



# Referat

---

## - fra Organisationsbestyrelsesmøde

---

<b>Mødested:</b>	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
<b>Mødetidspunkt:</b>	Mandag den 9. oktober 2023 kl. 16.30 – 20.00
<b>Deltagere:</b>	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Henrik Yde, Lotte Bang, Eigil Stausholm, Tina Simonsen, Kathrine Thrysoe Jespersen, Christian Vestergaard, Mikael Elbro, Henrik Neckelmann, Marc Skjødt Hansen
<b>Gæster:</b>	Carsten Borup Christensen, Johnny Nielsen, René Kristoffersen og Ina Nørgaard Frost
<b>Afbud:</b>	
<b>Referent:</b>	Kathrine Thrysoe Jespersen

---

### 1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Godkendt. Temamøde behandles som punkt nummer 4.

### 2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 18. september 2023 skal godkendes.

Referat: Godkendt

### 3. Kvartalsrapportering fra beboerrådgivere

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Kvartalsrapportering, Øgadekvarteret og Aalborg SØ og opfølgning på 'Den gode historie'.

Referat:

### *Johnny fortæller om kvartalsrapporten*

- Vi er på 395 sager i 2023. Hvis tallene fortsætter, så vil vi have 500 sager i år, hvilket er rekord i de år vi har registreret sagerne.
- Vi kontakter beboeren på et tidligere tidspunkt ift. restancesager, som gør, at vi bruger mere tid og ressourcer på denne opgave.
- Vi oplever, at der er færre der bliver sendt til fogeden.
- Der bliver givet flere påmindelser/skriftlige advarsler end tidligere. Dette skyldes, at organisationsbestyrelsen har bedt om dette.
- Vi afholder aktiviteter i Øgadekvarteret; gågruppe, samt samarbejde omkring styrkelse af det sociale sammenhold. Disse aktiviteter er spredt ud over året.
- I Aalborg SØ er aktiviteter mest er koncentreret omkring sommerferien. Hensigten er at lave aktiviteter for unge. Det er sammen med kirken og biblioteket, B52, Fristedet og skolen. Der har været god tilslutning til aktiviteterne. Vi er gået sammen med Aalborg Øst helhedsplanen, omkring midler, da vi kan se at beboerne flytter rundt i disse områder. Der har været tilfælde med salg af narko og vi forsøger, at have et godt samarbejde med politiet omkring grupperinger der sælger.
- Til Vivadag har vi tovholderfunktion.
- Vi er indblandet i flere aktiviteter, end vi har været de tidligere år.
- Vi har også brugt tid på fundraising, som har givet lidt til svævebane i Vodskov og billeder på Birkebo.
- Der er travlt, og der er ikke meget tid til at tage ekstra opgaver ind.

Bestyrelsen spørger hvordan husdyrssager håndteres. Beboerrådgivere har tidligere ikke givet en skriftlig advarsel ved første henvendelse om husdyr. Hvis der så efterfølgende er kommet flere klager, har beboerrådgivere sendt en skriftlig advarsel. Nu er de blevet bedt om at sende en skriftlig klage fra start. Tidligere har langt de fleste rettet ind ved første henvendelse – en venlig henstilling.

Bestyrelsen drøfter, om man kan udforme og udlevere en skriftlig vejledning omkring klagens vej. Med sådan en vil det være muligt at huske hvad man skal gøre efter man er blevet vejledt mundtligt. Lotte mener, at det er en udfordring at lave en generel vejledning, da det er forskelligt hvordan klager behandles alt efter hvad der er tale om.

Christian mener, at støj og husdyr er oplagt at vejlede omkring, da det må være her, de der klager føler sig mest generet. Man kan skrive ind, at hvis man efter et stykke tid stadig oplever det samme, så skal man klage igen.

Beboerrådgivere orienterer også beboere om, hvad man ikke kan klage over. Hvis man fortsat føler sig uretfærdig behandlet, kan man gå i beboerklagenævnet.

Christian spørger ind til om der er behov for ekstra ressourcer til beboerrådgivningsteamet. Johnny forklarer, at det kunne være godt til fx fundraising. Aktiviteter fylder også mere og mere. Der er perioder med spidsbelastning som er hårde at komme igennem.

Restance: Carsten vurderer, at 30-40 % af dem der er i restance, er gengangere. Der er en stor andel, hvor betalingservice er blevet trukket tilbage. Nogle beboere hjælpes videre til økonomisk rådgivning, så de fx kan få hjælp til at lægge budget.

#### 4. Temamøde repræsentantskabet

Ansvar: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Opdatering på emne og indhold i forhold til oplægsholders ideer og input. Tilrettelæggelse af evt. paneldebat.

Referat:

*Lotte orienterer*

Formand for beboerklagenævnet i Århus og professor ved Århus universitet kommer og holder oplæg. Han foreslår at dette følges op af en paneldebat.

Vi byder ind med nogen forskellige aktuelle sager fra vores hverdag. Der er også eksempler på, hvad man ikke skal/kan bringe i beboerklagenævnet.

Johnny og Carsten sidder i panelet.

En fra kontoret indbydes til at deltage fra administrationen.

Palle afdeling 1 spørges om han vil deltage som beboerdemokrat.

Christian deltager som repræsentant fra organisationsbestyrelsen.

Christian eller Niels Christian indbydes fra teamledere.

Ordstyrer: Lotte spørger Hans Henrik hvem der kunne være ordstyrer.

Christian/Pia skiftes til hhv. panel og ordstyrer.

Administration/Lotte/teamledere finder 20 eksempler på sager, som panelet skal tage stilling til.

#### 5. Byggerier

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Kort gennemgang af byggerierne og helhedsplanerne, herunder status på tid, stude og økonomi. Præsentation af fremtidige forslag til byggerier.

Referat:

### *René orienterer*

- Der afholdes byggeudvalgsmøde torsdag.
- Helhedsplanen på Konvalvej går godt. De er i gang med murværket.
- Helhedsplanen i Kayeødsvej: Her går det okay med tidsplanen, men der er ikke noget der er nemt. Der er kommet et strakspåbud fra arbejdstilsynet på byggepladsen. Det mener Færch og Co. ikke de har fået. Nord har bedt om at få en person taget fra byggepladsen, da de ikke lever op til de krav vi har stillet i licitationen.
- Caroline Smidts Minde er snart færdig. Det bliver flot. Økonomien skrider, da rådgiver ikke har været skarpe nok. Der har været nogen ting vi ikke kunne være forberedt på, og andre ting er vi uenige om. Vi kæmper med at holde huslejen nede i det leje, som Kommunen har bedt om. Det bliver et flot resultat.
- Klarup: Der er lavet en aftale om, at grundejerne skal være fælles om at opføre og betale for et fælleshus. Afdelingen har ikke alene mulighed for at rejse pengene til fælleshuset, og derfor vil dette blive taget op i bestyrelsen igen med forslag om ansøgning til dispositionsfonden.
- Gundorfslund: Vi har skiftet rådgiver på den nu. Vi var gået fast, og nu har vi prøvet at gå til samarbejdspartnere som vi kender i forvejen. Vi tænker i alternative løsninger.
- Helhedsplanen i afdeling 3: Det går godt. Der er ekstraudgifter pga. bygningerne ikke er som forventet. Vi har haft en lille snak omkring kvaliteten af det der afleveres.
- Vadum: Vi har fået en investor ind. Det går godt. Vi forventer at investorer kan købe grund.
- Park: Vi er ved at være i mål. Der graves en fedtudskiller ned på bagsiden af hensyn til at erhverv kan udlejes til restauration. Der er udfordringer ift. godkendelse af brand, som er anderledes ift. da projektet startede. Ekstraudgifterne holder sig ikke helt som det oplæg vi tidligere er kommet med, der er kommet lidt ekstra på boligdelen. + renteudgifterne er steget noget siden p.g.a udviklingen i rentemarkedet.
- Lundsgårdsgade: Der pågår dialog med grundsælger og kommune, vi håber stadig der er mulighed for et projekt, men myndighedskravene er vanskelige.
- Separatkloakering/LAR: På Konvalvej har vi lavet nedsivningsprøver. Vi forventer at arbejdet snart er i gang, samtidig med Øgadekvarteret.
- Badeværelser: Vi er så småt ved at kigge på projekter, der skal i gang over de næste par år. Vi behandler dem samlet for at spare på rådgivere.
- Elladestanderne: Vi er ved at undersøge, om vi kan få fleksible priser på standerne. Der kan være en ulempe ved den nye leverandør og deres software, ved at vi ikke længere kan trække det over huslejen. I stedet

skal der bruges en app med flere features. Det er dog frivilligt for afdelingerne hvilken løsning/software de gerne vil bruge.

- Plejehjem i vestbyen: I øjeblikket er der udfordringer ift. dyreliv i området, som myndigheder er i gang med hvordan man kan tage hensyn til. Udbudsmaterialet er færdigt. Der er i gang med at blive kigget på hvordan vi kan få vandforsyning hertil.

## 6. Politik for beboerdemokrati

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Arbejde med den sammenlagte politik for beboerdemokrati.

Materiale eftersendes.

Referat: Afdelingsbestyrelsen kan vælge selv at finansiere andre kommunikationsredskaber.

Kurser og uddannelse er tilføjet, da vi har et mål om at afdelingsbestyrelser deltager.

Christian har et ønske om, at det står mere tydeligt, at det forventes, at de deltager.

Pia foreslår, at alle bestyrelser kan få udsendt årshjul der vedrører dem. Dette skal på dagsorden næste gang i forbindelse med planlægningen af årshjul.

Christian stiller spørgsmål til hvordan vi stiller som målsætning om at 90 % skal have en afdelingsbestyrelse. Hvorfor er den ikke 100 %? Bestyrelsen beslutter, at målsætningen skal være 100 %.

Lotte spørger om der skal være en målsætning om deltagelse ved repræsentantskabsmøder? Her skal der også være en målsætning om 100 %.

Mikael spørger, om man kan få politikken udleveret når man går i afdelingsbestyrelsen.

Politikken medtages og godkendes endeligt på næste møde.

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

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen
  - Der er inviteret til byggegilde i Kayerødsgade 9. november 2023.

- Juletræsfest: Der er booket lokaler, underholdning og der laves indbydelser i starten af november. Vi skal have styr på hvem der skal ind i Villy. Der bestilles ekstra pomfritter og frikadeller til børn.
  - Der afholdes styringsdialog den kommende onsdag.
  - Vi har aftalt møde med borgmesteren den 8. december 2023. Vi skal drøfte Gundorfslund, nybyg og vi skal fortælle om Vivabolig.
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde  
Ingen bemærkninger.
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet  
Ordinært kredsrepræsentantskabsmøde er afholdt. Her gik diskussionen på om man skal beholde den form der er på kredsen i dag, eller om den skal være større eller mindre. Vi snakkede også om målene for BL, hvor vi drøftede behovet for at løfte almene boligers image.

30. september 2023 blev der afholdt Almene Boligdage. I kredsen var der enighed om, at det var et godt arrangement.

- d) Nyt fra direktøren  
*Nye biler i rengøringsafdelingen*  
Der er investeret i fem nye elbiler til rengøringsafdelingen. Når de er klar, laver vi et reklamefremstød omkring elbiler. De kan køre på en opladning i lang tid.

#### *Forchammersvej – Birkebo*

De har et ønske om at forskønne den gamle del af bygningen. Det er ikke inspirerede at komme derned. Johnny har søgt penge til at udsmykke, og vi taler om at møblere rundt. Derudover taler vi om farver og/eller fotostater.

#### *Ina orienterer om ejendomsvurderinger*

Vi forventer at der kommer nogen foreløbige vurderinger på erhvervsejendomme. Dette kan påvirke ejendomsskatterne. Vi har rådgiver på ift. hvilke sager vi skal gå videre med.

## 8. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes

Referat:

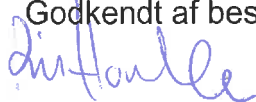
Christian: Vi er begyndt at lave nyhedsbreve, som sendes ud i stedet for Kontakten. Christian savner kommunikation omkring hvornår brevet kan sendes ud og er ærgerlig over, at der laves ændringer i nyhedsbrevet.

Der er kommet nye paraplyer, som kan benyttes af beboere, samt personale med ærinder fra kontoret.



Kathrine Thrysøe Jespersen  
Referent

Godkendt af bestyrelsen den 27. november 2023.



Pia Hornbæk  
Formand



Eigil Stausholm  
Næstformand



Christian Vestergaard



Egon Jensen



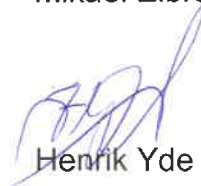
Mikael Elbro



Marc Skjødt Hansen



Henrik Neckelmann



Henrik Yde



Tina Simonsen