



Referat

- fra Organisationsbestyrelsesmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 6. februar 2023 kl. 16.30 – 19.30
Deltagere:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Per Rimmen, Henrik Yde, Lotte Bang, Eigil Stausholm, Sanne Lund Nielsen, Marc Skjødt Hansen, Tina Simonsen, Kathrine Thrysøe Jespersen, Christian Vestergaard, Michael Elbro, Henrik Neckelmann
Gæster:	
Afbud:	
Referent:	Kathrine Thrysøe Jespersen

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Byggeregnskab for afdeling 29 tilføjes og behandles under punkt 10. Godkendt.

2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 9. januar 2023 skal godkendes.

Referat: Godkendt.

3. Digitalisering af organisationsbestyrelsen

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Oplæg til brug af Microsoft Teams i bestyrelsen og materiale på hjemmesiden.

Referat: Kathrine og Lotte undersøger, om man kan give adgang til dokumenter/mapper på z-drevet. Vi skal finde en løsning, hvor det er muligt at dele dokumenter uden at skulle ajourføre det alt for mange steder.

I teams linkes der til politikker mm., som ligger på hjemmesiden.
Det vil være optimalt, hvis den sidste nye plan over afdelingsmøder ligger ajourført i teams – eller linkes til herfra.
Vi laver en prøveperiode med indkaldelser til bestyrelsesmøder de næste par måneder.
Der skal laves en filstruktur indkaldelser til afdelingsmøder.
Kathrine sender indkaldelse til teamet.

4. Års- og kvartalsrapportering fra beboerrådgivere

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Års- og kvartalsrapportering 2022, 4. kvartal fra beboerrådgivere.

Referat:

- Lidt flere restancer i det sidste kvartal. Vi har endnu ikke set de store udsving. Vi er meget opmærksomme på om der pludselig kommer en udvikling.
- Tab ved fraflytninger er stigende.
- Vi arbejder på at forskønne rapporterne, sådan at de afspejler Vivabolig og sådan at graferne er mere up to date.
- Der kommer et skriv til Kontakten om "klagens vej gennem Vivabolig".

5. Godkendelse af proces for ansøgning om indlemning af Aalborg SØ i den boligsociale helhedsplan i Aalborg Øst

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af proces for ansøgning om indlemning af Aalborg SØ i den boligsociale helhedsplan i Aalborg Øst med projektudløb 31.01.2025. Indsatsen kræver en lokal medfinansiering på 700.000 kr. der fordeles ligeligt mellem Aalborg Kommune og boligorganisationerne. Medfinansieringen bestemmes via en fordelingsnøgle. Medfinansiering kan ske via medarbejdertimer.

Referat: Tanken er at vores finansiering af helhedsplanen er i form af timer fra direktør og beboerrådgivere.

Godkendt.

6. Afdelingsmøder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Dirigent, mentorordning, oplæg til fokusområder i aflæggelse og præsentation af regnskaber.

Referat:

Nye bestyrelsesmedlemmer bliver præsenteret for roller i forbindelse med afholdelsen af afdelingsmøder, herunder dirigent- og mentorrollen.

Dirigenttroller fordeles:

- Egon i Brovst
- Steen har tilbudt at tage de afdelinger han plejer at tage
- Pia, Mark, Eigil og Christian

Mark ønsker at blive fordelt på de møder der ligger sent.

Eigil ønsker de samme møder som sidste år.

Bestyrelsen ønsker at få tilsendt en kalenderinvitation til alle møder.

Referat-skabelon sendes ud til afdelingsbestyrelser.

Fokusområder på afdelingsmøderne

- Offentlige udgifter renovation og energi
- God almen ledelse

Næste møde medbringes en skabelon til oplæg.

Video droppes, hvis teknikken ikke virker alle steder.

BoINord skal med særskilt til indkaldelsen. Heri står, at man som beboer skal huske, at man ikke automatisk er medlem. Bestyrelsen foreslår, at der også kommer information med om boliggarantiordning og at information herom evt. også kommer med på opsigelsesblanketten.

7. Forberedelse af temamøde 20. marts 2023

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: God almen ledelse og RUM'lighed i samarbejde med Aalborg Kommune.

Referat:

Dagsorden:

1. RUM'lighed – oplæg af ca. 1 times varighed
2. Pause med mad (gryderet med mos/ris)
3. God almen ledelse: Oplæg med udgangspunkt i materiale fra BL
4. God almen ledelse: Eigil, Pia, Christian og Lotte laver et oplæg til hvad og hvordan man kan arbejde med emnet i grupper. Fx hvordan man kan håndtere juletræsfesten.

Kathrine laver et udkast til indbydelse og bestiller mad

8. Godkendelse af udvalgsbeskrivelser og 'Ny i Organisationsbestyrelsen'

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af oplæg til udvalgsbeskrivelse for demokratiudvalg, mentorordning og 'Ny i Organisationsbestyrelsen'.

Referat:

Ny i organisationsbestyrelsen – bestyrelsens rettelse til udkast

- Mentorordning: Man kan forvente at være mentor for 3-5 afdelinger alt efter erfaringsniveau. Nye bestyrelsesmedlemmer er fredet i det første stykke tid.
- Repræsentantskabsmøder skal afholdes inden den 31. maj.
- Tallene op til 10 skrives med bogstaver.
- Direktørløn – sætning opdeles i to.
- Næstformand med lille begyndelsesbogstav.

Godkendt med rettelser.

Demokratiudvalg

Udvalget består i øjeblikket af Pia, Christian og Eigil. Bestyrelsen har følgende rettelser til udkastet.

- I stedet for at udvalget varetager den overordnede koordinering af beboerdemokratiet, ønsker bestyrelsen at beskrive, at udvalget udvikler og giver input til udvikling af beboerdemokratiet.
- Demokratiudvalg rettes til med lille begyndelsesbogstav.
- Under udvalgets kompetence skal der stå beskrevet at udvalget både orienterer om udfordringer, men også udvikler inspiration til afdelingerne.
- Det skal tilføjes, at det er udvalgets ansvar at sørge for kursus til nye bestyrelsesmedlemmer.
- Nye afdelingsbestyrelser hjælpes i gang ad mentorordningen – men det kan tilføjes, at hvis der opstår udfordringer i en afdelingsbestyrelse, da hjælper udvalget med at støtte afdelingen, til at få sat gang i bestyrelsesarbejdet igen.
- Komma rettes til i formål og Almene Boligedage rettes.

Godkendt med rettelser.

9. Strategihus og målsætninger

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Drøftelse af bestyrelsens arbejde med strategihus og målsætninger. Besvarelser ved fraflyttersyn.

Referat:

Besvarelser ved fraflyttersyn

Der har været 42 besvarelser i alt i en periode på ca. 15 måneder. Et team har fået mange besvarelser relativt set ift. hvor mange boliger der er tilknyttet til

teamet. Bestyrelsen drøfter, om man kan spørge alle team, hvad de har gjort for at motivere folk til at besvare spørgeskemaet?

Lotte tilføjer, at de unge ikke svarer på spørgeskemaet. En fremtidsforsker peger på, at de vigtigste faktorer for folk når de ønsker en ny bolig er:

- Ønsket om at bo et andet sted
- Unge bliver færdige med uddannelse
- Ungeflytter sammen med nogen
- Børnefamilier flytter ud af byerne. Generelt er urbaniseringen ikke slået igennem i Danmark. Uddannelse trækker folk til byerne, men der er fortsat mange, der ønsker at bo længe ude fra byerne.
- Helbredsmæssige årsager

Bestyrelsen drøfter husdyr og holdningen til dyr i boligen.

Strategihuset og arbejdet med strategier i organisationsbestyrelsen

- Socialt ansvar: Vi arbejder med RUMlighed i løbet af året og kan i denne forbindelse sætte mere fokus på socialt ansvar.
- Sikkerhed: Vi arbejder med hvordan man kan gøre sin bolig mere sikker og inviterer til en et oplæg om brandsikkerhed. Det er muligt at få en røgalarm med hjem hvis man deltager.
- Uddannelse af beboerdemokratiet – hvad er der af muligheder?
- Gode boliger og udearealer: LAR-projekter og bustur, hvor vi kan se LAR løsninger.
- Udvikling: DISC-profiler til nye medlemmer.

10. Godkendelse af skema C, afdeling 44, Lektorgaarden og afdeling 29, Anneby

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Oplæg eftersendes.

Referat:

Afdeling 44, Lektorgaarden

Skema C anskaffelsessum t.kr.102.336, med en samlet overskridelse t.kr. 6.037 i forhold til det budgetterede i skema B, hvor af t.kr. 1.337 er indexering som kan godkendes som overskridelse. Den resterende overskridelse t.kr. 4.700 skal dækkes af dispositionsfonden. Årsagen er primært myndighedskrav, fundering og ekstraarmering. Dispositionsfonden har tidligere forhåndsbevilliget t.kr.5.000. Godkendt.

Afdeling 29, Anneby

Skema C anskaffelsessum t.kr. 148.616. hvilket er identisk med skema B. afvigelserne mellem skema B og C tilskrives at gundkøbet blev godkendt momsfrit, ekstraarbejder bla. Tilkøb af carporte og cykelskure. Godkendt.

11. Godkendelse af tilskud fra dispositionsfonden for 2022

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Foreløbig oplæg til godkendelse af anvendelse af dispositionsfonden.

Referat:

1. Vivadag, udgifter til afholdelse af arrangementet samlet kr. 66.756
2. Julehjælp kr. 6.400
3. Tilskud til løn til afdelinger i Team 5 svarende til Parks lønandel i de indregnede budgetterede lønninger i 2022, pga. uforudsete forhold der har udsendt overgang til drift til 1/8 2023. Der søges tilskud til 2022 og frem til skæring i 2023 for Parks lønandel, således de øvrige afdelinger holdes skadesfri. Kr. 414.000 for 2022 og forholdsmæssig frem til 1/8 2023 kr. 253.167.
4. IPads til bestyrelser i nye afdelinger (afd. 26,33,36,43,44), kr. 69.402
5. Tilskud til opmåling af ændringer eller nye afdelinger til fastprissystemet (afdeling 21,29,30,31,33,34,43,44), kr. 349.228
6. Tilskud til Hadsund byggeprojekt, som ikke blev til noget, kr. 182.969
7. Tilskud til rådgivning ifm. undersøgelse af nye projekter, som ikke er blevet til noget, kr. 110.948
8. Fotografering og profilering af nye afdelinger til hjemmeside mm, kr. 60.680
9. Vivabolig-net, kr. 196.250
10. Vivabolig Villy T-shirts, kr. 118.856
11. Tilskud til huslejenedsættelser ifm. genudlejning (afd. 2,4,20), kr. 58.104
12. Tilskud til nedsættelse af husleje, 1. gangs udleje Lektorgaarden, kr. 228.244
13. Tilskud til dækning af ekstraordinært vandforbrug i afdeling 6, kr. 672.182. Beløbet dækker et vandforbrug gennem 10 år på Annebergvej, som ikke er betalt da der kun årligt er aflæst en bi måler. Det er desværre muligt at få dækket udgiften ved forsyningen, forsikringen eller varmekontrollen. Der er ved Varmekontrollen dog igangsat ekstra kontroller fremadrettet, for at imødegå tilsvarende fejl, ligesom vi internt har iværksat tiltag i driften og administrationen herfor.
14. Tilskud til dækning af ekstraordinært vandforbrug i afdeling 26, kr. 25.865 pga. utæthed. Til imødegåelse fremadrettet er der oprettet overvågning på alle afdelinger, hvor det er muligt, via varmekontrollen.
15. Ansøgning tilskud fra trækningsretten til afdeling 1 til finansiering af vinduer
Fyensgade. Der er tidligere godkendt tilskud med 25 tkr. pr lejemål, herudover

søges tilskud på 4.250.000 kr. som forklares ved højere udgifter end samlet finansieringsplan grundet Fyensgade samt stigende finansiering ift. oprindelig forventet.

Dispositionsfonden, tilskud i regnskab 2022 incl. Tidligere tilsagn

Aktiviteter for beboere i Vivabolig, herunder Vivadag/cykel rep.dag	66.756
Julehjælp	6.400
Ipads til bestyrelserne - nye afdelinger	69.402
Park - lønfordeling i Team %. Parks andel da drift først i 2023	14.000
Fastprissystem	349.228
Projekter der ikke er blevet til noget, Hadsundprojektet	182.969
Projekter der ikke er blevet til noget, nye undersøgelser	110.948
Fotografering alle nye afdelinger	60.680
Cykel minihaven	37.380
Vivabolig net 10.000 stk.	196.250
Vivabolig T-shirts 1.600 stk (børne og voksen)	118.856
Huslejenedsættelser for at genudlejning, afdeling 2,4,20	58.104
Huslejenedsættelser for 1. gangs udlejning afdeling 44	228.244
Afdeling 1, trækningsret	4.250.000
Afdeling 4, trækningsret	2.000.000
Afdeling 5, trækningsret	5.100.000
Afdeling 6, fejl i vandaflæsning i 10 år	672.182
Afdeling 9, trækningsret	4.200.000
Afdeling 11, støtte til finansiering ifm. Helhedsplan	199.492
Afdeling 12, trækningsret godkendt ændret til tilskud dispositionsfond, 50% af 1.272.316	636.158
Afdeling 18, støtte til huslejenedsættelse ifm. tagrenovering	67.200
Afdeling 26, fejl i vandaflæsning i lejemål	25.865
Afdeling 28, nybyggeri afd. 10, refundering parkeringsfondssag	- 1.278.500
Afdeling 34, Nybyggeri, overskridelse skema C	364.062
Afdeling 36, Nybyggeri, overskridelse skema C	72.935
Afdeling 44, Nybyggeri, overskridelse skema C	4.699.502
Afdeling 44, Nybyggeri, markedsføring ifm. udlejning	289.973
 Tilskud i alt	 23.198.087

Godkendt.

12. Vivadag/Cykelrep. dag 10. juni 2023(flyttes evt til 3. juni 2023.)

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Planlægning af Vivadag.

Referat:

- Demokratiboden skal planlægges og tilrettelægges. Der skal tjekkes op på om vi har et banner, hvor der står "Mød en beboerdemokrat".
- Munks efterfølgere bookes igen – Kathrine kontakter dem og forespørger, om de har mulighed for at hjælpe til. Kathrine kontakter også Ricco, som hjalp til med cyklerne sidste år.
- Henrik Yde booker fælleshuset
- Per team 3 – forespørger om han vil være praktisk gris.
- Henrik Yde tager imod tilmelding til boder til loppemarked.
- Vagtplan til selve dagen skrives ud til bestyrelser, således at de har mulighed for at byde ind på opgaver.
- Bestyrelsen drøfter hvordan de kan lette opgaven med at bruge mange kræfter på at slæbe ting og logistikken i at finde tingene.
- Bestyrelsen beslutter, at der skal være en 'overgeneral' på dagen, som har overblik og er tilgængelig. Pia tager tjansen i år.
- Det foreslås at der skal være fælles morgenmad med rullepølse fore alle de frivillige på selve dagen.
- Dagen skal koordineres med beboerrådgiverne omkring leg på plænen.
- Der skal sælges pølser – også kyllingepølser, samt kaffe og kage.
- Der skal være loppemarked, kaffe, kage, ansigtsmaling, sumodragter, kuffertscirkus og musik.

13. Opfølgning på byggerier

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Orientering om udfordringer på igangværende byggeri og renovering, herunder Caroline Smidts minde ombygning til Psykiatriens hus, færdiggørelse af udeområder i Støvring, tårn og understøbning på Park.

Referat:

Afdeling 24 Caroline Schmidts Minde

Der er indgået lejekontrakt med Aalborg Kommune og byggeriet går i gang lige om lidt.

Afdeling 38 Støvring

Vi har fået godkendt skure og belægning af myndigheder. Delegeret bygherre skal fortsat udbedre udearealer.

Afdeling 30 Park

Fundering med skruemetoden er afprøvet og den virker.

I øjeblikket arbejdes der på omfugning på facaden på bagsiden.

Der er endnu ikke kommet en godkendelse fra Aalborg Kommune på at sælge erhverv fra.

Afdeling 18 Gundorfslund, helhedsplan

Følgende løsningsmodeller præsenteres for Aalborg Kommune:

- Frasalg af 1-3 blokke
- Kvoter. Statsstøtte på lån og tilskud på 10 % fra Kommunen.
- Lad dem stå og kommunen står med tabet.
- Evt. huslejereduktion.
- Kommunen betaler en andel af lånet, som vi kan se, de vil have af tab over de næste 20 år.

Vadum

Der er endnu ikke fundet en invester til sundhedshuset.

14. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen
 - Deltager sammen med afdeling 5 til afdelingens valg af køkkener hos JKE.
 - Der er første nedbrydningslag på Konvalvej i næste uge.
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
Ingen bemærkninger.
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
Ingen bemærkninger.
- d) Nyt fra direktøren
 - Der er ansat en lærling i team 6.
 - Vi er inviteret til at deltage i processen omkring etableringen af et nyt plejehjem i Aalborg Øst.
 - I Skørping er et medlem trådt ud af bestyrelsen. De to andre medlemmer fortsætter i bestyrelsen.
 - Afdeling 27: Arbejdstilsynet har været forbi og har givet et påbud om urimelige arbejdsvilkår i vaskerierne. Enten skal beboere have vasket ude, ellers så skal der bygges til i kælderen
 - Der er endnu ikke kommet noget officielt information, men der har stået i medierne, at vi har fået en kvote på Nørretrandersvej på 9-18 boliger.

15. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat: Bestyrelsen drøfter midlertidige energiforhøjelser af vaskepriser.

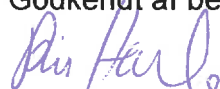
Hvem holder øje med prisudviklingen og der aftalt et tidspunkt, hvor forhøjelsen frafalder? Lotte tager det med videre og vender tilbage med et

svar til bestyrelsen (. Det midlertidige energitillæg er reduceret til ½ altså 1 kr.)

Louise laver brik til nye medlemmer af organisationsbestyrelsen. Tina giver Louise besked.




Kathrine Thrysøe Jespersen
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 6. marts 2023.


Pia Hornbæk
Formand



Ejgil Stausholm
Næstformand


Christian Vestergaard

Egon Jensen

Henrik Neckelmann



Marc Skjødt Hansen

Henrik Yde


Michael Elbro

Tina Simonsen
