



Referat

- fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 11. november 2019 kl. 17.00 – 20.00
Tilstede:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Per Rimmen, Marc Skjødt Hansen, Sanne Lund Nielsen, Peter Karlsen, Lotte Bang
Afbud:	Henrik Yde, Christian Vestergaard
Referent:	Lotte Bang
Gæster:	Steen Købsted, Kenneth L. Stenkjær og René Kristoffersen

1. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Steen Købsted er inviteret til at motivere et tilskud fra dispositionsfonden til igangværende om fugnings arbejder som blev taget ud af helhedsplanen samt kunstudsmykning af fælleslokalet. Vedlagt er ansøgning om tilskud samt fotos af billederne.

Referat: Steen redegør for at om fugningen bliver taget ud af projektet i 4. etape af byggeledelsen og efter renoveringen er det nødvendigt at om fuge i langt større grad og lavede licitation og det kostede 11 mio. som finansieres i første omgang af henlæggelserne.

Rådgivers (Vivaboligs) svigt vil han kalde det og ansøger dispositionsfonden om det fulde beløb.

Kenneth redegør for hvordan fuge arbejdet er lagt ind i helhedsplanen og der er lagt partiel (nødtørfvig) fugereparation på kr. 1.750.000. Entreprenør varsler en højere pris end den der er udbudt og KLS ansøger OB om hjælp til arbejderne og OB afslog den 12/12 2016 og vil afvente afslutning af helhedsplanen. Der blev lavet en partiel om fugning i etape 1-7 og merprisen for den resterende det er kr. 1.820.000. Beslutningen blev som tidligere at afvente endeligt byggeregnskab inden der tages stilling til helt, delvis eller ingen tilskud.

Kunst til fælleslokalet kr. 24.000 lavet af Pernille Købsted vi har kr. 24.000 og giver normalt kun halvdelen. Sidste år fik afdeling 15 t.kr. 96 til en stensulptur i søen. Bestyrelsen vil støtte billederne med kr. 6.000 fra kunstfonden.

2. Godkendelse af projekter

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi skal godkende skema A indberetningen for Vodskov t.kr. 40.079 og beliggenhed mv på andre projekter Kenneth har materiale med på. Herunder også anvendelse af erhvervslejemålet på Park.

Referat: Skema A i Vodskov, 12 etageboliger og 9 rækkehuse – vi skal reducere anskaffelsessummen med t. kr. 74. Typehuskoncept, men vi går ikke på kompromis med vores kvalitet.

Overslagsbudget for samlet anskaffelsessum for erhvervelse og ombygning af stueetage samt del af underetagen udgør kr. 6.95 mio. + moms. Finansiering forventes tilvejebragt via lånoptagelse.

Arealet forventes underopdelt i tre lejemål overvejende med henblik på udlejning til erhverv med fokus på publikumsorienterede aktiviteter og/eller del heraf til brug for egne og beboerdrevne aktiviteter.

En mindre andel forventes anvendt til ophold, overnatning o. lign.

Park Hotel

Ejendommen har tidligere haft funktion som hotel og flygtningeboliger og Vivabolig har overtaget dele af ejendommen J.F. Kennedys Plads 41, 9000 Aalborg den 01.02.2018.

Vivabolig har på Aalborg Byråd den 11.12.2017 fået godkendt projekt om ombygning til ungdomsboliger med et støtteberettiget etagemeterareal på ca. 2.469 m².

Vivabolig har hos ejer af nuværende erhvervsejerlejlighed opnået forkøbsret til sammen med de almindelige vilkår og betingelser for en almen boligorganisations køb af fast ejendom.

Beskrivelse

Det er et ønske at erhverve ejerlejlighed i stueplan i den ejerlejlighedsopdelte ejendom med henblik på inddragelse af del heraf til bl.a. aktiviteter indenfor boligorganisationens formål.

Arealerne tænkes blandt andet også anvendt til egen profilering, beboerservice og boligbutik. Dels som en platform for gennemførelse af en række sociale aktiviteter, hvor arealerne anvendes både til interne beboeraktiviteter og til beboerdrevne aktiviteter, der retter sig mod en bred målgruppe, som f.eks. klubaktiviteter, mødested for aktiviteter i byrummet, lektiecafé, kreativt værksted mv.

Det er en vision for huset både at invitere byen ind til en mangfoldighed af skiftende aktiviteter og samtidig anvende arealerne til levering af organisationens kerneydelser. Samtidigt levendegøres byrummet omkring facader ved hjælp af uderumsinventar der inviterer til kortere ophold. Herudover arbejdes også med indretning af del af stueetage til ophold, overnatning mv.

Generelt forventes det at husets aktiviteter og indretning tilpasses organisationens, byens og markedets behov.

Grundlag for overtagelse af stueplan:

Areal	Foreløbigt huslejebudget
Erhverv E2.1 – Areal ca. 100 m ²	Kr. 13.335 + moms i alt pr. år 200.025
Erhverv E2.2 – Areal ca. 100 m ²	Kr. 8.192 + moms i alt pr. år 122.880
Erhverv E2.3 – Areal ca. 138 m ²	Kr. 13.352 + moms i alt pr. år 200.280

Samlet anskaffelsessum ca. 6.95 mio. + moms i alt kr. 8.689.500

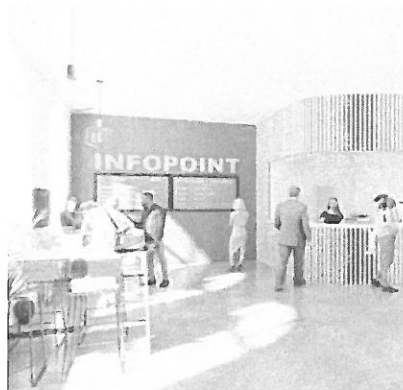
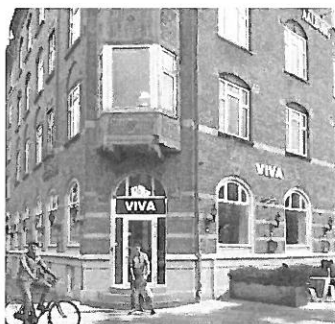
Kælderdel er ikke kapitaliseret og indgår til kr. 0.

Finansiering påtænkes gennemført ved lånoptagelse. Lejemålene påtænkes helt eller delvist udlejet til en markedskonform husleje.

Vurdering af driftssituation

Driften forventes at kan imødekommes af Team 5 indenfor teamets givne rammer.

Foreløbig illustrationer



Andre projekter

De projekter der er nævnt i korrespondancen, er alle godkendt så Kenneth kan arbejde videre med dem.

Lollandshus – forkøbsretten er tilbagekaldt af Kommunen, den skal i udbud, men Kenneth arbejder videre.

Andet

El - lade standere René redegjorde for de udfordringer der er ved at opsætte det. Vi er bange for at det går så hurtigt at inden vi får installeret noget er det forældet.

René præsenterer en animationsvideo om service ud over det forventede samt idéen om en adfærdstegneserie til håndværkere om hvordan vi forventer de agerer i boligerne. Der var lidt med trykfordelingen på Vivabolig der med fordel kunne rettes, samt et bedre match af det der bliver sagt og vist. Vi ser om vi kan få det rettet. Rigtig god idé med begge ting.

René orienterede ligeledes om at vi pt. har ansættelsessamtaler til en ny teamleder til team 6. Vi er optimistiske.

3. Godkendelse af politikker

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi skal gennemgå politikker og forretningsgange for drift og rengøringsafdelingen, dispositionsfonden, trækningretten mv.

Referat: Udsat til næste møde.

4. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Godkendt

5. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 16. september 2019 skal godkendes.

Referat: Godkendt

6. Evaluering af temamøde i repræsentantskabet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi har holdt temamøde i repræsentantskabet den 28. oktober 2019 og hvad så nu?

Referat: Der var meget få deltagere 27 er for få. Søren gjorde det godt.

7. Jubilæum Vivabolig 75 år

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Vi skal tage stilling til om vi skal fejre Vivaboligs 75 års jubilæum og eventuelt i hvilken form.

Referat: Afdeling 1 holder 75 års jubilæum 6/6 2020 – skal vi holde jubilæum? En enig bestyrelse syntes ikke vi skal fejre det i Vivaboligregi.

8. Fordeling af arbejdsopgaver juletræ

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Status, invitation samt fordeling af arbejdsopgaver til juletræ.

Referat: 14. december 2019, Uddeling af vin Pia og Eigil, Egon slik, Peter går med Villy. Velkomst spisning, dans om juletræ og underholdning med Michael, med æbleskiver. I-pad til julemusik sørger Pia og Lotte for. Michael styrer sangene. Steen har styr på vin.

9. Årshjul og kalender for det kommende år

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Fastsat datoer for bestyrelsesmøder, repræsentantskabsmøder og temamøder for 2020. Årshjul er vedlagt.

Referat: Godkendt.

10. Evaluering af bestyrelsens arbejde

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Afholdelse af bus-samtaler.

Referat: Pia har sendt datoer rundt til de resterende.

11. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
- d) Nyt fra direktøren, herunder direktionrapport

Referat: Pia fortalte om at vi har haft 1. spadestik på KOA, hvor Hans Henrik og Thomas Kastrup var mødt op.

Der var god deltagelse til reception hos Laila som fyldte 70 år fra Alabu Bolig.

Vi deltager snart i visionskonferencen fra Aalborg som stor by til Storby.

Der har været afholdt Byggeudvalgsmøde og der er rejsegilde på Kærbyhus næste torsdag.

Lotte fortalte at afdeling 11 bestyrelsen er gået fra hinanden og at vi snarest indkalder til et nyt møde.

Lokalmadspild har lånt vores lokale Naturen den 23. december 2019 til at indsamle og uddele mad. Det er helt i tråd med vores bæredygtighed. Den nye ferielov giver nogle udfordringer da vores overenskomster både har 1% ferietillæg og 2,5% særligferietillæg og der er ingen regler for hvordan vi behandler det særlige ferietillæg. Vores oplæg er at behandle alle medarbejdere ordentligt og udbetale ferietillæggene som tidligere år, så alle får ferietillæg som de gjorde tidligere år, uanset at Dansk Erhverv anbefaler os at betragte det som en fratrædelse og kun udbetale det nødvendige svarende til 8 måneders ferietillæg i 2020. Den samlede bestyrelse bakker op om dette oplæg.

Der er mange lidt udfordrende sager p.t. En tidligere beboer fra afdeling 15 har klaget over flytteopgørelsen og ønsker nu syn og skøn af en bolig i forhold til om tilgængelighedsboligerne er tilgængelige og vi har sendt dokumentationsmateriale, men vi frygter at de forlanger destruktive tiltag.

Beboer fra afdeling 4 som har gener efter renoveringen, påstår at der er skimmelsvamp i boligen og at derfor er utilpas. Vi har i projekt, drift, teamet, afdelingsbestyrelsen og jeg talt med beboeren adskillige gange og lavet undersøgelser fra mange forskellige instanser og intet resulterer i en konstatering af at der er udfordringer med fugt, luft, varme, skimmel eller andet. Vi kan ikke finde på mere at undersøge i hendes lejemål og vi er nok nødt til at finde en anden bolig.

En konsulent kontaktede os for et par år siden om hjælp til at søge p-fondsmidler på Symfonien hjem fra Kommunen. Vi havde et møde med ham og han sendte os et udkast til en aftale. Vi fik i mellemtiden en fornemmelse af at han ikke var helt reel og vendte derfor ikke tilbage til ham. Efterfølgende har han påstået at vores manglende tilbagemelding, var en stiltiende accept af hans kontrakt, hvor han var berettiget til 50% af det tilbagebetalte p-fondsbidrag. Vi har imellem tiden fået penge retur fra Aalborg Kommune ca. t.kr. 1.400, hvor han gør krav på 50%. Vores advokat har overtaget sagen.

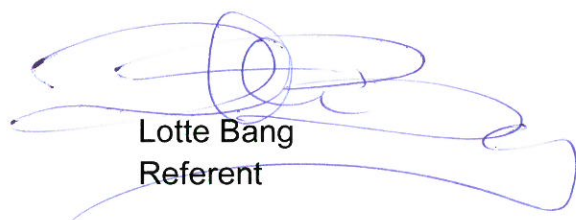
Anmeldelse af underslæb kører sin gang hos politiet, vi har modregnet i fraflytteopgørelsen så udeståendet er halveret.

12. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

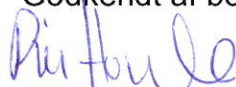
Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat: Ikke yderligere




Lotte Bang
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 9. december 2019.

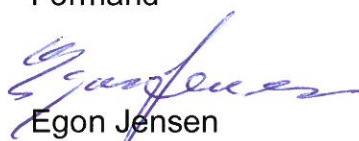


Pia Hornbæk
Formand




Eigil Stausholm
Næstformand

Christian Vestergaard



Egon Jensen



Marc Skjødt Hansen



Per Rimmen



Sanne Lund Nielsen



Henrik Yde



Peter Karlsen