmøde den 23.05.2023

I afdeling 3 har alle godkendt helhedsplanen og rådgiverydelsen har været i udbud her var Norconsult bedst og har udarbejde udbudsmaterialet, det har vi været nødt til at sætte udbuddet på standby på grund af de høje materialepriser efter krigen i Ukraine, vi regner med snart at udbyde licitationen og får nogle priser ind der er acceptable, så vi langt om længe kan komme i gang med renoveringen.

Afdeling 10 der også skal igennem en renovering, som er godkendt af landsbyggefonden og afdelingen samt repræsentantskabet samt kommunen der har godkendt skema a, udbud på rådgiver som Kuben har stået for, er afsluttet, og dette vandt Norconsult, så vi kan komme videre med at få det projekteret og udbudt i licitation.

Afd. 83 Bane parken i Aså, her er renoveringen færdig, med et meget flot resultat, med ene nye boliger, som man nok skulle lægge en tur forbi, en rigtig flot bydel i Aså.

Lektorgården som vi i samarbejde med Viva Bolig, og Arne Andersen Vrå, har opført på hjørnet af Sohngårdsholmsvej og Universitetsboulevarden. Her har udlejningen desværre gået lidt langsomt.

De 24 boliger til folk med særlige behov på Stenholmen, vi skulle bygge i samarbejde med kommunen, det har kommunen desværre aflyst. En beslutning der ikke harmonerer med Aalborg kommunes hjemløsestrategi, men det må så blive en del af den fælles udlejnings aftale, med fokus på housing first, her er det vigtigt for os, at de kommunale instanser sikrer, at det er kompetente personer ved kommunen, der er tæt på de borgerne som anvises ind af denne vej.

Boligselskabet samarbejder med Aalborg Kommune, om administration af kommunes ældreboliger på Gl. Kongevej i Nørresundby, Kastanjeparken i Gandrup, samt på Fjordparken i Hals, med tilhørende servicearealer, et samarbejde vi fortsætter med.

Rundt om i afdelingerne er der løbende vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i gang. Og opsætning af el lade standere i de enkelte afdelinger med en stander i hver afdeling, ved nybyggerier og større renoveringer er der et lovkrav om at der skal der opstilles standere, i byer med spredt bebyggelse må vi vente og se på udviklingen af elbilområdet, for hvis ikke el lade standerne bliver brugt nok er der en strafafgift på dem pr. måned.

Aalborg Bo er et samarbejde mellem alle kommunes boligorganisationer, her afholdes der 2 møder om året, hvor der tales om, hvad der rører sig i de enkelte boligorganisationer. Her vælges der medlemmer til boligudvalget i Aalborg Kommune har vi fået vores næstformand Lisbeth Glud valgt i byrådsperioden.

Plejhjemmet Uttrupgård er vi i gang med sælge, her fik vi fra boligministeriet afslag på at sælge det, men vi har søgt på ny, og har svaret på nogle konkrete spørgsmål fra boligministeriet, vi håber at vi får tilladelsen til et salg, fra Boligministeriet, så vi kan komme i gang med at bygge et nyt plejehjem et sted i Nørre Uttrup.

I Vestbjerg er vi af kommunen blevet udpeget til at bygge et nyt plejehjem med 50 pladser og serviceareal, her er lokalplanen i fuld proces og skema a skal sendes ind i efteråret. De første møder med kommunes er afholdt.

På løvvangsskolens arealer byder vi ind med et antal boliger, når skolen engang er fjernet. Boligselskabernes landsforening 4. kreds her ser det ud til at kredsarrangementerne kommer i gang igen efter coronaen.

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. I Vestbjerg er vi tæt på at afslutte de 19 toetagers familieboliger på Niels Lyhnes vej, udlejningen er startet og indflytningen fra den 15.06.2023

I Dronninglund er opførelsen af 17 attraktive familieboliger på Moltkes Alle, her er udlejningen også startet og indflytning fra den 01.07.2023.

Som omtalt sidste år skal vi opføre et plejecenter på Poul Smeds Vej i Gandrup, som kommer til at rumme 50 moderne demensegnede plejeboliger af ca. 75 m² med tilhørende serviceareal, et spændende projekt der desværre blev sat på pause, på grund af de høje priser på materialer, det forventer vi at sende ud i licitation efter sommerferien, så vi kan komme i gang med at opføre det.

Der arbejdes fortsat med hjemmesiden for hele tiden at optimere denne. Og her er første nyhedsbrev pr. mail sendt ud til lejere. 3.236 lejere modtog nyhedsbrevet. Det blev åbnet af 1.605 lejere, så det er noget vi vil arbejde videre med.

Det høje aktivitetsniveau ser ud til at fortsætte med 2 nybyggerier af plejehjem, hvis vi får tilladelse til at sælge Uttrupgård et 3, og 2 større renoveringer af afdeling 3 og 10 i Lindholm, 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 mænd, for et godt og konstruktivt samarbejde, det er altid en fornøjelse at mødes med personalet, altid mødes man med et smil, jeg håber direktøren og regnskabschefen og tekniske chef vil bringe takke videre til personalet.

Tak for ordet.

Spørgsmål:

Sp.: Anders fra afd. 7.

På byudviklingsmøde for Nørresundby afholdt i foråret 2023 oplyste rådmand for By og landskabsforvaltningen ellers, at Uttrupgård ikke sælges men renoveres.

Sv.: Uttrupgård skal sælges hvis ministeriet i mødekommer den ansøgning vi har sendt ind sammen med kommunen, hvilket også fremgår af referaterne fra vores org. best. møder.

Vi skal herefter bygge et erstatnings plejehjem i Nørresundby

Hvis ansøgningen om salg ikke bliver imødekommet skal vi i dialog med kommunen og Landsbyggefonden om renovering/ombygning af det.

Sp.: Anders fra afd. 7.

El-ladestander- hvem skal betale hvis forbruget på dem ikke når det minimum, der er i aftalen med leverandøren og hvad er straf afgiften.

Hvem har besluttet, at de skal opsættes i afdelingerne.

Sv.: Straf afgiften er kr. 500 pr. måned og den betaler afdelingen.

Beslutningen er truffet i organisationen som et led i vores bæredygtighedsstrategi samt for, at gøre vores boligområder endnu mere attraktive.

Når vi bygger nyt eller laver helhedsplaner er det lovbestemt, at der skal opsættes el- ladestander.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 4.

Fremlægelse af regnskab for 2022.

Rikke Naur Dybdahl gennemgik årsregnskab for 2022.

Spørgsmål:

Ingen.

Regnskabet blev godkendt ved håndsoprækning.

Ad pkt. 5.**Forslag om sammenlægning:**

Afd. 63 i Vester Hassing med de 10 familieboliger (Ved Jernbanen 14-25, som blev bygget i 2017) med tilbagevirkende kraft fra 01.10.2017.

A. Orientering.

Landsbyggefonden har ved gennemgang af adkomster (tinglysning m.m.), forlangt, at formalier ved sammenlægningen skal godkendes af repræsentantskabet.

Bemærkning : Afd. 63 har på afdelingsmøde af 20.08.2015 godkendt sammenlægningen.

Uddrag fra referat.

Ad. pkt. 4.

Nybyggeri.

a. Orientering om opførelse af 10 familieboliger Ved Jernbanen.

Jens Erik Grøn præsenterede projektet og skitser på projektoren. Boligselskabet ønsker at opføre 10 familieboliger i 5 dobbelthuse i tilknytning til den eksisterende boligafdeling Ved Jernbanen. Boligerne (3 og 4 rums boliger) vil blive på ca. blive på 100 m². I projektet ligges der vægt på, at husene opføres med selvstændige haver, hvilket vurderes meget attraktivt for såvel nystiftede familier og folk, der vil flytte fra eget hus. Da husene får deres egne haver, vil de løbende driftsudgifter kunne holdes nede, idet beboerne selv vil komme til at holde haverne. Det vurderes at være attraktivt at bo alment i Vester Hassing. Boligerne opføres i en særskilt afdeling og derefter sammenlægges de med afd. 63 bl.a. på grund af samdriftsfordelene og at alle SHB's boliger i Vester Hassing er i samme boligafdeling.

b. Beslutning.

Forslaget blev vedtaget med et stort flertal (håndsoprækning).

De nye boliger sammenlægges med afd. 63 når de er bygget.

B. Beslutning.

Sammenlægningen blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad pkt. 6.**Forslag om sammenlægning:**

Afd. 64 i Gandrup med de 10 familieboliger (Mellemvang 3-21, som blev bygget i 2017) med tilbagevirkende kraft fra 01.01.2018.

A. Orientering.

Landsbyggefonden har ved gennemgang af adkomster (tinglysning m.m.), forlangt, at formalier ved sammenlægningen skal godkendes af repræsentantskabet.

Bemærkning: Afd. 64 har på afdelingsmøde af 23.08.2016 godkendt sammenlægningen.

Uddrag fra referat.

Ad. pkt. 6.

Nybyggeri

a. *Orientering*

Opførelse af 10 familieboliger på Mellemvang. Der opføres 4 stk. 4 værelsesboliger af 103 m² og 6 stk. 3 værelsesboliger af 90 m². Boligerne forventes klar til udlejning omkring 1. januar 2018.

Skitser over boligerne og området blev fremvist.

Boligerne opføres i en særskilt afdeling og derefter sammenlægges de med afd. 64 bl.a. på grund af samdriftsfordelene og at alle SHB's boliger i Gandrup er i samme boligafdeling.

b. *Beslutning*

Sammenlægning af den nye afdeling 74 og eksisterende afdeling 64 blev enstemmigt godkendt.

B. Beslutning.

Sammenlægningen blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad pkt. 7.

Indkomne forslag.

Ingen.

Ad pkt. 8.

Valg ifølge vedtægterne:

A. Valg af organisationsbestyrelsesformand.

På valg er:

Hans Bøyen Christensen, Abildgårdsvej 50,1.tv., blev **genvalgt**.

B. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Karsten Høgh Jensen, Græsvangen 1.

Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th.

Nils Vinther, Idræts Allé 37.

Opstillede/afstemning (skriftlig).

Karsten Høgh Jensen, Græsvangen 1	26 stemmer. Valgt.
Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th.,	37 stemmer. Valgt.
Nils Vinther, Idræts Allé 37.	37 stemmer. Valgt.
Mariann Pedersen, Skelgårdsvej 15. (Stillede op ved fuldmagt).	6 stemmer.
Toni Lundager Jensen, Vangen 445,st.th.	20 stemmer.
Blank stemmeseddel.	0 stk.
Ugyldig stemmeseddel.	0 stk.

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

Formand Hans Bøyen Christensen	På valg 2025.
Svend Åge Christensen	På valg 2024.
Hans Jørgen Christensen	På valg 2024.
Jens Jørgen Jensen	På valg 2024.
Karsten Høgh Jensen	På valg 2025.
Lisbeth Glud	På valg 2025.
Nils Vinther	På valg 2025.
Michael Jørgensen, medarbejdervalgt.	
Shibra Latif, medarbejdervalgt.	

c. Valg af 2 suppleanter.

Opstillede.

Toni Lundager Jensen, Vangen 445,st.th
Jimmi Hansen, Vikingevej 13,st.tv.

Valgt (lodtrækning).

Toni Lundager Jensen, Vangen 445,st.th. 1. suppleant.
Jimmi Hansen, Vikingevej 13,st.tv. 2. suppleant.

Ad pkt. 9.

Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Ad pkt. 10.

Eventuelt.

Sp.: Anders fra afd. 7.

Jeg synes det er forkert, at opsætning af mobil antenne på taget af Abildgårdsvej 48 ikke har været med på afdelingsmødet.

Sv.: Det er en beslutning som ligger i organisationen, da boligselskabet ejer bygningerne. Endvidere er det en myndighedsanvisning, at dem der har de højeste bygninger i et område skal stille tagflader til rådighed så man undgå ekstra mobilmaster i bydelen. Organisationen har besluttet, at lejeindtægterne skal blive i de afdelinger som har mobilantenner på tagene.

Leo fra afd. 12.

Roste det afholdte interne intro. møde d. 19.01.2023 for "gl. afdelingsbestyrelsesmedlemmer" – et givende møde.

Sp.: Leo fra afd. 12.

Vi har et stort problem med firmabiler optager p-pladser rundt i boligselskabet – hvordan løser vi det.

Sv.: Vi kan ikke regulere det da vores p-pladser betragtes som offentlige hvor biler op til 3500 kg. må holde. Omvendt er det jo også tegn på, at vores beboere er i beskæftigelse.

Sp.: Anni fra afd. 7.

Jeg synes det er forkert, at folk uden bil har en garage.

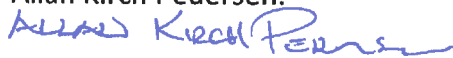
Sv.: Det er noget der skal reguleres i husorden – der er forskellige forhold vedr. dette rundt i boligafdelingerne.

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

Mødet sluttede kl. 19.25

Dirigent.

Allan Kirch Pedersen.



Formand.

Hans Bøyen Christensen



Referent.

Jens Erik Grøn

