

Referat af ordinært repræsentantskabsmøde den 18. maj 2016 kl. 1800.**I mødet deltog:**

Repræsentantskabsmedlemmer: 30

Organisationsbestyrelsen: 9

I alt stemmeberettigede: 39

Administrationen:

Direktør Jens Erik Grøn, referent.

Regnskabschef Rikke Naur Dybdahl

Teknisk chef Allan Kirch

**Sted:**

Festlokalet Lindholm Søpark 2.

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forretningsorden af 18. maj 2016.
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2015.
5. Afd. 69. Opførelse af 10 familieboliger på Mellemvang i Gandrup. Orientering om bebyggelsesplanen og boligtyper m.m.
6. Afd. 70. Opførelse af 10 familieboliger Ved Jern Banen i Vester Hassing. Orientering om bebyggelsesplanen og boligtyper m.m.
7. Afd. 72. Opførelse af 18 familieboliger på Søhesten i Hals. Orientering om bebyggelsesplanen og boligtyper m.m.
8. Afd. 47 (20). Opførelse af 46 familieboliger i Lindholm Søpark. Orientering om bebyggelsesplanen og boligtyper m.m.
9. Sammenlægning af afd.13. Strubjerg 42-56 og Skolevej 40-70 med afd. 36 Skolevej 48. (Sammenlægningen er godkendt på de respektive afdelingsmøder).
  - a. Orientering.
  - b. Beslutning.
10. Adskillelse af afd. 15. Sdr. Kongevej 20-110 og afd.19. Lerumbakken 1 og 3. (Adskillelsen er godkendt på de respektive afdelingsmøder).
  - a. Orientering.
  - b. Beslutning.
11. Indkomne forslag.
12. Valg ifølge vedtægterne:

- a. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.  
På valg er: Leo Kristensen, modtager genvalg.  
Henny Rasmussen, modtager genvalg.  
Hans Jørgen Christensen, modtager genvalg.
- b. Valg af 2 suppleanter for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.
- c. Valg af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer for den gl. Hals Boligforening for 1 år.  
På valg er: Nils Vinther, modtager genvalg.  
Aase Andersen, modtager genvalg.
- d. Valg af 1 suppleant for den gl. Hals Boligforening.

**13. Valg af:**

- a. 3 kredsdelegerede for 2 år.
- b. 2 suppleanter.

**14. Valg af revisor.****15. Eventuelt.****Gæst:**

Niels Andersen fra arkitekt –og ingeniørfirmaet KAAI var gæst under punkt 4-8 hvor han orienterede om vores nybyggerier.

**Ad pkt. 1.****Godkendelse af forretningsorden.**

Godkendt.

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

Hans Bøyen Christensen blev valgt til dirigent.

**Stemmeudvalg:**

Anders Chr. Andersen  
Per Olsen  
Rikke Naur Dybdahl

### Ad pkt. 3.

Hans Bøyen Christensen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning. 2015 - 2016

Sundby – Hvorup Boligselskab er et godt og veldrevet selskab, alle boligafdelinger er kommet ud af 2015 med overskud, en institution der er kommet ud med underskud. Rente niveauet er meget lavt, derfor bliver forrentningen af afdelingernes midler kun på 0,8% og det er lavere end forventet, selskabet giver et tilskud på 0,8% så afdelingerne får 1,6% i forrentning.

I boligselskabet er der beskæftiget 34 ejendomsfunktionærer, 2 lærlinge, 4 rengøringsassistenter samt diverse afløser, i administrationen 19 personer inklusive en elev, der nu er uddannet kontoassistent og ansat på fuld tid. Derudover har der gennem tiden været praktikanter på kontoret, og som noget nyt har der været en praktikant i teknisk afdeling, som var så tilfreds med det Boligselskabet kunne tilbyde, at han bad om at få praktiktiden forlænget.

Boligselskabet er i fuld gang med at implementerer de ting vi aftalte på det strategiseminar ledelsen og organisationsbestyrelsen afholdte i efteråret, her vil der blive fokuseret på effektiv drift, høj produktivitet og sparsommelighed, med egen kontrol, forvaltningsrevision, så når vi benchmarker os med andre boligorganisationer ligger boligselskabet i den nedre ende med administrationsomkostninger, og blandt de bedste når det gælder effektiv drift. Med dette i mente, må der godt tænkes i nye baner, så denne position kan fastholdes blandt de bedste.

Med Regeringens nye kontanthjælpsreform, med loft over boligydelse, vil vi blive udfordret på huslejerne, og det kan frygtes at det sigt vil medføre flere udsættelser.

Bo I Aalborg som er et samarbejde mellem 5 boligorganisationer om fælles op notering, med 20.000 boliger har nu fungeret i et år, og det går over al forventning med 8.500 opskrivninger, vi forventer at blive 6 boligorganisationer henover sommeren, når Lejerbo Aalborg melder sig til.

Boligselskabet afventer Aalborg kommunes godkendelse af skema c for ungdomsboligerne på Lindholm Brygge. Renoveringen af afd. 16 Vestbjerg, her er de fugtsugende MGO - vindspærreplader som blev omtalt på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde, udskiftet med dem der var foreskrevet i projektet, økonomien i udskiftningen blev delt mellem rådgiver og håndværkerne samt boligselskabet, hvis andel blev dækket af projektet, her afventer vi også skema c.

Renoveringen af afd. 12 er nær afslutningen, terrænarbejderne g asfalt bliver afsluttet her i foråret, værn på stueterrasserne i familieboligerne på Arkildsdal og i Vangen, samt renoveringen af fælleshusene på Vikingvej og Vangen er udført. Vi har indstillet renoveringen til Real Dania's renoveringspris og til Aalborg kommunes bygningspris, de 100 boliger der var i spil til genhusning er alle lejet ud, fra ventelisten, og det må siges at være godt gået. Herfra skal der udtales en stor ros til medarbejderne i afdelingen og administrationen for det lange seje træk,

de har taget gennem renoveringen. En rigtig god proces som vi nu vil bygge videre på i renoveringen af afd. 7. Økonomien ser fornuftig ud, udarbejdelse af skema c pågår.

Den bolig sociale indsats i afdeling 12, pågår med mange aktiviteter, det er sidste år af nuværende bevilling, men som omtalt i december, er vi blevet prækvalificeret med 8.5 millioner kr. til en boligsocial helhedsplan nr. 3. Processen omkring bearbejdning af prækvalifikation og udarbejdelse af helhedsplan som strækker sig over 4 år 2017 – 2020. kravene er skærpet væsentligt i forhold til tidligere processer, udarbejdelsen foregår i tæt dialog med landsbyggefonden og Aalborg kommune. Projektet skal bl.a. have fokus på beskæftigelse og forebyggelse af kriminalitet. Desværre er afdelingen kommet på ministeriets ghetto liste, desværre bruger ministeriet ordet ghetto, i stedet for udsat boligområde. I Sundby – Hvorup Boligselskab, bryder vi os ikke ordet ghetto da det er et minus ord, og der er ingen der har lyst til at bo eller arbejde i en ghetto, der henstilles derfor til at afdeling 12 omtales som det nye Løvvangen af medarbejderne og folkevalgte i Sundby – Hvorup Boligselskab.

Renoveringen af afdeling 7 er op startet og godt i gang, i en af de blokke hvor der skal være tilgængelighed, er beboerne i den første opgang genhuset, og kan godt begynde at glæde sig, til at flytte hjem igen til en helt ny renoveret lejlighed, og udvendigt murerarbejde er godt i gang, og i den første fraflyttede opgang, hvor der skal være indvendige elevator, er nedbrydningen godt i gang, og udvendig murerarbejde på blok 2 starter op i uge 20. Der skal laves 2 film om renoveringen som dokumentation, ligesom i afdeling 12.

Boligselskabet arbejder sammen med Tuen media om nyhedsbreve, og alt der røre sig i selskabet, og ikke mindst branding.

Der ud over er der flere helhedsplaner og ansøgninger, om støtte inde ved Landsbyggefonden for afdelinger i Linholm og Nørre Uttrup.

Og så har boligselskabet bebyggelsesplaner om opførelse af 10 familieboliger i Gandrup, og 10 familieboliger i Vester Hassing, og 18 familieboliger i Hals fortrinsvis til flygtninge, samt 46 familieboliger her i Lindholm Søpark, disse projekter vil blive præsenteret lidt længere nede af dagsordenen.

Boligselskabet og Aalborg kommune har den 13.05.16 taget første spadestik til en udvidelse af Studievej 15 med 6 boliger, og tilhørende serviceareal.

Boligselskabet har af kommunen købt institutionen Viften på studievej 7, og ombygget den, det er kommunen der har anvisningsretten til de to institutioner.

Boligselskabet har som omtalt på møde i december, købt værestedet Bredgade 4 i Gandrup af Aalborg kommune, værestedet skal køre videre som hidtil, der er indgået en aftale med menighedsrådet for Gåser – Øster Hassing, om køb af en byggeret, til opførelse af et menighedshus betalt af dem, og som boligselskabet, skal forestå opførelsen af, mod et honorar,

og stå for den fremtidige drift, mod et administrationsbidrag på kr. 17.174,-, og der er oprettet en ejerforening, med 2 ejerlejligheder hvor Sundby- Hvorup Boligselskab ejer lejlighed nr. 1 og Gåser – Øster Hassing Menighedsråd ejer lejlighed 2, husene bliver indrettet med foldedøre, således at salene også kan bruges samlet.

Styringsdialogen mellem kommunen og boligselskabet, går ganske tilfredsstillende. Referat herfra kan ses på hjemmesiden.

Boligselskabernes Landsforening 4 kreds tilbyder med jævne mellemrum, kurser til afdelingsbestyrelsesmedlemmer og organisationsbestyrelsesmedlemmer, og en kredsconference, 4 kreds har afholdt kredsvalgmøde, her blev Nils Vinther og Hans Bøyen Christensen valgt som kredsrepræsentanter, og Hans Jørgen Christensen valgt som suppleant. Hans Bøyen Christensen deltog i en conference om urbanisering og sammenhængskraft, her præsenterede Peter Engborg Jensen, fra panelet omkring Danmarks yderområder om urbanisering og sammenhængskraft, en rapport hvor der var fokus på fraflytninger, der opleves en tendens til fraflytning fra yderområderne og ind til de større byer.

Det ser ud at de kommende år bliver rigtig travle, med renoveringer, nybyggerier, samtidig med den daglige drift, men det er udfordringer, vi glæder os til at tage fat på, sammen med administrationen. Til slut vil jeg gerne takke organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne samt ledelsen, og det administrative personale og de sorte- og blå 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 vil takken videre.

Spørgsmål:  
Ingen.

**Beretningen blev godkendt.**

#### **Ad pkt. 4.**

##### **Fremlæggelse af regnskab for 2015.**

Rikke Naur Dybdahl gennemgik årsregnskab for 2015 og tilhørende spørgeskema.

Spørgsmål:  
Ingen.

**Regnskabet blev godkendt.**

**Ad. pkt. 5.****Afd. 69. Opførelse af 10 familieboliger på Mellemvang i Gandrup. Orientering om bebyggelsesplanen og boligtyper m.m.**

Niels Andersen fremlage skitser over de ti boliger og deres placering i området.

Udgangspunktet er opførelse af 4 stk. 4 værelsesboliger á ca.100 m<sup>2</sup> og 6 stk. 3 værelsesboliger á ca. 90 m<sup>2</sup>. Tanken er også her at mest muligt jord udlægges til haver og at der etableres vognly med direkte adgang til boligen.

Der er lidt udfordringer i relation til placering af boligerne i relation til læbælte og kloakering.

Boligerne i Vester Hassing og Gandrup forventes bygget efter samme koncept for at opnå de bedste priser på byggerierne.

Skitserne kan ses på Sundby-Hvorup Boligselskabs hjemmeside [www.Sundby-hvorup-boligselskab.dk](http://www.Sundby-hvorup-boligselskab.dk)

**Ad. pkt. 6.****Afd. 70. Opførelse af 10 familieboliger Ved Jern Banen i Vester Hassing. Orientering om bebyggelsesplanen og boligtyper m.m.**

Niels Andersen fremlage skitser over de ti boliger og deres placering i området.

Udgangspunktet er opførelse af 4 stk. 3 værelsesboliger á ca. 90 m<sup>2</sup> og 6 stk. 4-værelsesboliger á ca. 100 m<sup>2</sup>. Tanken er at mest muligt jord udlægges til haver og at der etableres vognly med direkte adgang til boligen.

Boligernes placering, materialevalg, såvel som udvendigt som indvendigt, blev drøftet.

Skitserne kan ses på Sundby-Hvorup Boligselskabs hjemmeside [www.Sundby-hvorup-boligselskab.dk](http://www.Sundby-hvorup-boligselskab.dk)

**Ad. pkt. 7.****Afd. 72. Opførelse af 18 familieboliger på Søhesten i Hals. Orientering om bebyggelsesplanen og boligtyper m.m.**

Niels Andersen fremlage skitser over 18 en families boliger og deres placering i området. Udgangspunktet er opførelse af enfamiliehuse, hvor 75% skal huse flygtninge.

Boligerne til flygtninge er skitseret som 5 rumsboliger af 100 m<sup>2</sup> pr. bolig. Boligerne indeholder 4 værelser af ca. 12 m<sup>2</sup> og kan således rumme 4 flygtninge. Ved fjernelse/udeladelse af en væg, bliver det en fin familiebolig med gennemlyst køkken og stue og 3 værelser.

Grunden er ret centralt beliggende i den nordlige del af Hals. Tæt på offentligt transport, sportsplads og stier til byen. Området er byggemodnet og klar til 18 huse.

Boligselskabet vil sikre, at kommunen betaler for den istandsættelse, der skal til, for at boligerne efterfølgende kan udlejes som familieboliger.

Skitserne kan ses på Sundby-Hvorup Boligselskabs hjemmeside [www.Sundby-hvorup-boligselskab.dk](http://www.Sundby-hvorup-boligselskab.dk)

**Ad. pkt. 8.****Afd. 47 (20). Opførelse af 44 familieboliger i Lindholm Søpark. Orientering om bebyggelsesplanen og boligtyper m.m.**

Niels Andersen fremlage skitser over 44 en families boliger og deres placering i området. Sundby-Hvorup Boligselskab har allerede 252 boliger i Lindholm Søpark i et byggeri, der tidligere er blevet præmieret af Aalborg Kommune. Og det er da også Aalborg Kommune, der har skabt rammerne for, at de sidste boliger omkring den 40 m dybe naturskønne sø nu kan opføres. De 44 nye familieboliger, skal opføres som tre punktbebyggelser, der varierer i form og højde. Boligafdelingen vil således både komme til at bestå af traditionelt etagebyggeri og rækkehuse. To blokke vil blive opført som træhuse.

Som en del af det nye byggeri er der planer om at skabe et aktivitetsområde ud mod søen samt etablering af en bådebro. Projektet lægger også op til at bruge søens vand til opvarmning og køling af boligerne. Endvidere tænkes solcelleanlæg ind på tagene af de eksist. blokke samt på de nye blokke, el herfra skal bruges til fællesstrøm til elevatorer, udelys, vaskeri og sø pumpen,

**Fakta om byggeriet:**

44 almene familieboliger. 22 stk. 3 rum á ca. 95 m<sup>2</sup> og 22 stk. 4 rum á ca. 105 m<sup>2</sup> boliger.  
Samlet budget: 88 mio. kr.

Skitserne kan ses på Sundby-Hvorup Boligselskabs hjemmeside [www.Sundby-hvorup-boligselskab.dk](http://www.Sundby-hvorup-boligselskab.dk)

**Ad. pkt.9.**

Sammenlægning af afd.13. Strubjerg 42-56 og Skolevej 40-70 med afd. 36 Skolevej 48.  
(Sammenlægningen er godkendt på de respektive afdelingsmøder).

## a. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede om, at det var en forglemmelse at det ikke havde været med på et repræsentantskabsmøde i forbindelse med afdelingernes godkendelse af dette. Den manglende godkendelse var kommet frem i forbindelse med tinglysning/navneændring af adkomster til den nye samlede afd.13.

## b. Beslutning.

**Godkendt.****Ad. pkt. 10.**

Adskillelse af afd. 15. Sdr. Kongevej 20-110 og afd.19. Lerumbakken 1 og 3.  
(Adskillelsen er godkendt på de respektive afdelingsmøder).

## a. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede om, at det var en forglemmelse at det ikke havde været med på et repræsentantskabsmøde i forbindelse med afdelingernes godkendelse af dette. Den manglende godkendelse var kommet frem i forbindelse med tinglysning/navneændring af adkomster til de to nye afdelinger

## b. Beslutning.

**Godkendt.****Ad pkt. 11.****Indkomne forslag.**

Ingen.



**Ad pkt. 12.**

Valg ifølge vedtægterne:

- a. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer for det gl. Sundby-Hvorup Boligselskab.

Kandidatliste.

Leo Kristensen  
Henny Rasmussen,  
Hans Jørgen Christensen  
Ole Norre Christiansen  
Lisbeth Elkjær

Afstemning:

Leo Kristensen	32 stemmer.
Henny Rasmussen	34 stemmer.
Hans Jørgen Christensen	33 stemmer.
Ole Norre Christiansen	7 stemmer.
Lisbeth Elkjær	11 stemmer.

Valgt:

**Leo Kristensen**, Vangen 445, 3.th.  
**Henny Rasmussen**, Uttrupvej 19, st.th.  
**Hans Jørgen Christensen**, Vikingevej 11, st.th.

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

Valgt uden afstemning:

1. Suppleant. **Svend Åge Christensen**, Uttrupvej 5.st.th.
2. Suppleant. **Ole Norre Christiansen**, Bakkevej 32, st.tv.

- c. Valg af 2 organisationsbestyrelsesmedlemmer for den gl. Hals Boligforening for 1 år.

Kandidatliste.

Nils Vinther  
Aase Andersen

Valgt uden afstemning:

**Nils Vinther**, Idræts Alle 37.  
**Aase Andersen**, Lilleholm 82.

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

Valgt uden afstemning:

**Maria Bille Wolf**, Lilleholm 27.

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

**Formand Hans Bøyen Christensen**

**Leo Kristensen**

**Hans Jørgen Christensen**

**Henny Rasmussen**

**Arne Olesen**

**Gunnar Sørensen**

**Nils Vinther**

**Aase Andersen**

**Michael Jørgensen**, medarbejdervalgt.

**Ad pkt. 13.**

Valg af:

- a. 3 kredsdelegerede for 2 år.

Valgt uden afstemning:

**Toni Lundager Jensen**, Vangen 445, st.th.

**Pia Solveig Hansen**, Abildgårdsvej 46, 1.mf.

**Karsten Høgh Jensen**, Græsvangen 1.

- b. 2 suppleanter.

Valgt uden afstemning:

1. Suppleant **Lisbeth Elkjær**, Hanebjælken 41

2. Suppleant **Svend Åge Christensen**, Uttrupvej 5.st.th.

**Ad pkt. 14.**

Valg af revisor:

Valgt:

**Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.**

**Ad pkt. 15.**

Eventuelt.

Spørgsmål:

Sp.: Hvor stor skal vi være i Sundby-Hvorup Boligselskab.

Sv.: Det er der ingen målestok for. Vi skal dog altid have gang i væksten, da vi ellers er i stilstand. Væksten giver os udviklingsmuligheder i det bestående byggerier samt i de nye bebyggelser.

Ligeledes er vækst et vilkår for at sikre en konkurrence dygtig og effektiv boligorganisation.

Sp.: Mircofon anlægget virker ikke.

Sv.: Vi kigger på det.

Sp.: Hvad med den varslede varmestigning på 20 % for Aalborg Fjernvarme.

Sv.: Vi varsler beboerne, og forhøjer aconto beløbene pr. 01.06.2016 jf. udmeldingen om stigningen fra Aalborg Fjernvarme.

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

Mødet sluttede kl. 19,03.

Dirigent.

Hans Bøyen Christensen



Formand.

Hans Bøyen Christensen



Referent.

Jens Erik Grøn

