



# Referat

## - fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

---

Mødested: Kayeørdsgade 43, 9000 Aalborg  
Mødetidspunkt: Mandag den 18. marts 2019 kl. 17.00 – 20.20  
Tilstede: Pia Hornbæk, Egon Jensen, Palle Christensen, Christian Vestergaard, Per Rimmen, Marc Skjødt Hansen, Eigil Stausholm, Steen Købsted, Peter Karlsen, Lotte Bang, Carsten Borup Kristensen og Johnny Nielsen  
Afbud:  
Referent: Kristina B. Vittrup

### 1. Statistik fra beboerrådgiverne

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Årlig statistik opgjort på baggrund af beboerrådgivernes egen digitale journalføring. Statistik er vedlagt.

Referat: Sager der ikke er nævnt i statistikken:

- Der er taget en snak med Aalborg Kommune om at stoppe anvisningen i en opgang i Afdeling 10, hvor de anviste beboere har skabt utryghed for de andre beboere.
- I Afdeling 2 er der problemer med håndhævelse af støj fra multibanen for de omkringliggende blokke. På det ekstraordinære afdelingsmøde i august 2018 blev det tilkendegivet at banen er til for at blive brugt. Der er opsat skilte med tidsrum for hvornår banen må bruges, men hvem skal håndhæve og der kan ikke gøres noget, hvis ikke det er vores beboere.

Antal behandlede sager stiger, hvilket vi godt kan forbedre os på. Kulturen har ændret sig pga. forskellighed, og det er derfor svært at have en ensretning på sagsbehandlingen. I samfundet er der manglende tolerance, ingen tålmodighed og ingen hensyntagen til andre.

Flere sager er på støj fra børnefamilier. I mange tilfælde kan der ikke gives en klage, da støj hører med til et familieliv og man må tåle støj fra børn, men i en bolig i Bjørnøgade, kan der ikke gøres mere og familien får en ophævelse. Flere sager er forsøgt at køre gennem Beboerklagenævnet, men de vil ikke tage sagerne pga. påstand mod påstand.

Gør vi for lidt ud af at få nye beboere til at læse husordenen og informere om at det er en afdeling, hvor børnefamilier bor? Vi kan oplyse at støj kan dæmpes med gulvtæpper. Forsøge at få børn væk fra boligerne og ned på legepladserne. Ved underskrift på lejekontrakten eller udfyldning af indflytningsrapporten kan punkter nævnes fra husordenen.

Anne Henriksen kigger ikke alene på gentagelser af klagesager, men på hændelsen. Håndhæves husordenen ikke, kan vi forsøge at sætte beboere ud, men ikke på alt såsom sko i opgangen.

Det er afdelingsbestyrelsen der som udgangspunkt skal håndhæve husordenen, skal sørge for god ro og orden og kan være initiativtager til at få beboerrådgiverne på problemet. Ansatte kan træde ind sammen med afdelingsbestyrelsen ved misligholdelse. Afdelingsbestyrelsen skal hjælpe beboere, der har problemer med deres naboer. Støjklager er halveret i nyopførte afdelinger.

Carsten og Johnny har fortsat få beboeraktiviteter. Forslag til aktiviteter er udsendt til afdelingsbestyrelser, men ingen vender tilbage. Carsten og Johnny opfordres til at lave arrangementer, der kan opdrage beboere til at være mere sociale og dermed minimere antal klager - Det er nemmere at klage over en beboer man aldrig har snakket med. Et godt initiativ kunne være opgangsfællesskaber.

## 2. Husordensovertrædelser og gennemgang af klagepolitik

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Hvordan skønnes husordensovertrædelser - udstedes en skriftlig- eller mundtlig overtrædelse samt fristen for forældelse. Se vedlagt mail.

Referat: Det er altid et skøn baseret på tidligere, lignende sager og Anne Henriksens vurdering samt ordlyden af vores egen klagepolitik. Klagepolitik er godkendt som den blev udsendt.

## 3. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Lotte Havde 2 punkter med som hun gerne ville have med på dagsordenen. Tilskud fra dispositionsfonden til afdeling 27, udgift til antenne og godkendelse af en regnskabspraksis hvor vi foretager ekstraordinære henlæggelser – Dagsordenen med ændringerne blev Godkendt.



#### 4. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 18. februar 2019 skal godkendes.

Referat: Godkendt.

#### 5. Tilskud fra dispositionsfonden til Afdeling 27

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Regning fra Stofa på t.kr. 680 fra 2016-2018 ønskes dækket af dispositionsfonden.

Referat: Godkendt.

#### 6. Ekstraordinære henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i regnskabsåret 2018

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Der er i alle afdelinger vurderet muligheden for at henlægge ekstraordinært til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse svarende til besparelsen på de tiltag der, efter udarbejdelsen af budgetterne for 2018, er sket konkret indenfor områder forsikringer, lønninger samt vedligeholdelse.

Referat: Der er i alle afdelinger vurderet muligheden for at henlægge ekstraordinært til planlagt vedligeholdelse svarende til besparelsen på de tiltag der, efter udarbejdelsen af budgetterne for 2018, er sket konkret indenfor områder forsikringer, lønninger samt vedligeholdelse (konto 110, 114 og 115).

Vi har i forbindelse med udarbejdelsen af regnskabet henlagt den besparelse som tiltagene på konto 110, 114 og 115 har medført, for ikke at generere ekstraordinære overskud i 2018, idet det ikke er hensigtsmæssigt. Den ekstraordinære henlæggelse kan i alle afdelingerne anvendes til fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder jf. vedligeholdelsesplanerne.

På afdelingsmøderne skal håndteringen naturligvis oplyses. I afdeling 7 og 18 har det ikke været muligt at henlægge ekstraordinært forårsaget af andre forhold i afdelingens drift. Endvidere er serviceafdelingerne vurderet konkret ift. henlæggelsen.

Udover henlæggelsen beregnet pba. tiltag på 110, 114 og 115, er der i afdeling 10, 11, 14 og 20 også foretaget en ekstraordinær henlæggelse til planlagt vedligeholdelse eller afskrivning forårsaget af forskydning mellem faktisk udgift og budget forårsaget af lånehjemtagelse, driftsstøtte og lign.

I oversigten pr. 12/3 2019 ses henlæggelsernes størrelse – samlet tkr. 10.276.

Principper er drøftet med vores revision EY, som umiddelbart har tilsluttet sig principperne.

Princippet er godkendt.

## 7. Evaluering af temamøde i repræsentantskabet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi havde temamøde i repræsentantskabet den 4. marts 2019.

Referat: Zacharias fra Aalborg Kommune lavede standardpræsentation, men Jens fra BL gjorde det konkret og sammenlignede med hverdagen. Oplæg fra madspild var godt og det var tydeligt at mærke, at de brænder for projektet. Gritt gjorde nærværende med konkrete eksempler fra hendes egen hverdag. Aalborg Kommune ønsker et samarbejde, hvilket er en god måde vi kan beskrive præcis hvad vi gør. Zacharias kan eventuelt hjælpe med fokus på affaldssortering. Ved nye molokker er det vigtigt at der kan kildesorteres ved hver station.

Verdensmålene kan bruges til bedre naboskab eventuelt med arrangementer. Zacharias opfordrer os til at deltage i bæredygtighedsfestivalen i september 2019.

Forslag til tema ved næste temamøde: Hvordan kan vi styrke det gode naboskab?

## 8. Afdelingsmøder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Fordeling af dirigent til afdelingsmøderne. Oversigt er vedlagt.

Referat: Lotte orienterede om at Afdeling 3 indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde den 8. april 2019 med ønske om at stemme om helhedsplanen, med tilgængelighed og miljøarbejder skal fortsætte eller om badeværelsesrenoveringen skal fortsætte som i resten af afdelingen. Lotte har på et afdelingsbestyrelsesmøde frarådet afdelingsbestyrelsen at lave afstemningen nu, men et flertal i afdelingsbestyrelsen ønsker det til afstemning. Lotte frygter et nej fordi Landsbyggefonden først har afsat midler til renoveringen i 2021 Som organisation er det ikke hensigtsmæssigt at have 1200 boliger i Øgaden uden elevator. P.t. er 3- og 4. salsboligerne ofte ude i mange omgange før vi får den udlejet og der er af og til enkelte måneders lejetab i afdelingen. Marc forklarede afdelingsbestyrelsens bevæggrund. Det er ikke OB's anbefaling at stoppe helhedsplanen.

Oversigt over afdelingsmøderne med dirigent:



Dato for afdelingsmøde	Afdeling	Dirigent
2019-04-10	15	Pia Hornbæk
2019-04-23	11	Pia Hornbæk
2019-04-24	14	Steen Købsted
2019-04-24	27	Pia Hornbæk
2019-04-25	20	Pia Hornbæk
2019-04-25	23	Eigil Stausholm
2019-04-29	1	Christian Vestergaard
2019-04-30	3	Christian Vestergaard
2019-05-06	4	Eigil Stausholm
2019-05-07	10	Christian Vestergaard
2019-05-08	5	Eigil Stausholm
2019-05-08	24	Pia Hornbæk
2019-05-09	6	Steen Købsted
2019-05-14	9	Christian Vestergaard
2019-05-15	12	Egon Jensen
2019-05-15	17	Pia Hornbæk
2019-05-16	18	Steen Købsted
2019-05-20	22	Eigil Stausholm
2019-05-20	26	Eigil Stausholm
2019-05-21	2	Christian Vestergaard
2019-05-22	7	Pia Hornbæk
2019-05-23	8	Pia Hornbæk

## 9. Kommunikationsstrategi

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Kort præsentation af resultaterne i forhold til strategien og profileringsudvalgets arbejde. Kommunikationsstrategien er rundsendt.

Strategien gennemgås for at vurdere om målet er opnået og om der skal ske en tilpasning.

Referat: Kommunikationsstrategien er fulgt slavisk. Lotte gennemgik hvad der er udarbejdet fra kommunikationsstrategien siden oktober 2017.

Christian mener ikke at det overordnet formål og strategi er opnået. Vi har ikke ressourcerne og forstår ikke nødvendigheden i at have en kommunikationsmedarbejder ansat nu. I Vivabolig har vi mange bolde i luften, men vi skal også have ressourcer til at gribe dem.

Det ønskes at Pia er mere ude i afdelingerne og her fortæller, hvad hun kan bruges til. Forbedre beboerrelationen har ikke været synlig, men det bør ligge ved afdelingsbestyrelserne og Pia skal inspirere.

Et professionelt image, kræver kræfter, tid og penge, og dermed en ansat til denne opgave. Pt. er der ingen medarbejdere der kan overtage opgaven, og over år vil det kun være vedligeholdelse.

Det fortsatte strategiarbejde godkendes af OB.

## 10. Tilbage melding fra luftrensere

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Tilbage melding fra Team 2 og Team 3's beboere, der har afprøvet Airpurifier luftrensere. Se vedlagt mails.

Referat: Det er en god løsning, men beboere vil ikke betale for dem. Det forsøges at udleje luftrensere.

## 11. Gennemgang af gavepolitik og politik for egne arrangerede studieture

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af politikker. Se vedlagte dokumenter.

Referat: Flyttes til næste møde.

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

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen

Referat: Deltagelse i møde for direktør, formand og næstformand. Vi gør det hele i forvejen, men vi skal være bedre til at dokumentere vores tiltag. Meldt til Byggeskadefonden.

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

Referat: Afholdt Cykel Rep. møde og vi holder fast i datoen. OB opfordres til at deltage. Mange har booket plads til stand til loppemarked, som afholdes sammen med Cykel Rep.

- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet

- d) Nyt fra direktøren, herunder direktionsrapport

Referat: Revisor er gået i gang i dag. Regnskab for boligorganisationen giver underskud på 600.000 pga. studietur, Jan og René-løsning og overarbejde på særlig økonomi. Alle afdelinger kommer ud med et overskud.

Brandveje er gennemgået af brandteknikker. Vi har udfordringer i enkelte afdelinger og bestyrelserne vil blive inddraget i løsningerne.

Men de fleste steder kan dette løses med en ny skiltning.

Lotte har modtaget 5 klager over medarbejdere, men alle klager er ikke fair.

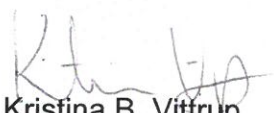
## 13. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.


Referat: Steen orienterede om at murværk skal fuges om i Afdeling 15, men det er ikke en del af helhedsplanen. Der bliver svært at finde pengene til det.

Julefrokosten bliver en tur til Sæby den 1. juni 2019.



Kristina B. Vittrup  
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 15. april 2019.



Pia Hornbæk  
Formand



Eigil Stausholm  
Næstformand



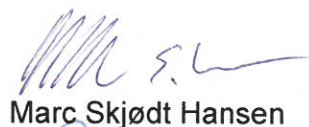
Christian Vestergaard



Steen Købsted



Egon Jensen



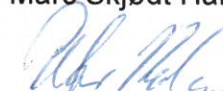
Marc Skjødt Hansen



Per Rimmen



Palle Christensen



Peter Karlsen