



Referat af ordinært repræsentantskabsmøde den 17. maj 2011.

I mødet deltog:

Repræsentantskabsmedlemmer: 33

Organisationsbestyrelsen: 9

I alt stemmeberettigede: 42

Tillidsrepræsentant:

Michael Jørgensen (Gæst).

Administrationen:

Jens Erik Grøn, referent.

Sven Jensen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af forretningsorden af 17. maj 2011.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2010, samt forelæggelse af budget for 2011.
5. Indkomne forslag.
6. Valg iflg. vedtægterne:
 - a. Valg af organisationsbestyrelsesformand.
På valg er: Hans Bøyen Christensen, modtager genvalg.
 - b. Valg af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer.
På valg er: Eva Carlsen, modtager genvalg.
Gunnar Sørensen, modtager genvalg.
 - c. Valg af 2 suppleanter for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.
 - d. Valg af 1 suppleant for den gl. Hals Boligforening.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.



Ad pkt. 1.

Valg af dirigent.

Lene Rasmussen blev valgt til dirigent.

Stemmeudvalg:

Fritz Christiansen
Torben Christensen
Sven Jensen

Ad pkt. 2.

Godkendelse af forretningsorden.

Godkendt.

Ad pkt. 3.

Bestyrelsens beretning.

Formand Hans Bøyen Christensen fremlagde bestyrelsens beretning.

Endnu et år er gået, og formanden Nils Winther og næstformanden Åse Andersen fra Hals Boligforening har siden den 13. september 2010 og til fusionen 01. januar 2011 deltaget i Sundby-Hvorup boligselskabs organisationsbestyrelsesmøder uden stemmeret, og herefter indtrådt i organisationsbestyrelsen som aftalt i fusionsaftalen.

Vedtægterne er ajourført i henhold til fusionen.

Vi har lavet nye forretningsordener for:

- repræsentantskabsmødet.
- organisationsbestyrelsen.

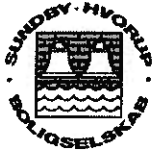
Nye forretningsordener:

- For afdelingsmøderne kommer på beboermøderne
- For afdelingsbestyrelsesmøderne kommer i efteråret 2011.

Vi har brugt BL's standardforslag, da de overholder de FORMELLE KRAV.

Ifølge ny lov, skal man huske på at alle dagsordener skal gøres tilgængelig for beboerne, inden møderne, dette gælder organisationsbestyrelsen såvel som afdelingsbestyrelsernes, samme kriterier er gældende for referater af møderne, begge dele er opfyldt ved offentliggørelse på hjemmesiden.

De første 5½ måneder efter fusionen er foregået efter planen og uden problemer, i den gamle Hals Boligforening er der to byggesager i gang, ombygning og tilbygning af Fjordparken, samt opførelse



af 8 familieboliger på Idræts Alle i Hals, for at få byggeriet på Idræts Alle til at hænge sammen uden yderligere besparelser, er der fra dispositionsfonden bevilget kr. 700.000,- Da disse byggeprojekter var påbegyndt inden fusionen, er det byggeudvalget Nils Winther og Åse Andersen fra den gamle Hals Boligforening der står for disse projekter.

Administrationen af den kommunale del af Fjordparken, har vi overtaget fra Lejer bo, da man har erkendt at det ikke var optimalt med to administrationer i samme hus.

Der har været afholdt licitation på varmeregnskaber i Lindholm, Studievej og i Vestbjerg, varmekontrollen var billigst alle steder, og har overtaget opgaverne fra 01. juni 2010.

Forvaltningsrevisionen foregår løbende, både med nye og gamle emner, der er nået en del, på trods af travlhed med andre sager, og indkøring af nyt edb anlæg.

Bo enheden Skolevej 48 er ombygget og indflyttet, skema c er indsendt til Aalborg kommune, der har godkendt dette på byrådsmødet den 09. maj 2011. Og Jens Erik Grøn har afholdt møde med bruger og pårørende råd, der udtrykte stor tilfredshed med byggeriet.

Afd. 12 den boligsociale indsats, her opsigde børne- og ungekoordinator Helle Hørup sin stilling til fratræden den 31. december 2010. Økonomien i projektet er så god, at der ansat en socialrådgiver Lita Clausen for 2 år pr. den 15. januar 2011, og pr. 01. februar, og pr. 01. februar 2011 er Bente Hav ansat som børne- og ungekoordinator. I og omkring kvarterets hus er der mange aktiviteter i gang, mange ting bliver afprøvet nogle går godt og andre mindre godt, men ingen ideer lades uprøvet.

Marianne Niehaus og Susanne Axelsen samt Sven Jensen, har deltaget i et møde i Randers, hvor mulighederne og hvordan man ansøger om en videreførelse af projektet blev gennemgået. Vi vil søge midler til videreførelse af den boligsociale indsats, og der er gode muligheder for at vi kan få en 4 års forlængelse.

Omkring helhedsplan og renovering af afd. 12, en kort overgang blev afdelingen betegnet som en ghetto, hvilket organisationsbestyrelsen ikke mente, var tilfældet, da vi ikke mente at afdelingen havde de problemer man forbinder med en ghetto, det viste sig også at vi havde ret, for tre uger efter var ghetto stemplet fjernet igen.

Anders Ravnemose fra Aalborg kommune, Jens Erik Grøn og Sven Jensen samt Hans Bøyen Christensen, var til møde med Landsbyggefonden den 15. december 2010, for at få afklaret hvor projektet stod rent tidsmæssigt, og hvornår der kunne forventes en udmelding fra landsbyggefonden angående den endelige finansiering, vi blev taget godt imod, og så blev vi noget uventet forelagt et udkast til hvordan finansieringen ville blive, jeg skal lige hilse og sige det var mange og store tal, alt i alt et godt møde og selv om vi har været lidt utålmodige og syntes at måtte gerne gå lidt hurtigere, så syntes vi at det trods alt er gået ret hurtigt, når vi hører om andre boligorganisationers projekter. Her i maj har vi fået det endelige tilsagn fra landsbyggefonden på de knap Kr. 700 millioner, og vi har skrevet til landsbyggefonden at vi acceptere betingelserne, skema a er indsendt, så nu afventer vi Aalborg kommunes accept, projektet er sat på byrådets dagsorden 29. maj 2011, dette er blot en formsag da kommunes andel er forhåndsreserveret. Der har været afholdt orienterende beboermøder, hvor der fremkommet mange ønsker til projektet, disse bliver indarbejdet i det endelige projekt. På det besluttende beboermøde den 13. april 2011. blev renoveringen vedtaget med et stort flertal af de fremmødte.

Vi har haft Tuen media til at lave nyhedsbreve, referater fra beboermøderne, og de har lavet nogle flotte publikationer, som er meget rost af alle der har set dem. Og vi vil gøre brug af dem, til fremtidig pr. for boligselskabet.

Men i en så stor sag skal alle arbejder ud i EU licitation, som bygherrerådgiver er Michael Knudsen fra Cowi A/S blevet valgt, da han har deltaget i hele forløbet, og derfor kender alle ønskerne som jeg



omtalte vil blive indarbejdet i projektet, og de skal i gang med at udarbejde licitationsmateriale så det bliver en travl tid for alle involverede partnere.

Som omtalt sidste år og som i kan se, er disse lokaler nu ombygget, og resultatet er blevet rigtigt godt og et flot resultat. Så de knap kr. 1.000.000,- må man sige er givet godt ud.

Som omtalt sidste år, hvor vi overvejede at trække os fra et forsker projekt under Aalborg bo med Andelsboligforeningen Himmerland som tovholder, her har vi trukket os, vi er blevet præsenteret for en regning, på de kr. 3,50 vi havde givet tilsagn om, men projektet er nok lagt i graven, da vi aldrig hører noget om det.

BL. 4 kreds her har der været afholdt diverse møder og en weekend konference. Og der har som sædvanligt været udbudt diverse lokale kurser for folkevalgte, og det vil der også blive fremadrettet, både for nye og gamle afdelingsbestyrelsesmedlemmer og også kurser for organisationsbestyrelsesmedlemmer, og jeg vil gerne opfordre til at man deltager i disse kurser. Efter fusionen med Hals Boligforening er vi nu repræsenteret med to kredsrepræsentanter nemlig Nils Winther og undertegnede, og som 1st og anden suppleant Lene Rasmussen og Åse Andersen. Bredbånd nord har nu installeret bredbånd i alle lejlighederne i Vestbjerg, og de kan også levere Viasat programmerne, ANTV og Sundby- Hvorup boligselskab har indgået en ny samarbejdsaftale, gående ud på at den enkelte lejer kan framelde sig forsyning, mod at betale et gebyr på kr. 450,- inklusiv moms. Hvis man fortryder og vil med igen koster det et gebyr på kr. 450,- inklusiv moms. Ved ny udlejning er genetablering gratis. Så nu har den enkelte lejer i Vestbjerg alle muligheder for frit valg af leverandører af it forbindelser. Aftalen med ANTV kan måske bruges løftestang overfor andre leverandører, så andre afdelinger også kan få frit valg.

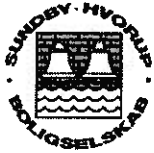
Som omtalt sidste havde vi indsendt to projekter til kommune, om at komme med i byggeprogrammet for 2011, men vi har fået afslag, garagerne på Skrænten var også for dyre og det ville medføre en for høj grundpris til det antal boliger der evt. kunne bygges der. Sven Jensen og undertegnede har afholdt møde med borgmester Henning g. Jensen angående byggeri i Lindholm Søpark, her er der på opfordring indsendt et nyt skema a for de 50 boliger, med henblik på at komme med i byggeprogrammet for 2012.

Som omtalt sidste år, var det besluttet at ombygge de resterende klubværelser i afd. 3 til 15 lejligheder og to gæsteværelser, de to tredjedele er færdige og udlejet, resten bliver færdige 01. juli. Byggeriet af de omtalte miljøstationer er under opførelse, de har været påvirket af det dårlige vejr der har været i vinter, men der har været afholdt rejsegilder, og de bliver færdige inden sommer, efter sommerferien, vil der blive holdt åbent hus og indvielse, således at alle interesserede kan få resultaterne at se. Miljøstationen i Vangen området, vil blive startet samtidig med at man begynder renoveringen.

Den nye ejendomsmesterordning er på plads, og de nye ejendomsmestre er i Lindholm Henrik Lykholt, Løvvangen Søren Nielsen Nørre Uttrup Fritz Christiansen og Vestbjerg Henrik Jensen. Renten af mellemregningen er fastsat til 4,5 % og det må siges at være en god forrentning, da bankerne næsten vil have betaling for at ha penge stående, lejerne i det gamle Sundby- Hvorup boligselskab har udover de omtalte 4,5 % i rente fået et tilskud på kr. 300,- pr. lejemål, disse tilskud er også finansieret af renteindtægterne, på grund af ny lovgivning falder dette væk, da alle renteindtægter skal fordeles efter indestående midler hos hovedselskabet.

Følgende afdelinger har fået tilskud fra dispositionsfonden:

Afd. 8	Postkasser.	Kr.	16.500,-
Afd. 13	Underskud.	Kr.	95.000,-
Afd. 21	Postkasser.	Kr.	55.000,-
Afd. 22	Postkasser.	Kr.	17.600,-
Afd. 28.	Underskud.	Kr.	14.000,-



Afd.31	Underskud	Kr.	94.000,-
Afd. 32	Underskud.	Kr.	84.000,-
	I alt.	Kr.	376.100,-

Tilskuddene til postkasser, er efter samme kriterier som etageboligerne fik, nemlig et gennemsnit på Kr. 1.100,-, da postloven siger at postkasserne skulle ned i niveau for etagebyggeri, og for række- og enfamiliehuse ud i skel.

Underskuddene er primært på grund af de to hårde vintre, en først på året, fulgt op af en sidst på året.

I den gamle Hals Boligforening er der tilskud fra dispositionsfonden, til dækning af underskud, også primært på grund af de før omtalte vintre:

Afd. 1	Underskud.	Kr.	14.000,-
Afd. 4	Underskud.	Kr.	75.000,-
Afd. 5	Underskud.	Kr.	46.000,-
Afd. 7	Underskud.	Kr.	21.000,-
Afd. 13	Underskud.	Kr.	28.000,-
Afd. 21	Underskud.	Kr.	14.000,-
	I alt.	Kr.	198.000,-

Underskuddene fra den gamle Hals Boligforening er med her, da vi jo fusionerede den 01. januar 2011, så har revisorerne oplyst at organisationsbestyrelsen for det fortsættende selskab, skal godkende begge de gamle selskabers regnskab.

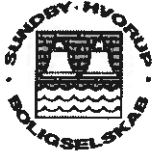
Og da begge selskaber var lige velkonsoliderede, med hensyn til egenkapital og dispositionsfonde, er der ikke tale om at nogle kommer til at betale for andre, som det også blev omtalt på de besluttende møder i de gamle selskaber.

Som omtalt på sidste ordinære repræsentantskabsmøde, om at indfører pengeløst kontor, er vi kommet et godt skridt videre, da der kun er en meget lille del, der af en eller anden grund ønsker at betale på kontoret, det kan man undre sig over, da vores gebyr for at betale er større end det posthus og banker tager, og det er gratis hvis man betaler over betalingservice.

Organisationsbestyrelsen og Jens Erik Grøn, Sven Jensen, og revisor Poul Erik Wagner, afholdt arbejds- og visions weekend, hvor den fremtidige strategi for udviklingen af Sundby- Hvorup boligselskab blev drøftet, her kom der mange gode forslag til hvordan man fremadrettet skulle arbejde, bl.a. mulighederne for at bygge nyt, og om der på sigt kan findes nye samarbejdspartnere. Dette er noget vi skal drøfte på et møde den 06. juni 2011, her kommer revisor Poul Erik Wagner med en prioriteret liste over de forslag der kom på arbejdsweekenden, vi vil fremadrettet gøre noget mere ud af image plejen og pr. for selskabet, som omtalt gøre brug af Tuen media.

Den 31. maj holder forretningsførerne og formænd – næstformænd for Sundby- Hvorup boligselskab og Boligforeningen af 1944, et uformelt møde om der på sigt kan etableres en eller anden form for samarbejde.

På kontoret er der på personale siden sket følgende, er inspektørerne Susanne Eriksen og Jan Toft samt rengøringsassistent Eva Sørensen stoppet. Som ny inspektør er Peter Andersen ansat, og på sigt skal der ansættes en projektleder, når vi finder den rette, der skal også ansættes en ny rengøringsassistent. Hos ejendomsfunktionærerne har været nogle omrokeringer og nyansættelser. Til slut vil jeg takke den øvrige organisationsbestyrelse og afdelingsbestyrelserne og alle i administrationen, for et godt og velfungerende samarbejde, det er altid en glæde at komme på kontoret hvor man bliver modtaget med et smil. Jeg håber forretningsføreren vil bringe takken videre til hele personalet.



Spørgsmål:

Ingen.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 4.

Fremlæggelse af regnskab for 2010 samt budget for 2011.

Sven Jensen gennemgik årsberetning, årsregnskab og spørgeskema for 2010, samt budget for 2011.

Spørgsmål:

Hvad betyder de omtalte A,B og C indskud?

Sv.: Det er bundne indskud i Landsbyggefonden.

Hvad skyldes stigningen på rykker gebyrerne?

Sv.: Der kan være flere årsager, måske den økonomiske afmatning i samfundet.

Regnskabet blev godkendt.

Ad pkt. 5.

Indkomne forslag.

Ingen indkomne forslag.

Ad pkt. 6.

- a. Valg af organisationsbestyrelsesformand.

Valgt:

Hans Bøyen Christensen, Abildgårdsvej 50, 1. tv., 9400 Nørresundby.



- b. Valg af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Valgt:

**Eva Carlsen, Uldalsvej 3, 1. th., 9400 Nørresundby
Gunnar Sørensen, Vangen 99, 1. tv., 9400 Nørresundby**

- c. Valg af 2 suppleanter for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.

Valgt:

**Arne Olesen, Bakkevej 34, st, th. 1. suppleant.
Tina Munkholm, Hanebjælken 49. 2. suppleant.**

- d. Valg af 1 suppleant for den gl. Hals Boligforening.

Valgt:

Carsten Høgh Jensen, Græsvangen 1.

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

**Formand Hans Bøyen Christensen
Lene Rasmussen
Hans Jørgen Christensen
Henny Rasmussen
Eva Carlsen
Gunnar Sørensen
Nils Vinther
Aase Andersen
Michael Jørgensen, medarbejdervalgt.**

Ad pkt. 7.

Valg af revisor:

Valgt:

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.



Ad pkt. 8.

Eventuelt.

Spørgsmål:


Ingen.

Hans Bøyen Christensen takkede for valget, og ønskede de øvrige bestyrelsesmedlemmer tillykke med valget.

Samtidig takkede han Fritz Christiansen for et godt samarbejde i bestyrelsen og ønskede Michael Jørgensen velkommen.

Dirigenten afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 19,05.


Dirigent.
Lene Rasmussen



