

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde, mandag den 8. februar 2016, kl. 16.30

I mødet deltog:

Hans Bøyen Christensen
Nils Vinther
Gunnar Sørensen
Leo Kristensen
Arne Olesen
Henny Rasmussen
Hans Jørgen Christensen
Aase Andersen
Michael Jørgensen
Rikke Naur Dybdahl. Ref.
Jens Erik Grøn

Afbud fra:

Allan Kirch Pedersen

Gæst under punkt 12, 13 og 14:

Niels Andersen fra arkitekt og ingeniørfirmaet Kærsgaard & Andersen A/S,

Dagsorden:

1. Protokol fra bestyrelsesmødet, mandag den 14. december 2015.
2. Revisionsprotokol.
3. Meddelelser.
4. Forvaltningsrevision.
5. Nybyggeri på Lindholm Brygge (ungdomsboliger).
6. Afdeling 12. (Boligsocial indsats).
7. Afdeling 12. (Renovering og helhedsplan).
8. Afdeling 16. (Renovering).
9. Afdeling 7. (Renovering og helhedsplan).
10. Afd. 34. Studievej 15. Tilbygning – 6 boliger med tilhørende servicearealer.

11. Opførelse af 50 familieboliger i Lindholm Søpark.
12. Opførelse af 10 familieboliger i Vester Hassing.
13. Opførelse af 8 familieboliger i Gandrup.
14. Opførelse af 18 familieboliger (forbeholdt flygtninge) i Hals.
15. Afd. 3. Helhedsplan.
16. Afd. 21. Ansøgning af frigivelse af trækningsret,- nyt terrændæk m.m.
17. Dagsorden til repræsentantskabsmøde d. 18.05.2016.
18. Eventuelt.

Ad. pkt. 1.

Protokol fra bestyrelsesmødet, mandag den 14. december 2015.

Beslutning: Godkendt og underskrevet

Ad pkt. 2.

Revisionsprotokol.

Revisionsprotokol dateret 14.01.2016 som er mailet ud, vil blive gennemgået. Der er tale om flot protokol uden kritiske bemærkninger. Møde afholdt d. 14.01.2016 mellem revisor, forretningsudvalget og ledelsen.

Beslutning: Godkendt og underskrevet

Ad pkt. 3.

Meddelelser.

Takkekort fra Susanne Axelsen, netværkskoordinator i Aalborg Kommune i anledning af opmærksomheden i forbindelse med overgang til efterløn.
Takkekort fra Inger Christensen, afd. formand i afd. 65 i Hou i anledning af opmærksomheden i forbindelse med 70 års fødselsdag.
Takkekort fra Nils Vinther, næstformand i Sundby-Hvorup Boligselskab i anledning af opmærksomheden i forbindelse med operation.

Takkekort fra Arne Olesen, organisationsbestyrelsesmedlem i Sundby-Hvorup Boligselskab i anledning af opmærksomheden i forbindelse med operation.

Takkekort fra Andreas Rasmussen, Nordjyske Bank i anledning af afskedsreception.

Takkekort fra Carl Pedersen, Nordjyske Bank i anledning af tiltrædelsesreception.

Takkekort fra Marny Christensen, Hans Jørgen Christensens frue i anledning af opmærksomheden i forbindelse med 70 års fødselsdag.

Takkekort fra Henny Rasmussen, organisationsbestyrelsesmedlem i Sundby-Hvorup Boligselskab i anledning af opmærksomheden i forbindelse med operation.

Boligselskabernes Landsforening, 4. kreds.

Ref. fra repræsentantskabs møde d. 25.10.2015 er mailet ud d. 22.12.2015.

Kredsvalgmøde afholdes d. 18.04.2016 i Aalborg Hallen (Europa Hallen).

Indkaldelse til kredsmøde er rundsendt på mail. Der er tale om valgmode.

Aase Andersen ønsker ikke at genopstille. Boligselskabet indstiller Hans Bøyen Christensen og Nils Vinther som kandidater for Sundby Hvorup Boligselskab og Hans Jørgen Christensen som suppleant.

Beslutning: Godkendt

BO I AALBORG.

Referat fra det seneste bestyrelsesmøde er mailet ud.

Der vil blive udbudt et dirigentkursus for medlemmer i BoiAalborg.

Lejerbo arbejder på at blive klar til implementering i BoiAalborg.

Der laves fælles tilmelding til halvmaraton den 19. juni 2016.

Der planlægges endvidere en biograftur den 13. marts med snig præmiere på ny kampagne. Arrangementet forventes at blive med ledsager.

Hans Bøyen Christensen fremlagde opgørelse og fordeling af ventelistegebyrer og administrationshonorar for 2015. Resultatet er bedre end forventet.

Beslutning: godkendt

Tab ved fraflytning, 2015.

Listeover tab ved fraflytning var mailet ud. Opgørelsen blev gennemgået af Rikke Naur Dybdahl. I det omfang en afdeling har samlede tab over 321 kr. pr. lejemål, skal tab dækkes af dispositionsfonden. Opgørelsen viste, at 29.045 kr. skal dækkes af dispositionsfonden. Årets tab

blev sammenholdt med de sidste 5 års tab. 2015 ligger lige under det gennemsnitlige tab i de 5 år.

Beslutning: godkendt

Tab ved lejeledig, 2015

Opgørelse over tab ved lejeledighed blev udleveret og gennemgået. Afdelingernes tab ved lejeledighed i 2015 udgør 316 tkr. og skal jf. lovgivningen dækkes af dispositionsfonden. 5 års oversigten viser, at 2014 og 2015 har øget lejetab som følge af renoveringen i afdeling 12.

Beslutning: godkendt

Benchmark for 2014- rapport fra Ernst & Young.

Er mailet ud d. 22.12.2015. Vi ligger godt på alle målepunkter.

Beslutning: Taget til efterretning

Skærpe af persondataloven.

Rikke Naur Dybdahl orienterede om de nye regler omkring håndtering af persondata og de skærpede bødekraav. Notat herom er mailet ud.

Beslutning: Taget til efterretning

Statistik over fraflytninger i 2015.

Er mailet ud d. 13.01.2016.

Beslutning: Taget til efterretning

Kapitalforvaltning – opgørelse pr. 31. december 2015.

Opgørelse over værdipapirer pr. 31. december blev forelagt. Nykredit er kommet ud med et afkast på ca. 0,5 pct. mens Spar Nord kom ud med negativ afkast på ca. 1 pct. Totalt set kommer vi ud med et negativt afkast på ca. 500 tkr. I 2014 var det Spar Nord det kom ud med det bedste afkast.

Det manglende renteindtægt vil komme til at give udfordringer i afdelingsregnskaberne for 2015 og 2016.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 4.

Forvaltningsrevision.

Til godkendelse:

Nr. 15. Udlejning (målopfølgning). Er mailet ud.

Nr. 27. Årsafslutning, afstemning og årsopgørelse. Er mailet ud.

Beslutning: Begge godkendt

Til udlevering:

Nr. 9. Kapitalforvaltning. Blev udleveret og mailes rundt.

Ad pkt. 5.

Nybyggeri på Lindholm Brygge (ungdomsboliger).

Afventer skema C behandling ved kommunen.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 6.

Afdeling 12. (Boligsocial indsats).

Proces om udarbejdelse af helhedsplan nr. 3 som strækker sig over 4 år fra 2017 -2020 pågår jf. prækvalifikationsbrev af 01.12.2015 fra landsbyggefonden.

Første møde med Landsbyggefonden omkring forlængelse af den boligsociale indsats er afholdt.

Vi har haft besøg af politikerne Mette Frederiksen, Dan Jørgensen og Preben Bang Henriksen i januar måned, de roser samstemmende reoveringen og den boligsociale indsats der ydes i det nye Løvvangen. Fine positive artikler i Nordjyske og Nørresundby Avis.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 7.

Afdeling 12. (Renovering - helhedsplan).

Terrænarbejderne er næsten afsluttet, asfalt arbejdet udføres til foråret.

Værn på stueterrasserne i familieboligerne på Arkildsdal og i Vangen pågår.

Renovering af kældervaskerierne i svalegangsblokkene pågår.

Montering af brikåse på opgangsdøre og døre til fællesrum er godkendt og monteringen opstartes.

Udarbejdelse af Skema C pågår.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad pkt. 8.

Afdeling 16. (Renovering)

Skema C indsendt ind den 22. januar 2016. Økonomien hænger sammen.

Beslutning: Godkendt

Ad pkt. 9.

Afdeling 7. (Renovering - helhedsplan).

Arbejdet er opstartet med renovering af facaden på blokken Abildgårdsvej 21-29.

Nykredit skal forestå finansieringen jf. udbud herpå.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 10.**Afd. 34. Studievej 15. Tilbygning – 6 boliger med tilhørende servicearealer.**

Licitationen er afholdt og skema B er indsendt til Aalborg Kommune.

Forventet opstart april 2016.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 11.**Opførelse af 50 familieboliger i Lindholm Søpark.**

Rådgiverudbud pågår og afsluttes i 8. februar 2016 - hvor de tre prækvalificerede rådgiverbud skal vurderes. Udbudsmaterialet er således blevet vurderet i dag. Resultatet kendes ikke og materialet er ikke frigivet endnu.

Beslutning: Taget til efterretning

Ad. pkt. 12.**Opførelse af 10 familieboliger i Vester Hassing – Ved Jern Banen.**

Projekteringen pågår.

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

Udgangspunktet er opførelse af 4 stk. 3 værelsesboliger á 91 m² og 6 stk. 4-værelsesboliger á 105,5 m². 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.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 13.**Opførelse af 8 familieboliger i Gandrup.**

Projekteringen pågår.

Boligerne skal opføres på Mellemvangen i tilknytning til den eksisterende afdeling 64.

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

Udgangspunktet er opførsel af 4 stk. 4 værelsesboliger á 105,5 m² og 4 stk. 4 værelsesboliger á 91 m². 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.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 14.

Opførelse af 18 familieboliger (forbeholdt flygtninge) i Hals.

Projekteringen pågår.

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

Boligerne til flygtninge er skitseret som 5 rumsboliger af 108 m² pr. bolig. Boligerne indeholder 4 værelser af ca. 12 m² 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.

Der kan være udfordringer med jordforholdene. I den ene ende af grundstykket vurderes det, at der bliver behov for etablering af ekstra fundering. Undersøgelser pågår.

Planen er at husene udbygges til en totalentreprise. Mulighed for at materialevalget kan evt. variere fra de øverste 9 boliger og de nederste 9 boliger. Da det er udgangspunktet, at vi skal bygge under rammebeløbet, vil projektet blive udbudt med relativ stor metodefrihed.

Der er forhandlinger i gang med kommunen omkring økonomi og kontrakter på flygtningeboligerne. Boligselskabet vil sikre, at kommunen betaler for den istandsættelse, der skal til, for at boligerne efterfølgende kan udlejes som familieboliger.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 15.**Afd. 3. Helhedsplan.**

Kvitteringsbrev af 22.12.2015 fra Landsbyggefonden om de har modtaget vores ansøgning af 17.12.2015 er mailet ud d. 22.12.2015.

Besigtigelsen kan tidligst forventes om ca. 1 år.

Beslutning: Taget til efterretning**Ad. pkt. 16.****Afd. 21. Ansøgning af frigivelse af trækningsret,- nyt terrændæk m.m.**

Kjeldsens Allé 5 er meget fugtplaget i stue, spisestue og køkken. Vi har gennem de seneste 2 måneder haft opstillet affugtere i boligen, men uden det har afhjulpet problemet.

Fakta.

- At beboerne er p.t. genhuset i Lindholm Søpark.
- At der er sat fugt loggere op som KAAI følger tæt.
- At udbedringsforslag som der er indhentet pris lyder på følger:
 - Alt puds på vægge i stue og køkken fjernes og der pudses op på ny.
 - At gl. trægulv i stue + spiseafdelingen fjernes og der laves nyt terrændæk med gulvvarme.
 - Gl. trægulv og betondæk (obs. vvs-rør + måler m.m.) i køkken fjernes.
 - Nyt terrændæk i køkken bygges op tilsvarende stue og spiseafdelingen.
 - Udskiftning af fugt ødelagt køkken.
 - Vægge males på grovpudsede overflader.
- At der er afholdt info. møde med afd. bestyrelsen og der er møde igen den 11. februar 2016.
- At lejeren orienteres løbende.
- At LBF orienteres løbende om sagens status.

Landsbyggefonden har været på besigtigelse i afdelingen den 10. juni 2015 og ovenstående sag er drøftet på møde med Landsbyggefonden den 4. februar 2016.

Landsbyggefonden oplyser, at lejligheden skal bruges til undersøgelser og må ikke udlejes. Igangsættelse af flere undersøgelser i og andre boliger i afdelingen pågår. Med baggrund i ovenstående og vores forventninger om, at sagen bliver fremrykket hos Landsbyggefonden, igangsættes udbedring ikke som planlagt.

Beslutning: Godkendt

Ad. pkt. 17.

Repræsentantskabsmøde den 18. maj 2016 kl. 17.00

Dagsorden mailet ud d. 28.01.2016.

Beslutning: godkendt

Ad pkt. 18.

Eventuelt.

Pressepolitik

På seneste bestyrelsesmøde blev boligselskabets politik for udtalelser til pressen drøftet. Gunnar Sørensen gav udtryk for, at han i den forbindelse havde følt sig stødt. Kritikken havde gået på retten til at udtale sig som privatperson og på brugen ordet ghetto. Der var enighed om, at Gunnar Sørensen har lov til at udtale sig som privatperson jf. vores pressepolitik.

Hans Bøyen Christensen pointerede dog, at ordet ghetto ikke fremadrettet bruges i vores udtalelser, da ordet i sig selv har en negativ ladning.

Det er en hårdfin balancegang hvornår man udtaler sig som privatperson og på vegne af boligselskabet. Jens Erik Grøn indstillede til, at der tages kontakt til ham, når der kommer henvendelser fra pressen omkring forhold i boligselskabet. Så vidt muligt før der sker udtalelse, men ellers skal direktøren informeres umiddelbart efter udtalelse har fundet sted.

Jens Erik benyttede lejligheden til at opfordre til, at man kommer, hvis der skulle opstå en anden lignende situation hvor man føler sig stødt, således det kan blive drøftet parterne i mellem på et tidligt tidspunkt.

Afdeling 13 og 22

Referat fra mødet med Landsbyggefonden den 2. februar 2016 er mailet rundt.

Under forudsætning af at afdeling 13 og 22 sammenlægges, har vi fået accept på, at vi kan gå i gang med renovering af den gamle afdeling 17 og at Landsbyggefonden vil femskynde afdeling 22 og den gamle afdeling 13. Supplerende undersøgelser skal nu igangsættes i afdeling 22 og Landsbyggefonden vil allerede besigtige den gamle afdeling 13 til efteråret.

Møderække

Bestyrelsesmøde er fastsat til **tirsdag** den 19. april 2016, kl. 16.30.

Ordinært repræsentantskabsmøde er fast til onsdag d. 18. maj 2016 kl. 18.00

Besigtigelsestur med afdelingsbestyrelserne er fastsat til d. 20-22. maj 2016.

Bestyrelsesmøde er fastsat til mandag den 13. juni 2016, kl. 16.30.

Nørresundby, den 8. februar 2016

Hans Bøyen Christensen

Nils Vinther

Gunnar Sørensen

Leo Kristensen

Arne Olesen

Henny Rasmussen

Hans Jørgen Christensen

Aase Andersen

Michael Jørgensen