

Referat af ordinært organisationsbestyrelsesmøde, tirsdag den 10. juni 2025, kl. 16,30.**I mødet deltog:**

Hans Bøyen Christensen
Lisbeth Glud
Nils Vinther
Svend Aage Christensen
Jens Jørgen Jensen
Toni Lundager Jensen
Bente Mørk
Brian Rytter Sørensen
Jens Erik Grøn
Rikke Naur Dybdahl (ref.)

Afbud:

Palle Andersen

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmøde den 22. april 2025.
2. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen dateret 10.06.2025.
3. Konstituering.
4. Revisionsprotokol.
5. Meddelelser.
6. Forvaltningsrevision.
7. Afd. 12. Boligsocial indsats.
8. Afd. 7. Engparken (Renovering og helhedsplan).
9. Afd. 13. Skolevej 40-72 og Strubjerg 42-56. (Renovering og helhedsplan).
10. Afd. 22. Skolevej 3-33. (Renovering og helhedsplan).
11. Afd. 21. Kjeldsens Alle (Renovering og helhedsplan).
12. Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. (Renovering og helhedsplan).
13. Afd. 61. Helhedsplan, Bøgevej 2-40.
14. Afd. 82. Helhedsplan, bygningsafsnit –Blåbærhaven 1-31 og 33-60.
15. Afd. 83. Helhedsplan, bygningsafsnit- Skelgårdsvej 11-49.
16. Afd. 3. Helhedsplan.

17. Afd. 10. Helhedsplan.
18. Afd. 65. Gandrup Plejehjem – 50 boliger med tilhørende serviceareal.
19. Afd. 82. Helhedsplan i byggeafsnit Rævdalsparken 1-27,2-32,29-55,og 34-54. 55 boliger.
20. Beboertilfredshedsundersøgelser.
21. Grønt serviceeftersyn.
22. Trivselsundersøgelse.
23. Budget for hovedselskabet 2026.
24. Budget/huslejestigninger 2026 for afdelingerne.
25. Udbud vedr. midlertidig administration om drift af ombyggede boliger – Margrethelund 6, 9330 Dronninglund.
26. Eventuelt.

Hans Bøyen Christensen bød indledningsvis velkommen til Bente Mørk, som er nyt medlem i organisationsbestyrelsen.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmøde den 22. april 2025.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 2.

Forretningsorden for organisationsbestyrelsen dateret 10. juni 2025.

Forslag til forretningsorden var udsendt forinden mødet.

Beslutning: Underskrevet og godkendt

Ad. pkt. 3.

Konstituering.

- A. Valg af næstformand – Lisbeth Glud blev valgt
- B. Valg af forretningsudvalgsmedlem – Jens Jørgen Jensen blev valgt.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 4.**Revisionsprotokol.**

Ingen.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 5.****Meddelelser.****Mærkedage m.v.**

Takkekort for Mogens Mortensen, ejendomsmesterassistent i Lindholm i anledning af opmærksomhed ved rund fødselsdag.

Takkekort for Gitte Olenius, i anledning af opmærksomhed ved rund fødselsdag.

Takkekort for Per Vognsen, ejendomsfunktionær i Løvvangen i anledning af opmærksomhed ved sølvbryllup.

Takkekort fra ejendomsfunktionær Peter Ingemann - Vestbjerg.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Seneste referat er mailt rundt.

BO I NORD

Seneste referat er mailt rundt.

Studiebolig Aalborg.

Seneste referat er mailt rundt.

Temadrøftelsesmøde/konference politikerne og BL (Bent Madsen) afholdes den 18. juni 2025.

Hans, Lisbeth og Jens Erik deltager.

Status på udlejning i SHB.

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

14 familieboliger med tomgang.– af de 14 boliger, er 4 udlejet senest pr. 15. juni 2025.

De ledige familieboliger er fordelt således:

1 bolig i afd. 7 Engparken – 2 rums på 4. sal.

2 boliger i afd. 64 Gandrup – begge 3 rums på Gl Kongevej.

6 boliger i afd. 75 Lektorgaarden – alle 3-rums.

1 bolig i afd. 82 Dronninglund – 1 rum på 32 m².

4 af boligerne, er lejet ud senest pr. 15. juni 2025. Dvs. 10 ledige efter 1. juli 2025.

Ungdomsboliger

7 ledige ungdomsboliger, hvilket er en stigning på 4 stk. Heraf er 2 lejet ud. Dvs. 5 ledige efter 1. juli 2025. I maj 2024 havde vi 15 ledige ungdomsboliger.

Ældreboliger

7 ledige – det er et fald på 2 stk. i forhold til seneste opgørelse.

Aalborg Kommune har overtaget 7 boliger på Kastanieparken 5, 13 – 23 hvor der etableres hjemmepleje mv.

Plejeboliger

5 ledige – det er et fald på 1 stk. i forhold til sidst.

Aalborg Bo.

Seneste referat er mailet ud.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 6.

Forvaltningsrevision/egen kontrol.

Styringsdialog møde med Aalborg Kommune afholdes den 11. september 2025.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 7.

Afd.12. Boligsocial helhedsplan i Løvvangen – 1. april 2021 til 31. december 2025
Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 8.

Afdeling 7. Engparken. (Renovering - helhedsplan).
Proces om skema C (gl. afd. 7) pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 9.

Afdeling 13. Helhedsplan.
Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10.

Afdeling 22. Helhedsplan.
Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 11.

Afd. 21. Renovering og helhedsplan
Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 12.

Afd. 7. Fredensvej og Viktoriagade. Renovering og helhedsplan.
Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 13.

Afd. 61. Helhedsplan. Bøgevej 2-40.

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 14.**

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

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 15.**

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

Skema C. Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 16.**

Afd. 3. Helhedsplan.

Pågår.

Ad. pkt. 17.

Afd. 10. Helhedsplan.

Skema A er godkendt.

Tidslinje/beslutningsproces for den revideret helhedsplan.

- Ekstra ordinært afdelingsmøde den 24. april 2025. Vedtaget.
- Organisationsbestyrelsesmødet den 22. april 2025. Vedtaget.
- Repræsentantskabsmødet den 13. maj 2025. Vedtaget.
- Skema B indsendes medio juni.
- Skema B er på byrådsmødet i august 2025.
- 1. spadestik – dato fastsættes.

- Opstart af renoveringen oktober – november 2025.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 18.**

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

Pågår.

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

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

Pågår.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 20.**

Beboertilfredshedsundersøgelse.

Status på beboertilfredshedsundersøgelse blev gennemgået på mødet af Jens Erik.

Vi er godt tilfredse med det overordnede resultat. Der vil blive arbejdet videre med det hvorefter det vil blive præsenteret i et nyhedsbrev.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 21.**

Grønt serviceeftersyn.

Jens Erik gennemgik hovedpunkterne (bilag findes i bunden af referatet).

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 22.**

Trivselsundersøgelse.

Status på medarbejdertilfredshedsundersøgelse blev gennemgået af Jens Erik på mødet.

Vi er godt tilfredse med de overordnede resultater. Der vil blive arbejdet videre med resultaterne. Herunder sammenholdelse med resultatet fra den tidligere trivselsundersøgelse.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pk. 23****Budget for hovedselskabet 2026.**

Budget for hovedselskabet var maillet rundt for inden bestyrelsesmødet. Rikke gennemgik budgettet. Administrationsbidraget bliver fastholdt på 2025 niveau.

Beslutning: Godkendt**Ad. pkt. 24****Budget/huslejestigninger 2026 for afdelingerne.**

Oversigt over huslejestigninger var maillet rundt for inden Bestyrelsesbødet. Rikke gennemgik huslejeoversigten for 2026. Huslejestigningerne for 2026 ligger overordnet set lavere end 2024 og 2025.

Beslutning: Godkendt**Ad. pkt. 25****Udbud vedr. midlertidig administration om drift af ombyggede boliger – Margrethelund 6, 9330 Dronninglund.**

Vi meddeler Brønderslev Kommune, at vi ikke ønsker at byde på opgaven.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 25.****Eventuelt.**

Der blev orienteret om proces for udsendelse af indkaldelser og budgetter til årets afdelingsmøder, som afholdes i august og september. Materialet vil blive sendt ud Digitalpost den 27. juni. Vi vil denne gang gå helt digitalt, med brug af ny ordning med fjernprint – så ingen print og omdeling. Dem vi ikke kan ramme digitalt vil blive automatisk blive sendt videre med postomdeling via DAO.

Materiale til afdelingsmøderne kan ses på forsiden af vores hjemmeside. Tilmelding til møderne via link i indkaldelsen eller direkte via vores hjemmeside. Administration er selvfølgelig klar til at hjælpe.

Forslag sendes ligeledes via digital post. Dem vi ikke kan ramme digitalpost, bliver printet og omdelt, så vi overholder tidsfristerne.

Allan orienterede om det igangværende arbejde med udarbejdelse af beredskabsplaner på flere områder i boligselskabet. Layout til Beredskabsplan for brand blev forevist – det holdes enkelt og der anvendes illustrationer og korte tekster. Layoutet vil gå igen i de forskelle beredskabsplaner. Beredskabsplanerne vil gælde for såvel beboere som medarbejdere. Planerne ligger sig op af myndighedernes anbefalinger.

Rikke oplyste, at der er igangsat proces omkring ansøgning til spillemyndighederne. I Løvvangen holdes der bingo/bankospil hver anden uge. I den forbindelse har vi valgt, at lade boligselskabet registrere ved spillemyndighederne for at sikre overholdelse af reglerne i forbindelse med bingo/banko og lotteri. Det betyder at alle afdelinger skal henvende sig til administrationen, hvis der skal holdes bingo/banko, eller der skal afvikles lotteri.

Møderække i 2025.

- Besigtigelsesturen går til Sjælland og er fastsat til den 13-15. juni 2025.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 11. august 2025, kl. 16,30.
- Formandsmøde er fastsat til onsdag den 1. oktober 2025, kl. 17,00-20,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 6. oktober 2025, kl. 16,30.
- Intro. aften for "nye" afd. best. medlemmer er fastsat til onsdag den 19. november 2025 kl. 18,00-21,00.
- Ekstra ordinært repræsentantskabsmøde er fastsat til onsdag den 3. december 2025, kl. 17,00.
- Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 8. december 2025, kl. 16,30.
- Julekomsammen er fastsat til torsdag den 18. december 2024, kl. 8,30.

Nørresundby, den 10. juni 2025

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Jens Jørgen Jensen

Nils Vinther

Svend Aage Christensen

Toni Lundager Jensen

Bente Mørk

Palle Andersen

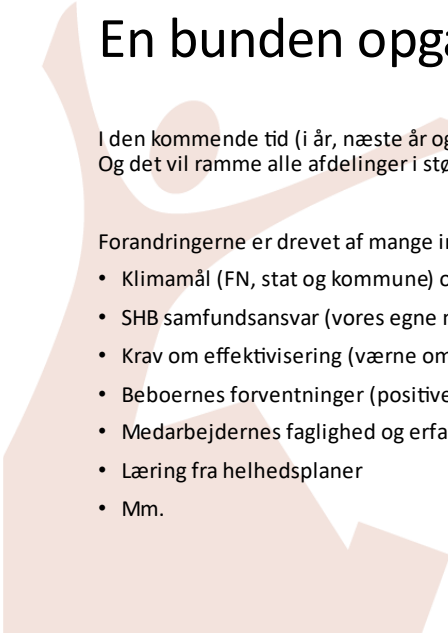
Brian Rytter Sørensen

BILAG TIL PKT. 21 - Grøn Serviceeftersyn

Grønne og levende boligområder

Status, proces og indsatser

Juni 2025



En bunden opgave

I den kommende tid (i år, næste år og de kommende år) vil der ske konkrete forandringer i de grønne områder. Og det vil ramme alle afdelinger i større eller mindre omfang.

Forandringerne er drevet af mange interesser:

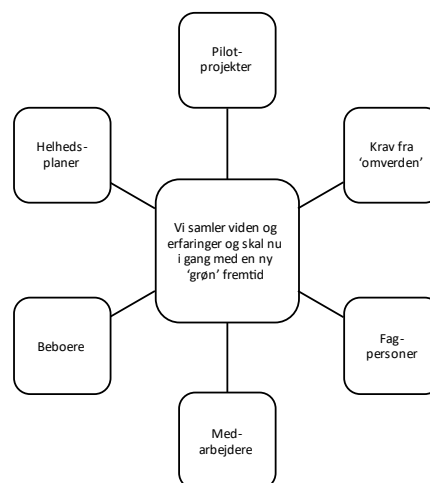
- Klimamål (FN, stat og kommune) og lovgivning
- SHB samfundsansvar (vores egne mål)
- Krav om effektivisering (værne om husleje)
- Beboernes forventninger (positive og negative)
- Medarbejdernes faglighed og erfaringer
- Læring fra helhedsplaner
- Mm.



Status

Vi indsamler viden og erfaringer fra :

- beboere (tilfredshedsundersøgelse og afdelingsbestyrelser)
- eksterne rådgivere
- medarbejdere (driften)
- pilotprojekter i afdelinger
- vores helhedsplaner
- andre boligorganisationer mfl.
- I vores 'Hvidbog om samfundsansvar' har vi sat mål for en mere bæredygtig drift og forbrug.
- På repræsentantskabsmøder, i organisationsbestyrelsen og på formandsmøder er behovet for nye grønne tiltag blevet italesat.



Grønt eftersyn i alle afdelinger

Målet er at lave en tilpasset grøn plan som tager hensyn til de særlige forhold i hver enkelt afdeling :

- Planen skal ske med afsæt i den viden, der er opsamlet, og **medrespekt for lokale forhold** og hensynet til en effektiv **(økonomisk bæredygtig drift)**.
- Gennem fortsat **involvering af medarbejdere, fagpersoner– og ikke mindst beboerne–** skal der sikres en forankring og forståelse for planen i hver enkelt afdeling.
- Den grønne plan **indarbejdes i afdelingernes PPV-planer** og bliver således en del af afdelingens løbende drift.

Opmærksomhedspunkt!

- SHB/Organisationsbestyrelsen bør sideløbende udarbejde politik eller retningslinjer, der sikrer at de grønne initiativer foretages på faglige vurderinger– og ikke 'rulles tilbage' på baggrund af lokale/enkeltstående interesser.

Grønt eftersyn i alle afdelinger

Målet er at lave en tilpasset grøn plan som tager hensyn til de særlige forhold i hver enkelt afdeling:

- Planen skal ske med afsæt i den viden, der er opsamlet, og med **respekt for lokale forhold** og hensynet til en effektiv (**økonomisk bæredygtig drift**).
- Gennem fortsat **involvering af medarbejdere, fagpersoner – og ikke mindst beboerne** – skal der sikres en forankring og forståelse for planen i hver enkelt afdeling.
- Den grønne plan **indarbejdes i afdelingernes PPV-planer** og bliver således en del af afdelingens løbende drift.

Opmærksomhedspunkt!

- SHB/Organisationsbestyrelsen bør sideløbende udarbejde politik eller retningslinjer, der sikrer at de grønne initiativer foretages på faglige vurderinger – og ikke 'rulles tilbage' på baggrund af lokale/enkeltstående interesser.