

Referat fra ordinært repræsentantskabsmøde den 13. maj 2025 kl. 18:00.**I mødet deltog:**

Repræsentantskabsmedlemmer: 40 inkl. organisationsbestyrelsen.

Stemmeberettigede: 40

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 13. maj 2025.
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Fremlæggelse og godkendelse af regnskab for 2024.

5. Godkendelse af revid. helhedsplan for afd. 10 – 224 boliger.

*Huslejestigning pr. bolig jf. nyhedsbrev nr. 16 (afstemningsgrundlag) af april 2025, som kan ses på vores hjemmeside. Forbrug af afdelingens henlæggelser kr. 10.000.000,-
Det ændrede renoveringsomfang kan ligeledes ses i nyhedsbrevet.*

Økonomi for hovedselskabetØkonomi for hovedselskabet.

Jf. finansieringsplan af søndag den 17. december 2021 fra Landsbyggefonden skal boligselskabet bidrage med:

Tilskud fra egen trækingsret eller lignende	10.000.000 kr.
Kapitaltilførsel 1/5	150.000 kr.

Hertil kommer fritagelse til egen dispositionsfond på ca. 337.000,- kr. årligt.

Det indstilles at beløbene tages fra henholdsvis boligselskabets dispositionsfond og trækingsret eller lignende.

Tidslinje/beslutningsproces for den revid. helhedsplan.

- Ekstra ordinært afdelingsmøde d. 24.04.2025.
- Organisationsbestyrelsesmødet d. 22.04.2025.
- Repræsentantskabsmødet d. 13.05.2025.

A. Orientering.

B. Beslutning.

6. Godkendelse revid. af helhedsplan for afd. 82. Byggeafsnit – Rævdalsparken 1-55.
55 boliger.

Huslejestigning pr. bolig jf. nyhedsbrev nr. 4 af februar 2025 som kan ses på vores hjemmeside.

Forbrug af afdelingens henlæggelser kr. 5.000.000,-

Det ændrede renoveringsomfang kan ligeledes ses i nyhedsbrevet.

Økonomi for hovedselskabet (samme økonomi som på den oprindelige helhedsplan).

Hovedselskabet skal gennem dispositionsfonden yde kr. 264.000,00 pr. år over 30 år samt efter 15 år yde kr. 531.000,00 pr. år i de efterfølgende år 15 år.

Tidslinje/beslutningsproces for den revid. helhedsplan.

- Afdelingsmøde d. 17.03.2025. Vedtaget enstemmigt. Ref. fra mødet kan ses på vores hjemmeside.
- Organisationsbestyrelsesmødet d. 22.04.2025.
- Repræsentantskabsmødet d. 13.05.2025.

A. Orientering.

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.

Ad pkt. 2.

Valg af dirigent

Allan Kirch Pedersen blev valgt til dirigent.

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

Stemmeudvalg:

Henrik Fogtmann

Ulla Burskov

Rikke Naur Dybdahl

Ad pkt. 3.

Hans Bøyen Christensen fremlagde organisationsbestyrelsens beretning 2024 -2025.

Sundby-Hvorup Boligselskab er et godt og veldrevet boligselskab, alle boligafdelinger, på nær to, er kommet ud af 2024 med pæne overskud. Hovedselskabet er kommet ud med et mindre overskud hvilket er tilfredsstillende. Da vi helst skal ramme 0. Forretningsudvalget og ledelsen har afholdt møde med revisionen, hvor regnskabet blev gennemgået, og vi fik en blank revisionsprotokol. Afdelingernes midler er blevet bedre forrentet, og bedre afkast på obligationerne end sidste år.

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-år og også længere frem. Der vil løbende ske screeninger af afdelingernes bygninger og henlæggelser, fra et eksternt firma, for at se om afdelingerne kan klare kommende vedligeholdelsesarbejder ved egenfinansiering.

I boligselskabet var der i 2024 beskæftiget 73 medarbejdere inklusive 3 elever, og 3 medarbejdere i den boligsociale helhedsplan 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. Og vi er blevet godkendt til at sende elektronisk post, på lige fod med kommunerne, dem der er fritaget for at modtage elektronisk, vil fortsat få posten tilsendt.

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, samt det organisationsbestyrelsen har vedtaget, det sikrer at boligselskabet drives effektivt, og med medarbejderne trivsel i fokus, med sparsommelighed og produktivitet for øje. Sundby-Hvorup Boligselskab har stor fokus på at driften er effektiv.

Den 16.11.24 afholdte organisationsbestyrelsen og ledelsen strategidag hvor Andres fra Tuen media var mødeleder, en dag hvor man fastlagde hvad der skal arbejdes med de næste tre fire år. Der er afholdt to møder med Andres fra Tuen media, et for afdelingsformændene og et for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, om deres rolle i beboerdemokratiet, noget der godt kan gentages når der er behov for det.

I forbindelse med at Løvvangen, i september 2024. afholdt deres årlige fest og farver, var der i år, indlagt et motionsløb mellem husene, hvor der var mange deltagere, et løb der gerne skal gentages under en anden boligorganisation i vest byen i Aalborg, senere i år.

De interne kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer vil vi fortsætte med, og vi vil fortsat afholde 2 formandsmøder om året, og vi vil afholde uformelle møder med afdelingsbestyrelserne til drøftelser af stort og småt. Og et møde for nyvalgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer snarest efter afdelingsmøderne. Her er rart med den store opbakning til disse møder

Den årlige besigtigelsestur gik i år til Fyn med første stop i Viborg hvor vi så Banebyen, hvor den gamle godsbane bliver omdannet til en ny bydel, herefter gik turen til Fåborg hvor vores base var, lørdag var vi i Odense og se på en ny bydel, Sommerfuglen med rækkehuse, dobbelthuse og etagebyggeri en meget spændende bydel, herefter Odense havn som i lighed med andre havnebyer er ved at blive omlagt til boliger. På vej hjem om søndagen var vi omkring sporbyen i Randers, en ny bydel hvor der tidligere var togfabrik.

I juni måned vander indvielse af den nye udsmykning i festlokalet Lindholm Søpark der består af fotos der er taget af en beboer Lene Fragtrup og arkitekt Joacim Morel fra Norconsult, alle motiver er fra Søparken.

Bo I Nord den fælles op noterings venteliste. Her ligger medlemstallet stabilt på godt 25.000. Her har vi projektansvaret.

I afdeling 3 er vi endelig, efter ti års tilløb gået i gang med renoveringen, noget alle har glædet sig til ikke mindst beboerne.

Afdeling 10 der også skal igennem en renovering, skema a er godkendt af kommunen, her var der licitation den 17.01.25. der desværre var en del over budgettet, men en revideret plan er på møder med de enkelte bygningsafsnit, og på et ekstraordinært beboermøde for hele afdelingen, hvor den reviderede plan var på dagsordenen og blev vedtaget, organisationsbestyrelsen har den 22.04.25 godkendt planen, og repræsentantskabet skal stemme om den lidt senere. Og når kommunen senere på året også har godkendt den reviderede plan, kan vi forhåbentligt starte på renoveringen sidst på året.

Afd. 82 Dronninglund her skal Rævedalsparken som omtalt sidste år renoveres, her havde vi søgt om at nedlægge ni ungdomsboligerne og ombygge otte af dem til familieboliger, derfor måtte projektet revurderes og godkendes på ny, Landsbyggefonden og et ekstraordinært beboermøde samt organisationsbestyrelsen og Brønderslev kommune godkendt det reviderede projekt, repræsentantskabet skal stemme om det senere på dagsordenen, hvis det vedtages, er der første spadestik den 27.05.25 kl. 14,00

Udlejningen af ledige boliger er udfordret, af alt for mange boliger i Aalborg, det tager lidt tid og der skal flere tilbud ud, men vi har en lav husleje så vi er ikke så hårdt ramt som nogle af vore kollegaer.

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. I nogle af de større afdelinger, er opsat solceller der kan producere el til fællesvaskerier og fælles belysning, det har vist sig at være en god forretning.

Den boligsocial helhedsplan i Løvvangen skulle slutte den 31. marts 2025, den fortsætter 2025 ud med nedsat bemanning. For 2026 og 2027 har vi indgået en partnerskabsaftale med Aalborg kommunen om at videreføre det boligsociale arbejde i Løvvangen og Lindholm samt Nørre Uttrup.

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. Det er her der vælges medlemmer til boligudvalget i Aalborg kommune.

Plejehjemmet Uttrupgård, som omtalt sidste år, havde vi ansøgt om at sælge det, det har vi fået afslag på fra ministeriet, så kommunen er ved at brandsikre det for deres regning.

I Vestbjerg hvor vi af kommunen var udpeget til at bygge et nyt plejehjem med 50 pladser og serviceareal, her er lokalplanen skrottet, nye placeringer i Vestbjerg undersøges.

Boligselskabernes landsforening 4. kreds holder kredsmøder nogle gange om året, mest om hvad der rører sig på landsplan. Her er der afholdt kredskonference i januar 2025 med deltagelse af kredsdelegerede.

Styringsdialogen mellem Aalborg kommunen og boligselskabet, gik 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.

Vi er i fuld gang med at opføre et plejecenter på Poul Smeds Vej i Gandrup, her tog vi første spadestik i August 2024 det kommer til at rumme 50 moderne demensegnede plejeboliger af ca. 75 m2 med tilhørende serviceareal, her var der den 25.04.25 rejsegilde, et flot byggeri.

Ved bygningsgennemgang af byggeafsnit, i afdeling 81, Markeds Alle, Skovglimt og Jernbanegade, Østermarken samt afdeling 58 Stengårdscentret og Stengården, her er fundet byggeskader og fejl der minder om dem i Blåbærhaven og i Rævedalsparken, her vil vi sende en samlet rapport/ansøgning til Landsbyggefonden.

Der arbejdes fortsat med hjemmesiden for hele tiden at optimere denne. Og her er første nyhedsbrev pr. mail sendt ud til lejere. Det bliver åbnet af flere og flere lejere, så det er noget vi vil arbejde videre med. Senest har der været sendt en tilfredshedsundersøgelse ud, med en høj besvarelse, senere vil vi spørge fraflyttere og nye indflyttere om hvordan de oplever det.

Det høje aktivitetsniveau vil fortsætte de næste år med de omtalte byggesager 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 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 økonomichefen og driftschefen vil bringe takken videre til personalet.

Tak for ordet.

Spørgsmål:

Ingen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 4.

Fremlæggelse af regnskab for 2024.

Rikke Naur Dybdahl gennemgik årsregnskab for 2024.

Spørgsmål:

Sp.: Hvad sker der med plejehjemmet Uttrupgård nu efter ministeriet har sag nej til fra salg.

Sv.: Det fortsætter som plejehjem.

Sp.: Kan kommunen ikke sætte en stopper for alt det nybyggeri, da er mange ledige boliger i forvejen.

Sv.: Det en politisk beslutning samt markedskræfterne.

Sp.: Er vores tab på næsten 2 millioner meget i forhold til vores samlede lejeindtægter.

Sv.: Ja det er mange penge, vi gør alt for at øge kendskabet til vores gode boliger.

Se vores ledige boliger og boliger med kort ventetid på vores hjemmeside.

Vi følger udlejningssituationen tæt i adm. og laver løbende tiltag for at imødegå dette.

Ligeledes er det med som et fast opfølgningspunkt på organisationsbestyrelsesmøderne.

Sp.: Laves der statistik over ledige boliger.

Sv.: Ja vi har både vores egne og den fra BL.

Regnskabet blev godkendt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 5.

Godkendelse af reviderede helhedsplan for afd. 10 – 224 boliger.

*Huslejestigning pr. bolig jf. nyhedsbrev nr. 16 (afstemningsgrundlag) af april 2025, som kan ses på vores hjemmeside. Forbrug af afdelingens henlæggelser kr. 10.000.000,-
Det ændrede renoveringsomfang kan ligeledes ses i nyhedsbrevet.*

Økonomi for hovedselskabet

Jf. finansieringsplan af søndag den 17. december 2021 fra Landsbyggefonden skal boligselskabet bidrage med:

Tilskud fra egen trækingsret eller lignende	10.000.000 kr.
Kapitaltilførsel 1/5	150.000 kr.

Hertil kommer fritagelse til egen dispositionsfond på ca. 337.000,- kr. årligt.

Det indstilles at beløbene tages fra henholdsvis boligselskabets dispositionsfond og trækingsret eller lignede.

Tidslinje/beslutningsproces for den reviderede helhedsplan.

- Ekstra ordinært afdelingsmøde d. 24.04.2025. Vedtaget. Ref. fra mødet kan ses på vores hjemmeside.
- Organisationsbestyrelsesmødet d. 22.04.2025. Vedtaget. Ref. fra mødet kan ses på vores hjemmeside.
- Repræsentantskabsmødet d. 13.05.2025.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn gennemgik i korte træk ovenstående økonomi opstilling for hovedselskabet samt det medsendte bilag (nyhedsbrev nr. 16 af april 2025 – beslutningsgrundlag).

B. Beslutning.

Helhedsplanen blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 6.

Godkendelse revid. af helhedsplan for afd. 82. Byggeafsnit – Rævdalsparken 1-55.
55 boliger.

*Huslejestigning pr. bolig jf. nyhedsbrev nr. 4 af februar 2025 som kan ses på vores hjemmeside.
Forbrug af afdelingens henlæggelser kr. 5.000.000,-
Det ændrede renoveringsomfang kan ligeledes ses i nyhedsbrevet.*

Økonomi for hovedselskabet (samme økonomi som på den oprindelige helhedsplan).

Hovedselskabet skal gennem dispositionsfonden yde kr. 264.000,00 pr. år over 30 år samt efter 15 år yde kr. 531.000,00 pr. år i de efterfølgende år 15 år.

Tidslinje/beslutningsproces for den revid. helhedsplan.

- Afdelingsmøde d. 17.03.2025. Vedtaget enstemmigt. Ref. fra mødet kan ses på vores hjemmeside.
- Organisationsbestyrelsesmødet d. 22.04.2025. Vedtaget. Ref. fra mødet kan ses på vores hjemmeside.
- Repræsentantskabsmødet d. 13.05.2025.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn gennemgik i korte træk ovenstående økonomi opstilling for hovedselskabet samt det medsendte bilag (nyhedsbrev nr. 4 af februar 2025 – beslutningsgrundlag).

B. Beslutning.

Helhedsplanen 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. **Genvalgt.**

B. Valg af 3 organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Opstillede/skriftlig afstemning.

Karsten Høgh Jensen, Græsvangen 1.

19 stemmer.

Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th.

39 stemmer.

Nils Vinther, Idræts Allé 37.

31 stemmer.

Bente Mørk, Vangen 435,2.tv.

29 stemmer.

Valgt.

Lisbeth Glud, Bakkevej 36, 2.th.

Nils Vinther, Idræts Allé 37.

Bente Mørk, Vangen 435,2.tv.

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

Formand Hans Bøyen Christensen	På valg 2027.
Svend Åge Christensen	På valg 2026.
Toni Jensen	På valg 2026.
Jens Jørgen Jensen	På valg 2026.
Bente Mørk	På valg 2027.
Lisbeth Glud	På valg 2027.
Nils Vinther	På valg 2027.
Brian Rytter Sørensen , medarbejdervalgt.	
Palle Andersen , medarbejdervalgt.	

C. Valg af 2 suppleanter.**Opstillede.**

Jimmi Hansen, Vikingevej 13,st.tv.

Henning Mortensen, Idræts Alle 55B.

Valgt (lodtrækning).

Jimmi Hansen, Vikingevej 13,st.tv. 1. suppleant.

Henning Mortensen, Idræts Alle 55B. 2. suppleant.

Ad pkt. 9.

Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Ad pkt. 10.**Eventuelt.**

Sp.: Hvorfor er udlejning af festlokaler blevet tidsstyret så man først kan komme ind med sin brik kl. 10.00 om lørdagen.

Sv.: Det er en fejl, da man har adgang til lokalet kl. 12.00 om fredagen. Vi får det bragt i orden.

Afslutning af mødet.

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet og takkede for tilliden som genvalgt formand.

Ligeledes ønskede han Lisbeth og Nils tillykke med genvalgene samt tillykke til Bente med nyvalget.

Og til sidst takkede han Karsten Høgh Jensen for hans gode indsats i organisationsbestyrelsen gennem årene.

Mødet sluttede kl. 19.38

Dirigent.

Allan Kirch Pedersen



Formand.

Hans Bøen Christensen



Referent.

Jens Erik Grøn

