



# Referat

---

## - fra Organisationsbestyrelsesmøde

---

<b>Mødested:</b>	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
<b>Mødetidspunkt:</b>	Mandag den 15. maj 2023 kl. 16.30 – 20.00
<b>Deltagere:</b>	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Henrik Yde, Marc Skjødt Hansen, Lotte Bang, Eigil Stausholm, Tina Simonsen, Kathrine Thryssøe Jespersen, Christian Vestergaard, Mikael Elbro, Henrik Neckelmann
<b>Gæster:</b>	Chris Mark, Lærke B. Rasmussen, Ina Nørgaard Frost, René Kristoffersen
<b>Afbud:</b>	
<b>Referent:</b>	Kathrine Thryssøe Jespersen

---

### 1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Godkendt

### 2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 30. marts 2023 skal godkendes.

Referat: Godkendt

### 3. Gennemgang af revisionsprotokol

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Revisor fra EY gennemgår revisionsprotokollen med fokus på opmærksomhedspunkter fra årsregnskab.

Referat: Chris kvitterer for et godt samarbejde med Vivaboligs administration om at komme i mål med årsregnskabet.

Chris gennemgår revisionsprotokollen:

- Der er en revisionspåtegning uden bemærkninger.
- Der er en bemærkning omkring at budgettallene ikke er reviderede, men den er generel.
- Spørgeskemaet er gennemgået uden bemærkninger.

Vedrørende særlige forhold for 2022:

- Sidste år talte vi om at der er en forskel på hvad Vivabolig og leverandøren for lønsystemet mener, at der skal være i løn, diff på t.kr. 80. Denne er siden blevet opklaret.
- Dispositionsfonden har fået en styrkelse. Vi har som anbefaling at den fortsat udvikler sig. Lotte påpeget, at der skal være balance, da der ikke kan være for stort overskud i dispositionsfonden.
- Afdeling1 har fået erstatning fra Plusbus.
- Sag omkring parkeringsfond er afsluttet.
- Symfonien mangler godkendelse.
- Der er mange afsluttede byggerier og behandling af helhedsplaner er behandlet løbende.

Overblik over resultatet:

- 1,5 mio. i overskud

Bruttoadministrationsudgifter:

- Nedadgående.

Henlæggelser til vedligehold:

- Der er en større buffer til at tage det der kommer.
- Vi kan se at I bygger henlæggelserne op.
- Med undtagelse af afd. 12, der har fået nye vinduer.

Lejeledighed:

- Lektorgaarden er ny i drift og fylder som lejeledighed i 2022.

Igangværende byggerier:

- Der er drøftelse af finansiering af overskridelser på Park. Dette er uafklaret.

Juridisk- kritisk og forvaltningsrevision

- Christian spørger hvordan man vurderer produktionseffektiviteten: Her kigger man meget på benchmark og sammenligner Vivabolig med andre boligorganisationer. Samtidig er effektivisering en del af styringsdialogen. Det er muligt at sammenligne afdelinger der ligner hinden – også mellem

boligorganisationer. Tvillingeværktøjet kan også sammenligne de boligorganisationer der ligner os.

Bestyrelsen har ikke opfølgende spørgsmål til revisionsprotokollen – den blev godkendt og underskrevet.

#### 4. Godkendelse af regnskaber 2022 og budgetter for 2024 for afdelinger uden afdelingsbestyrelser

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af regnskaber for afdeling 6, 20, 22, 24, 27, 31, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 70. Godkendelse af budgetter for afdeling 6, 24, 22, 24, 27, 31, 51, 52, 53, 54, 55, 56.

Referat: Samtlige oplyste regnskaber og budgetter er godkendt og underskrevet.

#### 5. Repræsentantskabsmøde 30. maj 2023

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Planlægning af materiale, forretningsorden, dirigent, valg og mad.

Referat:

Der er to indkomne forslag til mødet:

1. Der kan ikke sidde to personer fra samme husstand i en afdelingsbestyrelse.
2. Der kan kun sidde en person fra samme afdeling i organisationsbestyrelsen

Bestyrelsens generelle holdning er, at de ikke ønsker at begrænse demokratiet og lave restriktioner på hvem der kan vælges. De der bliver valgt, gerne vil og er kvalificerede skal have lov at stille op og blive valgt.

På mødet præsenterer Pia nybyggerier, Kasper laver oplæg.

Christian fra Vingaardshus er dirigent.

Alle medlemmer genopstiller.

Bestyrelsen ønsker, at der serveres porchetta, flødekartofler og krydderkartofler, salat og brød, samt små glas med grøntsager.

#### 6. Introkurser for afdelingsbestyrelser 26. juni 2023

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Planlægning af kursus.

Referat:

Pjecen for nye medlemmer skal sendes ud til bestyrelsesmedlemmer.

Fordeling i oplægget på introkursus:

- Pia fortæller om god almen ledelse og det indledende.
- Christian fortæller om afdelingsbestyrelser.
- Lotte fortæller om værdihuset og Vivabolig.

## 7. Vivadag 3. juni 2023

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Status og opgavefordeling.

Referat: Der skal laves en pengekasse med byttepenge. Lotte følger op.

Der har ikke været henvendelser på loppemarked – er det muligt at lave mere larm omkring det? Marc ligger det på facebookgruppen.

Henrik har fået en ansøgning vedr. loppemarked – forening vil gerne sælge lodder og ansigtsmaling. De samler ind til børn med kræft. Kan bestyrelsen sige ok for denne henvendelse? Ja, men de skal oplyses om, at der er gratis ansigtsmaling på pladsen

Kathrine sender mail til Munks efterfølgere med at de skal være der fra 10-15. Fra kl. 14 kan man ikke længere stille sig i kø. Der skal have rigeligt med reservedele med. Husk hejs.

Henrik har sendt ansøgning til at afholde arrangementet. Henrik bestiller kagemand fra Føtex.

## 8. Den gode historie

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse til oplæg af professionelle historier fra Vivaboligs gamle afdelinger.

Referat: Christian fortæller om henvendelsen:

Erindringsværkstedet i Øgadekvarteret er ikke længere oppe at køre, og dette er baggrunden for, at Carsten har skrevet forslaget.

Pia foreslår, at formatet kan være podcast i stedet for lydfiler. Eller interviews der gengives i en artikel.

Henrik foreslår, at forslaget bliver lidt bredere, så det ikke kun koncentrerer sig om afdeling 1.

Bestyrelsen beslutter, at Carsten skal arbejde videre med forslaget. Forslaget skal gælde for hele organisationen. Hvad er det for noget materiale der skal samles sammen? Hvem skal gøre det?

## 9. Godkendelse af personalepolitik

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af tilrettet personalepolitik.

Referat: Der er markeret med grønt, hvor der er lavet ændringer ift. sidst.

Christian syntes det er rod at blande politik sammen med faktuelle ting såsom regler om pauser og overenskomst.

Det kunne være rart hvis det er et interaktivt dokument med indholdsfortegnelse. Ændringerne må fortsat gerne fremgå.

Den tages med på næste møde med en indholdsfortegnelse.

## 10. Godkendelse af oversigt over beboerdemokratiet i

### Vivabolig

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af udkast til oversigt over beboerdemokratiet i Vivabolig.

Referat: Pia mener, at det er misvisende, at der under afdelingsmødet står, at de vælger repræsentanter til repræsentantskabet. Der tilføjes en sætning, der beskriver at afdelingsmødet kan uddelegere opgaven til afdelingsbestyrelsen. Kommaer rettes. Godkendt med rettelser.

## 11. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsbestyrelser og afdelingsmødet

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af forretningsorden for afdelingsbestyrelser og afdelingsmødet.

Referat: Forretningsorden for afdelingsbestyrelser:

Der er taget udgangspunkt i BLs standard. Kantede parenteser angiver, at det er muligt at tilpasse til egne forhold.

- Forkortelser rettes.
- Tal skrives med bogstaver.
- Punkt 9 beskriver at der tages hensyn til ønsker fra afdelingsbestyrelsen når der skal indgås aftaler med håndværkere. Tilpasset til Vivaboligs forhold har afdelingsbestyrelsen indflydelse på valg af produkter og materialer, men har ikke indflydelse på hvem der bliver valgt.

Politiken tages med til kursus for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer og den skrives på dagsorden til mødet.

Derudover kan politikken sendes ud til afdelingsbestyrelser, som kan opfordres til at tage stilling til den.  
Godkendt.

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

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen  
Har været til byggemøde om helhedsplanen på Konvalvej. Det ser fint ud deroppe.
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde  
Der har været møde i udvalget for Vivadag. Derudover ingen bemærkninger.
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet  
*Nyt fra 4. kreds*  
Eigil har deltaget ved kredsrepræsentantskabsmøde 13. april 2023. Temaet var 'Opmærksomhedspunkter i forhold til ansvarsfordeling mellem bygherre og rådgiver. Derudover var den fremtidige kredsstruktur til drøftelse og der blev udtrykt bekymring for administrationsselskabernes og storbyernes indflydelse i BL i forhold til resten af landet.

### *Almene bolig dage 2023*

Almene Boligdage vil i 2023 stå på tre ben tre ben

- En række lokale folkefestivaler i foråret rundt omkring i landet.
- En undersøgelse af beboerengagementets tilstand og fremtid.
- En fælles konference på Tivoli Hotel den 30. september, der samler alle på tværs af landet om de gode oplevelser og indsigter fra sektoren.

Temaet for de lokale folkefestivaler og undersøgelsen er beboerengagement og -demokrati.

### *Forsamlingshusmøde for 4., 6. og 10. kreds*

Eigil deltog i møde med 4., 6., og 10. kreds den 2. maj 2023. På mødet blev der orienteret om Almene Mål 2024 – 2026, som udarbejdes i foråret og sendes til kredsenes kommentering i efteråret 2023. Et endeligt udkast forelægges til godkendelse på repræsentantskabsmøde i december 2023. Almene Mål skal give et klart billede af, hvad den almene sektor er for en størrelse og hvilke store, vigtige dagsordner, der er fokus på de kommende to år.

#### *Kredsbestyrelsesmøde*

Eigil deltog i kredsbestyrelsesmøde den 8. maj. På mødet blev drøftet et kredsarrangement, som planlægges den 25. oktober 2023 kl. 17-20.30. Mødets tema er 'Den grønne omstilling'.

#### *Næste kredsrepræsentantmøde*

Næste møde er den 25. maj 2023 kl. 17.30.

#### *Ordinært repræsentantskabsmøde*

Næste møde er den 6. juni 2023 Nyborg Strand.

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen ønsker at deltage i almene bolig dage:

- Pia
- Marc
- Eigil
- Henrik Yde

Følgende undersøges:

- Hvad er prisen? For selve arrangementet, transport og evt. hotelovernatning.
- Er det muligt at komme ud og hjem samme dag? Evt. ved at droppe middagen om aftenen.
- Er der andre boligorganisationer der har arrangeret en bus eller er interesserede i dette?

#### d) Nyt fra direktøren

##### *Angivelse af ledelse- og direktørløn*

Lotte spørger bestyrelsen hvad de fortrækker der skal fremgå omkring ledelsens løn i regnskabet. Bestyrelsen beslutter, at ledelsens samlede løn, hvori der skal angives direktørens andel.

##### *Fleksibel udlejning*

Der er arbejdet meget med fleksibel udlejning i afdeling 7 og 8, samt Øgadekvarteret. Afdeling 7 og 8 er forebyggelsesområder og har derfor mulighed for at gøre brug af fleksibel udlejning. Dette har hidtil ikke været en mulighed for Øgadekvarteret, da kvarteret ikke lever op til alle krav for at være et forebyggelsesområde. Det viser sig, at Alabu har fået dispensation til at bruge fleksible udlejningsregler i Øgadekvarteret. Alabu har taget det op med kommunen på eget initiativ og har ikke inddraget udvalget. Lotte ønsker at gå videre med et lignende tiltag for Vivaboligs afdeling i Øgadekvarteret. Afdelingsbestyrelserne har tilkendegivet at de også ønsker dette.



### *Stofa prisstigninger*

Stofa har varslet prisstigninger. Denne sendes rundt til alle afdelingsbestyrelser.

### *Afdelingsmøder*

Overordnet set er der en positiv tilbagemelding fra afdelingsmøderne. I afdeling 29 var der 19 forslag. På Jyttevej var der en del protester mod et forslag. Protesterne gik på, at forslaget også var blevet stillet tidligere år. Der har været en enkelt klage over julehjælp, hvor pågældende opfordrede til at annoncere bredere om muligheden for at søge julehjælp. På Forchhammersvej har en beboer et ønske om at lave et mere hjemligt miljø med mere kunst på væggene.

### *Kvartalsrapport fra beboerrådgivere*

Bestyrelsen har efterspurgt en mere simpel og stringent måde at data bliver afrapporteret på fra beboerrådgivere. Beboerrådgiverne er ved at finde en ny form at afrapportere i. Bestyrelsen tager stilling til hvad de mener om den nye form. Hertil savner bestyrelsen, at beboerrådgivernes egne ord kobles til tallene. De må meget gerne lade bemærkninger falde ved de forskellige slides. Den nye form er en god måde at sammenligne over tid.

### *Udlejning*

Ina fortæller om udlejningssituationen:

- Tomgangsliste indeholder bl.a. 5 boliger er ungdomsboliger, hvor vi samarbejder med Studiebolig Aalborg om udlejning. Her har vi også Park til udlejning inden længe. Vi begynder at gøre opmærksom på os selv bl.a. til indvielse af ny Kennedys plads.
- Nogle stykker på tomgangslisten har stået længe. Der er nogle af dem der har en høj kvadratmeterhusleje og ikke en tidssvarende indretning. Vi skal lave et reklamefremstød for lærlinge og elever, da mange nok ikke ved, at de kan bo i en ungdomsbolig.
- Ift. ældreboliger står en del ledige i Caroline Smidts Minde, Gundorflund og Konvalvej, og nogle enkelte rundt omkring.

### *Projekter*

Rene fortæller om projekter:

- Helhedsplan, Kayerødsgade: Vi har lavet en del tilkøb. Overordnet set er det nogle fine resultater. Der kører en sag vedr. afsyring af endegavlen. Her køres en strakssag ved Syn og Skøn.
- Helhedsplan, Konvalvej: Vi har et godt samarbejde deroppe. De er i gang med at lave fundamentet.
- Helhedsplan, Afdeling 3: Det kører efter planen. Der har været ekstraudgifter, da murværket ikke er bygget ens. Der er søgt om ekstra tilskud til dette.
- Caroline Smidts Minde: Ombygningen til Psykiatriens Hus er i gang. Taget var fyldt med asbest. Det er overkommeligt. Det kan være, at der kommer noget på bagkant til dispositionsfonden. Der



er udfordringer ift. at få godkendt bygning som delt i en erhvervsdel og en boligdel.

- Helhedsplan, Gundorflund: Vi arbejder fortsat videre med at finde en løsning for økonomien.
- Vadum: Vi har fået kvoter til at bygge sundhedshus. Vi er ved at undersøge om vi kan hæve den økonomiske ramme.
- Jyttevej: Kommunen stiller krav til grunden vi har fået kvoter til at bygge på. Vi arbejder videre med sagen.
- PIV – Plejehjem i Vest: Her køres høring med brugergrupper.
- Park: Ibrugtagningstilladelsen er svært at spå om, da der er mange ting der skal stemme overens.
- LAR: Der har været møde om afdeling 3. Næste område der skal kigges på, er Konvalvej.
- Afdelingsmøde i afdeling 6: Der kan komme en ladestander ved vaskeriet ved de gamle rækkehuse, og her kan vi etablere den uden store omkostninger. Placering godkendt.

### 13. Eventuelt

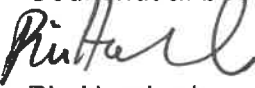
Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat: Ingen bemærkninger.

  
Kathrine Thrysøe Jespersen  
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 12. juni 2023.

  
Pia Hornbæk  
Formand


  
Eigil Stausholm  
Næstformand

  
Christian Vestergaard

  
Egon Jensen

  
Marc Skjødt Hansen

Mikael Elbro  


Henrik Neckelmann  


Henrik Yde  


Tina Simonsen  
