



# Referat

---

## - fra Organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

---

<b>Mødested:</b>	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
<b>Mødetidspunkt:</b>	Mandag den 14. februar 2022 kl. 17.00 – 20.30 – udskudt fra den 7. februar 2022 pga afbud
<b>Deltagere:</b>	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Per Rimmen, Eigil Stausholm, Henrik Yde, Christian Vestergaard, Peter Karlsen, Lotte Bang, Sanne Lund Nielsen
<b>Gæster:</b>	Ingen
<b>Afbud:</b>	Marc Skjødt Hansen
<b>Referent:</b>	Kathrine Thrysoe Jespersen

---

### 1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Punkt 12 'Ny i afdelingsbestyrelsen' skubbes til næste organisationsbestyrelsesmøde. Dagsordenen godkendt.

### 2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 10. januar 2022 skal godkendes.

Referat: Godkendt.

### 3. Grønne områder og opfølgning fra sidst

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Opfølgning på oplæg fra Tinna Engqvist Arkitekter

Referat: Tinna Engqvist Arkitekter har fremsendt to modeller til at arbejde med de grønne områder i Vivaboligs afdelinger:

- Model A: En samlet bog til inspiration på tværs af afdelinger på ca. 100 sider.

- Model B: Platform efter abonnementsordning.

Organisationsbestyrelsen drøfter, om de ønsker at gå videre med modellerne til udvikling af Vivaboligs grønne områder. Pia foreslår, at model B tages med til temamødet i repræsentantskabet og lader det være op til den enkelte afdeling, om det er et tilbud, som de vil benytte sig af.

Organisationsbestyrelsen drøfter om hvordan man ville kunne bruge Vivaboligs nuværende egen hjemmeside til at inspirere til nytænkning i de grønne områder afdelingerne i mellem.

Organisationsbestyrelsen beslutter, at mulighederne fra Tinna Engqvist Arkitekter præsenteres på det kommende temamøde i repræsentantskabet. Der indhentes tilbud fra andre udbydere til et oplæg til temamødet.

#### 4. Evaluering af bestyrelsens arbejde

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Arbejdet i Organisationsbestyrelsen skal evalueres, se og forbered dig på skemaet.

Referat:

Bestyrelsens størrelse og sammensætning:

- Ideelt set var der en større balance i kønsfordelingen i bestyrelsen.
- Der er mange forskellige kompetencer i bestyrelsen og kemien er god.

Bestyrelsesmøder:

- Tidsstyring er blevet bedre, men tiden skrider en gang i mellem.
- Materialet kommer en gang imellem lidt sent. Det kan være svært at nå at forberede sig. Indkaldelser er godt belyst. Der foreslås at forretningsorden laves om, så den kommer 10 dage før. Forretningsorden tages med på næstkommende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsens virke:

- Strategiarbejdet skal være et løbende fokus i alle organisationsbestyrelsens opgaver. Der er også kommet mange nye til i repræsentantskabet, som ikke kender til værdihuset.

Bestyrelsens formand:

- Konstruktivt samarbejde, det er rart at komme.
- Bestyrelsen drøfter, at de med fordel kan bruge udvalgene noget mere, så der kan arbejdes løbende mellem møderne.

Andre forhold:

- Ved næste evaluering vil bestyrelsen gerne gøre brug af BLs standardevalueringsskema.

## 5. Ansøgning om tilskud fra Dispositionsfonden og

### Trækningsret Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Organisationsbestyrelsen skal behandle en ansøgning om tilskud til dækning af forskellen mellem medarbejdernes løn og den refusion vi får fra det offentlige. Tilskud fra trækningsret til vinduesudskiftning på afdeling 5 Konvalvej p.g.a. overskridelse.

Referat:

*Tilskud til løn under medarbejderes længerevarende sygdom i 2021 kr.*

*175.000:*

Ansøgningen er ikke godkendt. Bestyrelsen drøfter, at beløbene ligger under bagatelgrænsen for, hvad der skal behandles i bestyrelsen og hvad man bør kunne finde i eget budget. Bestyrelsen ønsker, at budgetterne administreres på almindelig vis. Ved ekstraordinære store udgifter til sygdom kan man ansøge fra trækningsretten. *Ikke godkendt.*

*Afslutning af projekter kr. 907.215:*

Lotte gennemgår hvilke projekter, som lukkes ned i den kommende tid. De lukkede projekter har omkostninger. Disse skyldes primært udgifter til advokat og arkitekt. Lollandshus som Aalborg Kommune trak tilbage, udgør kr. 472.266 resten er fordelt på 8 forskellige projekter som er afsluttet. *Godkendt*

*Ipads*

Ud over dette er der indkøbt Ipads til nye afdelinger kr. 25.899, musik på hjemmebane kr. 4.709, reparationer af Villy kr. 6.750, tab ved fraflytninger kr. 188.565 og tab ved lejeledighed kr. 1.342.588. *Godkendt*

*Udlejningsmateriale*

Bestyrelsen drøfter hvorvidt videoer til præsentation af alle afdelinger er en afdelings- eller organisationsudgift. Bestyrelsen beslutter at have billeder som afdelingsudgift men videoer som dispositionsfondsudgift kr. 90.994. *Godkendt*

Der har været huslejenedsættelser i afd. 2, 4, og 20 kr. 58.104 og afdeling 18 kr. 151.200. *Godkendt*

*Lejeledighed:*

I øjeblikket er der 6 tomme boliger, samt 29 tomme på Lektorgaarden, som netop er gået i drift. Ledelsen foreslår bestyrelsen, at dispositionsfonden dækker noget af huslejen over et år. Udlejningen vil forsøge at leje boligerne ud på en løbende kontrakt, hvor huslejen er nedsat i det første år. Denne løsning kan strikkes sammen og gradueres på mange forskellige måder. Der var opbakning til at forsøge forskellige løsninger for at få dem udlejet.

*Ekstra tilskud fra trækningsret kr. 2.000.000 til vinduesudskiftning på afdeling 5 Konvalvej p.g.a. overskridelse:*

Der har været en overskridelse i projektet pga. fejl på altaner og udskydelse pga. corona, forlænget byggeperiode m.v. Lotte eftersender materiale.  
*Godkendt.*

## 6. Byggerier

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Valg af bygherre på generationernes Karré. Godkendelse af omdannelse til Psykiatriens Hus.

Referat:

*Valg af bygherre på generationernes Karré*

Vi har valgt at lade Nørresundby Boligselskab overtage bygherrerollen på både plejehjem og seniorboliger, herunder både rettigheder og forpligtigelser. Vivabolig samarbejder med Nørresundby Boligselskab omkring overtagelse af projektet.

*Godkendt.*

*Godkendelse af omdannelse til Psykiatriens Hus*

Afdelingen udgøres af 17 ældreboliger med anvisning for Aalborg Kommune samt ét erhvervslejemål udlejet til Aalborg Kommune.

Afdelingen har gennem en årrække oplevet betydelig lejeledighed ligesom afdelingen har et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb som ikke forventes at kunne løftes med henlæggelser og ej heller ekstern finansiering idet huslejen ikke vurderes at kunne bære en forøgelse af kapitalydelsen. I øjeblikket er tre af afdelingens boliger udlejet.

Aalborg Kommune har som anvisningsforpligtet til afdelingens ældreboliger forespurgt Vivabolig som bygningssejer på en mulig anvendelsesændring for del af boligerne til erhvervslejemål, der skal huse Psykiatriens Hus.

Som følge heraf har Vivabolig i samarbejde med Aalborg Kommune og Region Nordjylland tilrettelagt en plan for ombygning og anvendelsesændring for en del af afdelingens boliger der ønskes sammenlagt til ét lejemål der skal rumme Psykiatriens Hus, som er et samarbejdsinitiativ mellem Aalborg Kommune og Region Nordjylland med henblik på at styrke indsatsen overfor borgere med berøringsflade i psykiatrien både i kommunalt og regionalt regi. Aalborg Kommune har tilkendegivet at ville bistå med genhusning.

Der pågår fortsat dialog med Aalborg Kommune om fremtidig anvendelse af de resterende boliger herunder om de også kan indgå i anvendelsesændringen.

Ombygningen og anvendelsesændringen omfatter 12 boliger svarende til ca. 2/3 af ejendommens etageareal (1.080 m<sup>2</sup>).

Foreløbigt budget på de indvendige arbejder	
Hovedtal for sagen	0
forventes at udgøre (2022- tal): Grundudgifter	
Entrepriseudgifter	13.370.000
Omkostninger	2.090.000
Genhusning	100.000
Gebyrer	160.000
Samlet anskaffelsessum	15.720.000

Foruden de indvendige arbejder bliver der ligeledes renoveret klimaskærm i form af facaderenovering og vinduesudskiftning sideløbende kr. 5.500.000. Rammen for huslejen for Kommunen er årligt kr. 2.600.000.  
*Projektet er Godkendt*

## 7. Temamøde i repræsentantskabet den 14. marts 2022

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Forberedelse til temamødet og forslag fra temaudvalget til emner

Referat: Temamøde i repræsentantskabet den 14. marts 2022 kl. 17 - 20:30.

Grønne områder. Alle bestyrelser og repræsentantskabsmedlemmer inviteres.

*Dagsorden:*

### 1. Inspirationsoplæg 1

Lotte undersøger muligheden for at få en oplægsholder fra Aarhus, der kan fortælle og inspirere til udvikling af grønne områder.

### 2. Inspirationsoplæg 2

Tinna Engqvist Arkitekters og Lottes idéer, samt billeder fra afdelingerne præsenteres på mødet.

### 3. Oplæg til bestyrelsernes fremtidige arbejde

Oplæg til hvad bestyrelsen kan arbejde videre med derhjemme.

Hvis muligt tilføjes et tilmeldingslink til invitationen. Der tilføjes flere billeder til invitationen.

Sætningen: "Husk at hente din coronatest på ejendomskontoret – eller aftal med din teamleder om levering til din postkasse.

Mødet er med mad.

## 8. Bestyrelsesseminar den 18.-19. marts 2022

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Planlægning og oplæg til bestyrelsesseminar

Referat:

Temaer til seminaret:

- DISC
- God almen ledelse
- Vivaboligs strategihus

Tidspunkt:

- Fredag den 18. marts 2022 kl. 16-20
- Lørdag den 19. marts 2022 kl. 09-14

Invitation til oplægsholdere:

- Steen fra Frederikshavn vedr. god almen ledelse.
- Nana Juul, BL.

## 9. Cykelrep, loppemarked, leg og musik på plænen

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Organisationsbestyrelsen planlægger event

Referat:

Bestyrelsen arbejder ud fra datoen 11. juni 2022. Denne dag er fælleshuset i afdeling 3 ledigt og beboerrådgiverne har mulighed for at deltage. Aktivitetsudvalget mødes den 1. marts 2022 kl. 16 og planlægger dagen.

Sommerfest: Juletræsfest på Hotel Hvide Hus er udskudt og skal bruges senest sommeren 2022. Dette kommer med som punkt til næste bestyrelsesmøde.

## 10. Afdelingsmøder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Udkast til dagsorden mm., rammer for rimelige udgifter til et afdelingsmøde og forslag til ændring af vedligeholdelsesreglement.

Referat:

Bestyrelsen præsenteres for udgifterne til afdelingsmøder i alle afdelinger. Pia besøger relevante afdelinger og tager en snak om afholdelsen af afdelingsmøderne.

*Forslag til ændring af vedligeholdelsesreglement:*

På næste møde skal bestyrelsen behandle forslag til ændring af vedligeholdelsesreglementet. Hvis forslaget kan godkendes af bestyrelsen, skal det behandles på alle afdelingsmøderne.

*Stemmesedler:*

Lotte stiller forslag til en ny stemmeseddel, der ikke kan rykkes fra hinanden. Bestyrelsen godkender, at sedlen kører som et forsøg i år og tages med på nogle af møderne.

*Indkomne forslag:*

Lotte orienterer om, at bestyrelserne er blevet spurgt om det er ok, at ejendomskontorerne samler forslagene ind. Der hvor bestyrelserne selv ønsker at indsamle forslag, der fortsætter de med det.

Christian bemærker, at det stadig er den enkelte afdelingsbestyrelse, som skal have en forståelse for forslaget. Det kan Organisationsbestyrelsen skrive bag øret, når bestyrelsen agerer mentorer for afdelingsbestyrelsen.

## 11. Genhusningsfolder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Organisationsbestyrelsen skal godkende genhusningsfolder i forbindelse med ombygningen af afdeling 24 Caroline Smidts Minde til Psykiatriens hus.

Referat: *Godkendt*

## 12. Ny i afdelingsbestyrelsen

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Et opslagsværk til nye medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Endelig godkendelse af 1. udgave af pjecen.

Referat: Udskydes til kommende bestyrelsesmøde.

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

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a. Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen  
Referat: Pia fortæller om sin mødedeltagelse i Bo I Nord.  
Pia har fået henvendelser fra beboerservice om, at flere lejer fælleslokaler på vegne af familiemedlemmer. Bestyrelsen er enige om, at det fortsat skal være en mulighed, da det kan være svært at hindre
- b. Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde  
Referat: AN-TV: Henrik beretter om, at man har forlænget valgperioden. Formue skal afvikles. En stor del af formuen er fordelt ud på sSofakunder. Der blev afholdt repræsentantskabsmøde i sidste uge, hvor der var genvalg på alle pladser.
- c. Nyt fra kredsrepræsentantskabet

Referat: Det kommende møde i kredsen kommer til at handle om det årlige repræsentantskabsmøde.

d. Nyt fra direktøren

Referat: Aalborg SØ og fleksibel udlejning: Der er ikke nok efterspørgsel på boligerne til at gennemføre fleksibel udlejning i afdelingerne. Lotte er i dialog med Kommunen, om der skal ske mere.

Der skal indarbejdes en ny praksis for referater fra afdelingsbestyrelsesmøder og godkendelse af afdelingsregnskabet. Referatet med godkendelse af regnskab skal ligge tilgængeligt.

Driftschef for rengøring har været sygemeldt siden Nytår og starter så småt op i næste uge.

Lotte udarbejder en redegørelse til Senior og Omsorg vedrørende udfordringer med en skydedør der er faldet af på Birkebo. Det er ikke samme udfordring som i 2016.

Kloarkseparering: Kommunen laver én tilslutning pr. stormatrikel. Vi har kaldt Per Klausen til møde om udfordringen.

Vær' med projektet er afsluttet og regnskabet er godkendt af revisor.

Der er ikke nogen nemme løsninger ift. at etablere elladestandere i nogen af Vivaboligs afdelinger. Viste film om hjemmeladere. Per bemærker, at man også skal være opmærksom på, at der kommer flere el-cykler og -knallerter. I placeringen af ladestandere er det eksempelvis også vigtigt at være opmærksom på brandfare. Christian foreslår, at etableringen og vedligehold kan være en del af vedligeholdelsesreglementet.

*Status på leje af kælderrum*

Forslag om, at den enkelte afdeling kigger på deres kælderrum og om det er en fair pris vejet op imod hvor mange tomme kælderrum afdelingen har. Hvis de syntes, at det er relevant, kan man tage den sammen med teamlederne. Lotte snakker med teamlederne om at tage det op på budgetmøderne

## 14. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat: Organisationsbestyrelsen får tilsendt plakater vedrørende økonomisk rådgivning i samarbejde med Landsforeningen for Børn og Forældre.

Muligheden for rådgivning skal ud til så mange beboere som muligt.




Teamlederne og driftschef har taget initiativ til at uddele et net med afkalker, rengøringsmiddel, svampe til fliser og komfur samt engangshandsker ved forsynet så beboerne har mulighed for selv at gøre rent  
Teamlederne og driftschef har også taget initiativ til at sætte skilte i vinduerne med bolig til leje.

Organisationsbestyrelsesmødet i maj afholdes den 9. maj 2022 kl. 17 - 20.

Kathrine Thryssøe Jøspersen  
Referent



Godkendt af bestyrelsen den 7. marts 2022.



Pia Hornbæk  
Formand



Eigil Stausholm  
Næstformand



Christian Vestergaard



Egon Jensen

Marc Skjødt Hansen



Per Rimmen



Sanne Lund Nielsen



Henrik Yde



Peter Karlsen

Walter