



# Referat

---

## - fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Vesterbro 23
Mødetidspunkt:	Mandag den 9. maj 2016 kl. 16.00 - 21.00
Tilstede:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Tina Holm, Christian Vestergaard, Palle Christensen, Bjarne Olsen, Kristian Jørgensen, Lotte Bang og Lotte Langer. Frede Skrubbeltrang kom midt i mødet.
Gæster:	Rasmus Elefsen, Søren Brobak Røge, Jan Kristensen, Martine Kühn, Britta Mikkelsen og Nick Poulsen
Fraværende:	Steen Købsted og Eigil Stausholm
Referent:	Lotte Langer

Da Frede Skrubbeltrang havde meldt afbud, overtog Pia Hornbæk mødeledelsen.

### 1. Gennemgang af regnskab for 2015 og revisionsprotokol

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Rasmus præsenterer det samlede regnskab for 2015 og regnskabet skal godkendes og underskrives. Revisionsprotokollen fra EY bliver gennemgået af revisor. Revisionsprotokollen skal underskrives.

Referat: Rasmus Elefsen præsenterede i hovedtræk regnskabet for 2015. Regnskabet konkluderede et underskud på kr. 579.480,35, som primært skyldes:

1. Kto. 502170 – Arrangementer	2 x fødselsdag
2. Kto. 511109 – Løn, assistance adm.	Indscanning af dokumenter
3. Kto. 511390 – Øvrige personaleomk.	Rekruttering
4. Kto. 513050 – EDB omkostninger	Support og opsætning
5. Kto. 513100 – Småanskaffelser	PC, scannere

Afdelingernes regnskaber kom ud med overskud i alle afdelinger.

Henlæggelserne ligger mellem kr. 1.164 - 155 og især afdeling 6, 9 og 27 er for lave.

Regnskabet blev godkendt uden bemærkninger.

## 2. Budget for 2017 for boligorganisationen

Ansvarlig: Frede Skrubbeltang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Rasmus Elefsen fremlægger et forslag til budgettet for 2017. Budgettet skal godkendes. Rasmus og Søren har et løsningsforslag omkring ny hjemmeside/APP løsning.

Referat: Budgettet tager højde for en manglende indtægt på kr. 402.990, svarende til en stigning på 3%. Stigningen er beregnet uden en eventuel investering i ny hjemmeside, som estimeres til kr. 500.000.

Årsager i hovedtræk:

- |    |                            |             |
|----|----------------------------|-------------|
| 1. | Prioritetsydelse Symfonien | 280.000 kr. |
| 2. | Afskrivninger Symfonien    | 275.000 kr. |
| 3. | Generelle besparelser      |             |

Forudsætninger:

1. 4.222 boliger, inkl. nybyggeri - Symfonien og Forchammersvej
2. Regulering af løn 2 %
3. AKU – samme sats pr. lejemål som 2015/2016
4. Lavere udgift til fragt og porto – 20 %
5. EI, vand og varme er budgetteret uændret
6. Administrationsbidraget stiger 3 %

Rasmus ridsede kort punkterne op for faste og variable omkostninger og indtægter:

Faste omkostninger:

- Lokaleudgifter
- Afskrivninger
- Revision

Variable omkostninger:

- Bestyrelsesvederlag
- Beboerrådgivere
- Kontorholdsudgifter
  - EDB omkostninger 530.000 – Heraf er 100.000 investeringer
- Personaleudgifter
- Mødeudgifter
  - Beboerblad 50.000
  - Juletræsfest 87.000

Indtægter:

Administrationsbidrag – stigning på 1% = kr. 130.000

Desuden præsenterede Rasmus tallene for organisationer, der ligner Vivabolig mest jf. Landsbyggefondens tvillingeværktøj:

Navn	Antal afdelinger	Lejemålsenheder	Personaleudgifter	Mødeudgifter, kontingenter m.v.	Bruttoadministrationsudgifter
Vivabolig	25	4.211	2.163	205	3.538
Boligselskabet Baldersbo	22	3.888	2.769	56	4.247
Sundby-Hvorup Boligselskab	23	3.674	2.508	204	3.865
Arbejdernes Andels-Boligforening	22	4.479	3.515	115	4.846
Boligforeningen Århus Omegn	17	3.176	3.468	141	5.288
Arbejdernes Boligforening	23	3.214	2.528	48	3.331
Brabrand Boligforening	24	5.614	3.088	242	5.153

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Rasmus fortalte afslutningsvis om de indhentede 3 forslag til en ny hjemmeside for Vivabolig. De 3 forslag anbefaler henholdsvis en hjemmeside, en App og en kombination af begge.

Det blev besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe til at arbejde videre med tankerne om en ny hjemmeside og afklare behov og funktioner, før en udbyder eventuelt vælges. Kristian Jørgensen, Christian Vestergaard, Palle Christensen og Pia Hornbæk meldte sig foreløbigt til arbejdsgruppen.

## Status protokol 2015

Punkt 1 blev overordnet gennemgået. Der var ingen anmærkninger fra revisionen. Britta Mikkelsen kom blandt andet ind på:

- Helhedsplaner
- Kapitaltilførselsag
- Punkt 3 – stigning på 5 mio. kr.
- Tab ved lejeledighed
- Tilskud fra egen trækingsret
- Nybyggerier
- Symfonien
- Gundorfslund
- Forchammersvej
- Fælles kapitalforvaltning
- Afdeling 8 - tab ved fraflytninger
- Afdeling 17 – ekstraordinære henlæggelser
- Forvaltningsrevisionen – ingen kommentarer
- Punkt 5 øvrige forhold – ingen kommentarer eller anmærkninger

Organisationsbestyrelsen blev spurgt, om de havde kendskab til forhold, der bør have opmærksomhed. Der var ingen bemærkninger.

Afslutningsvis gennemgik Britta sidste side, protokollen blev sendt rundt og underskrevet.

Lotte Bang fortalte afslutningsvis om Vivaboligs kapitalforvaltning og investeringsbeviser. Vi tager snarest et punkt om kapitalforvaltning på dagsordenen. Jyske Bank har et produkt, som vi undersøger nærmere, da der muligvis vil være besparelser ved et skift til det nye produkt.

### 3. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Der mangler en beskrivelse af punkt 13 Strategisk helhedsplan - Beskrivelse: Vi skal have en plan og kende vejen for næste skridt i forhold til vision 2016-2020.

Dagsordenen blev godkendt.

### 4. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Referat fra mødet onsdag den 12. april 2016 skal godkendes.

Referat: Bjarne Olsen gjorde opmærksom på, at han alene var ejendomsfunktionærenes tillidsmand og ikke hele Vivaboligs tillidsmand, som det fremgår af referatet. Referatet blev herefter godkendt og underskrevet.

### 5. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse:

a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen

Referat: Pia Hornbæk havde rundsendt sin kalender. Pia ønskede mandat til at kontakte de øvrige boligorganisationer for en debat om Kooperationen.

Desuden uddybede Pia punktet med Integrationen i Aalborg Kommune, som har tilbudt at komme til repræsentantskabsmødet i juni 2016 og orientere om diverse i forbindelse med integration af flygtninge.

Palle Christensen kunne desuden orientere om et positivt møde med Integrationen den 9. maj 2016, hvor der været en god dialog.

b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde

Referat: Byggeudvalg – Der har været godkendelse af en prøvebolig på Symfonien. På Birkebo går det efter planen, og der er rejsegilde den 26. maj 2016.

c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet

Referat: Punktet udgik, da Eigil Stausholm var fraværende.

d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport

Referat: Lotte Bang kom med en uddybning omkring udsættelsen af sagen med ESL med et meget frustrerende forløb. Hos Vivabolig har man foreslået en ny dato den 2. eller 23. juni 2016.

Søren Brobak Røge kom med uddybninger vedrørende byggerierne Byggeriet på Forchhammersvej forventes færdigt til indflytning den 5. december 2016, og økonomien ser ud efter planen. Byggeriet på Gundorfslund er lige netop startet op og forventes færdigt den 1. december 2016.

#### Renovation – Aalborg uden affald

Søren orienterede om Aalborg Kommunes ny retningslinjer for affaldshåndtering med regler og krav fra oktober 2016, hvor der vil blive 5 sorteringsgrupper og krav om sortering på gadeniveau med containere, molokker eller lignende. Teamlederne i Vivabolig forholder sig i øjeblikket til praktiske udfordringer og muligheder i forbindelse med de nye krav. Organisationsbestyrelsen debatterede tidsplan og økonomi for projektet, og der var bred enighed om, at både tidsplan, praktik og økonomi i forbindelse med projektet vil skabe udfordringer.

### 6. Byggeudvalget

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Vi har brug for at få defineret forventninger, roller og ansvar for Byggeudvalget og samarbejdet mellem byggeudvalget og administrationen.

Referat: Punktet blev udskudt, da Steen Købsted var fraværende, og Pia Hornbæk har bedt om et møde med byggeudvalget.

### 7. Vesterbro 23 – salg, udleje eller ombygge til boliger

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Vi skal tage stilling til, hvad der skal ske med Vesterbro 23 om vi skal sælge eller satse på at ombygge til boliger.

Referat: Søren Brobak Røge orienterede om, at Vesterbro 23 består af 1084 kvm. - inklusiv 7 p-pladser. Flytning af Administrationen er planlagt til 1. januar 2017.

Bygningen er i sin tid købt for kr. 7.080.000 og vurderet af Metropol i 2012 til kr. 9.250.000. Ved kr. 7.000/kvm. giver det en pris på kr. 7.588.000. Søren spurgte til, om bygningen skal udlejes som erhverv, ombygges til boliger eller sælges til en privat boliginvestor. Organisationsbestyrelsen debatterede eventuel økonomi ved de 3 muligheder på kort og længere sigt. Der var bred enighed om at undersøge mulighederne ved et salg Vesterbro 23 yderligere.

### 8. Symfonien – Indretningsforslag til nye administrationslokaler

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Søren Brobak Røge præsenterer og gennemgår et forslag til indretning af de nye administrationslokaler.

Referat: Søren Brobak Røge orienterede om, at tidsplanen aktuelt holder, og byggeriet forventes at være færdigt mellem 1. november 2016 og 1. februar 2017. Økonomien er presset, men der er ikke mulighed for at finde yderligere besparelser. Der er stadig forskellige forsikringsudfordringer med placering af ansvar for forskellige hændelser. Vivabolig venter en stævning fra Aalborg Symfoniorkester, som mener, at Vivabolig skylder dem yderligere penge.

Palle Christensen spurgte til, hvorfor tidligere planer om et større mødelokale til blandt andet repræsentantskabsmøder er ændret til delvis at rumme et depotrum, idet Palle ikke erindrede at have debatteret ændringen i Byggeudvalget. Argumenterne var dels en om disponering af lokalerne så placering af depotlokalet, så det blev mere hensigtsmæssigt for Administrationen. De første planer til et større mødelokale var et lidt u hensigtsmæssigt lokale, hvor der var 3 forskellige niveauer og alligevel ikke helt stort nok til Repræsentantskabet og personalet, undtaget ved en biografopstilling. Der er et ønske fra en potentiel lejer om at få flere kvm og reducere lokaleudgifterne, da byggeriet er blevet dyrere end forventet fra start. Organisationsbestyrelsen debatterede de tidligere planer, og herunder et tidligere ønske om, at repræsentantskabsmøderne i stedet skiftevis afvikledes rundt i de forskellige afdelingers selskabslokaler.

Organisationsbestyrelsen efterspurgte en klarlægning af, hvor mange personer, der kan være plads til i de enkelte mødelokaler. Organisationsbestyrelsen besluttede efter afstemning 3 – 3. Frede Skrubbeltrang havde ikke stemmeret, da Kristian Jørgensen var indkaldt for ham. Ved stemmelighed var næstformandens stemme afgørende for, at Søren skulle ændre disponeringen på trods af, at det vil blive dyrt at lave om. Søren Brobak Røge vil undersøge mulighederne og vende tilbage med et oplæg hertil.

### Indretning

Søren gennemgik indretningsplanerne. Scan Office fik ordren på indretning af Administrationen til kr. 950.000, eksklusive IT, planter og lignende. Tilbuddet vurderedes til at være bedst i forhold til pris og kvalitet. Den nuværende indretning på Vesterbro rummer 23 arbejdspladser, og den nye administration vil blive indrettet med 25 arbejdspladser.

## 9. Kærby Hvilehjem

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Vi har udfordringer med finansiering af projektet og ser p.t. på alternative løsninger. Vi overvejer i samarbejde med Aalborg Kommune en løsning der lægger sig op ad Almenbolig +.

Referat: Martine Kühn orienterede om udfordringerne på Kærby Hvilehjem med stadig større problemer som hærværk rod, manglende rengøring og forsvundne møbler. Vivabolig har henvendt sig med utallige opfordringer til Aalborg Kommune om at få bedre kontrol over stedet. Ledelsen i Aalborg Kommunens Integration er orienteret gentagne gange om problemerne og har fokus på det. Flere fra Organisationsbestyrelsen foreslår løbende at sørge for billedmateriale, som sendes til Aalborg Kommunes Integration, og der var bred enighed om at, Aalborg Kommune kontinuerligt skal have besked og stilles krav til. Begge dele er imidlertid varetaget hidtil.

Budgettet på ombygningen af Kærby Hvilehjem har et samlet budget på kr. 32.249.000 og mangler kr. 12.450.000 i finansiering.

- Ekstra 5.000.000,- fra organisationen
- Salg vil give tab på ca. 10 -12.000.000

- Ekstra 1.000.000,- fra 1/5 dels ordningen (afvist af LBF)
- Ekstra 6.450.000,- fra LBF (afvist)
- LBF ser på byggeomkostninger

Søren Brobak Røge præsenterede et forslag til udbud af en totalentreprise/omvendt udbud, der i store træk går ud på:

- At beboerne ved egen finansiering får større medbestemmelse i forhold til indretning
- At beboerne skal findes tidligt for at have ovenstående/medfinansiering
- At projektet vil være et almenbolig+ projekt med nye principper

Søren undersøger aktuelt lovgivning i forhold til ovenstående.

Organisationsbestyrelsen debatterede forskellige muligheder, og der var bred enighed om, at Søren skulle arbejde videre med forslaget.

## 10. Absalonsgade

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Vi planlægger her at gennemføre renoveringen som en DGNB renovering.

Referat: Søren Brobak Røge forventede meget snart en godkendelse og fuld finansiering af renoveringen. Søren ville gerne høre Organisationsbestyrelsen, om vi skal arbejde videre efter et DGNB-konceptet, idet byggeriet er meget velegnet til at afprøve modellen, som under alle omstændigheder vil blive aktuel på et givet tidspunkt jf. vores målsætning. Der var bred enighed om, at Søren skulle arbejde videre med muligheden for en renovering efter DGNB-konceptet.

## 11. Status på fastprissystem

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Søren Brobak Røge orienterer om status på det nye fastprissystem.

Referat: Søren Brobak Røge orienterede om, at fastprissystemet er godt i gang, og pulje 1 er implementeret i Team 1. Næste pulje bliver i maj 2016 hos Team 4 og 6, og Søren forventer, alt er implementeret den 1. januar 2017. Fastprissystemet giver besparelser på mellem 15 og 25% - alt efter den konkrete situation. Systemet benyttes også ved renoveringer af boliger. Oplevelserne med fastprissystemet er generelt positive, men det er naturligvis udfordrende at implementere de nye processer. Kvaliteten og rengøringen er flot, og beboerne er meget tilfredse.

## 12. Rammeaftaler

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Vores nuværende rammeaftaler udløber 21. august 2016, og vi skal have en principgodkendelse for, at vi vil lave nyt udbud om rammeaftaler eller ikke.

Referat: Søren Brobak Røge orienterede om, at eksisterende rammeaftaler med 5 ingeniører og arkitekter udløber den 21. august 2016. Søren opridsede såvel positive som negative erfaringer med rammeaftalerne og orienterede om mange muligheder og kombinationer. I princippet behøver vi ikke benytte rammeaftaler, men det forventes og er et rigtig godt arbejdsredskab. Lotte Bang kunne uddybe med konkrete modeller hos

andre boligorganisationer. Der blev stillet forskellige spørgsmål til Søren, som oplyste, at rammeaftalerne er et rigtig godt arbejdsredskab, og det ville være mere krævende at undvære dem. Særligt blev en opdeling af rammeaftaler for henholdsvis helhedsplaner, nybyggerier og renoveringer debatteret, og der var i Organisationsbestyrelsen bred enighed om, at Søren og Jan skulle arbejde for at indgå nye rammeaftaler.

### 13. Strategisk helhedsplan

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Vi skal have en plan og kende vejen for næste skridt i forhold til vision 2016-2020.

Referat: Søren Brobak Røge orienterede om behovet for at udarbejde en strategisk helhedsplan for at implementere og aktivere Vivaboligs vision, herunder behovet for en undersøgelse med fokus på service, boliger mv. for afklaring af behov og potentiale i afdelingerne. Søren præsenterede et forslag til en oversigt med forskellige faser. Desuden orienterede Søren om behovet for ekstern konsulentbistand fra arkitekter, undersøgelsesbureau, oplægsholdere og ingeniører i forbindelse med udarbejdelse af strategiske helhedsplaner. Afslutningsvis præsenterede Søren et estimeret budget for projektets faser med et samlet beløb på kr. 1.110.000. Der var bred enighed i Organisationsbestyrelse om, at Søren og Jan skulle arbejde videre med en strategisk helhedsplan.

Søren Brobak Røge kunne desuden orientere om et positivt møde med Aalborg Stadsarkitekt den 9. maj 2016 om muligheder for at udvikle området fra Karolinelund over Kjellerupsgade og ind mod byen. Det ville give rigtig god mening sammen med helhedsplanen for Kayerødsgade.

Dernæst kunne Søren fortælle om en grund ved Sohngårdsholmsvej, der kommer i udbud, som Vivabolig vil give et tilbud på med et forslag til benyttelse af grunden, selv om udbuddet muligvis vil være svært at vinde, da der vil være mange interesserede tilbudsgivere.

Begge projekter blev der nikked til, at arbejde videre med.

### 14. Endelig godkendelse af skema B, Gundorfslund 5-6

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Den endelige anskaffelsessum på 12 almene familieboliger (stayboliger) i alt 950 kvm kr. 18.296.000 skal endeligt godkendes. Skema B er godkendt i Aalborg Kommune.

Referat: Lotte Bang orienterede om baggrunden for punktet. Den nye arealberegning giver en husleje på 5.616 kr. pr. bolig. Organisationsbestyrelsen godkendte enstemmigt den nye beregning og dermed skema B.

### 15. Tilskud fra Dispositionsfonden – Tagrenovering afdeling 25, Gundorfslund



Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder  
Beskrivelse: Ansøgningen om tilskud til nedsættelse af husleje vedrørende tagreovering skal godkendes.

Referat: Lotte Bang orienterede om baggrunden for ansøgningen fra Afdeling 25 om et tilskud på kr. 1.680.00, der fordeles med nedsættelse af huslejen over de næste 7 år, og konkret 200 kr. i nedsættelse i 2016 og 2017. Ansøgningen blev godkendt.

## 16. BoiAalborg – repræsentantskabsmøde 20. juni 2016

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Vi skal finde en suppleant som kan deltage hvis Frede ikke kan deltage som repræsentant på repræsentantskabsmødet den 20. juni 2016 i BoiAalborg.

Referat: Lotte Bang uddybede behovet for en suppleant. Organisationsbestyrelsen overvejer hver især at stille op som suppleant frem til næste møde den 2. juni 2016.

## 17. Profilerings og visuel identitet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Opsummering af status på arbejdet med Cykel Rep Dagene den 14. og 15. maj 2016

Referat: Lotte langer og Pia Hornbæk fortalte om sidste møde i profileringsudvalget omkring Cykel Rep Dagene, som afvikles i weekenden den 14. og 15. maj 2016.

## 18. Bestyrelseevaluering

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Der er kommet 5 besvarelser, som er samlet i vedhæftede dokument.

Referat: Punktet blev udsat til næste møde den 2. juni 2016.

## 19. Dato for næste møde

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Næste møde er mandag den 30. maj 2016.

Referat: Næste møde er den 2. juni 2016 ikke 30. maj 2016 som skrevet i indkaldelsen.

## 20. Punkter til kommende møder

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Foreslåede punkter til kommende møder -

- Profilerings og visuel identitet - løbende punkt
- Vision og strategi for Vivabolig 2016 - 2020 – løbende punkt
- Netværk og samarbejde med andre boligorganisationer og Kommunen – løbende punkt
- Tilbud fra Aalborg Kommunes Integration
- Rammeaftaler
- DGNB-projekt
- Strategisk helhedsplan
- Opsummering fra møde i byggeudvalget
- Evaluering af Cykel Rep Dage
- Repræsentantskabsmøde

- Evaluering af bestyrelsesmøde

## 21. Eventuelt

Ansvarlig: Frede Skrubbeltrang, Pia Hornbæk er stedfortræder

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Rasmus Elefsen fortalte om en ny portomaskine i Administrationen. Den har mange flere funktioner, og en særlig praktisk tekst- og logofunktion som kan erstatte kuverter med Logo, skrive glædelig jul eller god sommer m.v. Når vi får den laver vi en prøve så I kan se hvad den kan.

Lotte Langer  
Referent

Godkendt af Bestyrelsen den 2. juni 2016



Frede Skrubbeltrang  
Formand



Pia Hornbæk  
Næstformand



Christian Vestergaard



Steen Købsted

Tina Holm



Egon Jensen



Palle Christensen

Eigil Stausholm



Bjarne Olsen



Kristian Jørgensen