



Referat

- af ordinært repræsentantskabsmøde i Vivabolig

Mødested: Kayeødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt: Mandag den 26. maj 2025 kl. 17.30 – 20.30
Referat: Lotte Bang
Fremmødte: 39 repræsentanter
Gæster: René Kristoffersen, Ina Nørgaard Frost, Klaus Bonde, Brian Andersen, Stefan Rask Knudsen, Niels Christian V. Mikkelsen og Søren Madsen

1. Spisning

2. Velkomst

Pia Hornbæk bød velkommen til mødet. Præsenterede gæster og fik godkendt deres tilstedeværelse på mødet.

3. Valg af dirigent

Søren Madsen ansat som konsulent i BL er foreslået som dirigent og blev valgt.

Dagsordenen blev gennemlæst.

Søren konstaterede at vedtægtens § 8 om indkaldelsesvarsel var overholdt.

Vedtægtens § 7 foreskriver, at ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

4. Valg af referent

Lotte Bang fra Vivaboligs administration blev valgt.

5. Valg af stemmeudvalg

Lone Hansen – afdeling 3 - valgt

Poul Bech - afdeling 4 - valgt

Tove Christiansen – afdeling 17 - valgt

6. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt.

7. Bestyrelsens beretning

Pia Hornbæk fremlagde den politiske beretning, ønskede repræsentantskabet tillykke med valget i afdelingsbestyrelsen og takkede Vivaboligs ansatte for indsatsen ved årets afdelingsmøder.

Velkommen til repræsentantskabsmøde i Vivabolig

Årets gang i vores hus bliver fremført her og vi kan lige så godt få det hårde overstået først som sidst. Som I alle er orienteret om, så er vores direktør, Lotte Bang, ramt af kræft. Lotte er i fuld gang med behandling, men det er vigtig for jer at vide er at vi har en beredskabsplan, hvis Lotte for en tid ikke vil kunne varetage de opgaver der ligger på hendes bord. Jeg vil gerne understrege, at vi i bestyrelsen alle regner med at Lotte klarer det her, og at vi ikke har haft den mindste smule at udsætte på den måde opgaverne er blevet håndteret på. Vi ser frem til, at Lotte er ude på den anden side og er utrolig taknemmelige for den måde alle medarbejdere har gjort deres til, at den her tid har været som den har.

Men vi har også fejret Lotte, da hun i år er blevet 60 år og det var en festlig dag, på trods af den skygge, der lå over dagen for nogle få medarbejdere, der vidste at Lotte lige havde fået konstateret kræft.

Tak til alle jer der deltog og var med til at gøre det til en dejlig dag.

Juletræsfest

Nu vi er ved det vil jeg nævne vores juletræsfest. Vi afholdte den i disse lokaler for første gang og selv om dagen som sådan var hyggelig, blev vi efter en evaluering enige om at rykke ud igen og få lidt mere plads, da vi må sige, at når det nu er en juletræsfest, der gerne skulle være plads til leg og dans om juletræet. Så vi rykker tilbage til Phønix i år og håber det lever op til børn og voksnes forventninger.

Som jeg ofte nævner, er det jo ikke kun en fest for børn. Alle bestyrelsesmedlemmer er velkomne, også uden børn. Det bliver serveret lækker julemad og hygget. Så husk endelig det, når invitationen kommer.

Vi fastholder at børnene skal deltage for at modtage en slikpose, da vi har oplevet, at der er mange der ikke deltager på dagen, selv om de er tilmeldt. Det koster mange penge, at der er bestilt mad, der så ikke dukker op. Det er helt i orden at man bliver syg, men det er stadig en stor udgift, så man må gerne melde afbud, så vi kan bruge vores penge lidt smartere.

Arrangementer

Vores øvrige arrangementer har dækket temamøder, med klar dig selv i 3 dage og fællesskaber.

Vi kunne godt tænke os, at I får noget med hjem, når vi indkalder til temamøderne og håber at I prioriterer at deltage. Vi kommer til at følge lidt mere op på jeres deltagelse, så I kan regne med en hilsen fra mig, hvis I ikke har tilmeldt jer. Jeg håber I tager det i den ånd, det er tænkt.

Afdelingsmøder

Årets afdelingsmøder er forbi og det er gået rigtig fint generelt, vi håber også I har haft en god oplevelse, jeg har nævnt det tidligere, at det er en fornøjelse at komme rundt og hilse på jer og på beboerne. Vi har haft fine regnskaber og Lotte kommer mere ind på økonomien. Vores målsætning om at have afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, er vi desværre et stykke fra, men jeg vil gerne benytte lejligheden for at takke jer og jeres bestyrelser for jeres indsats og arbejde for jeres beboere. I må endelige komme med input til vores måde at afvikle møderne på, men også det indhold vi har haft med I år fra organisationen og administrationen.

Organisationsbestyrelsens arbejde

Organisationsbestyrelsen har arbejdet med NLP til vores arbejdsweekend. Hele vores organisation har arbejdet med NLP, og vi har fået lov til at snuse til det. Det handler blandt andet om ikke at lade ens fordomme styre en, måske I kender dette meme, hvor man forestiller sig, hvad der foregår i hovedet på ham her, men vi ved det jo faktisk ikke. Vi lader os styre af hvad vi tror, ikke hvad vi ved. Det handler om langt mere, end det. Men det er et lille kig ind i det.

Vi har lidt andre ting med fra bestyrelsen. Vi har igen i år givet en portion penge til julehjælp, så der er 50 beboere, der har fået en håndsækning i til en lidt bedre jul. Vi har kunnet se at rigtig mange ikke får brugt deres iPads, så fremover får man en iPad efter behov. Vi har egentlig haft den holdning at det er et godt arbejdsredskab, men det er jo kun tilfældet hvis de bliver brugt. Og der er rigtig mange iPads, der ikke har været i brug i mere end 6 måneder. Ønsker man hjælp til at komme i gang med at bruge sin iPad, hjælper vi meget gerne.

Vores hjemmeside har haft nogle udfordringer og vi har ikke kunne ligge referater op i lang tid, det er der heldigvis kommet styr på, så nu er det igen muligt at finde politikker og referater.

Byggerier m.v.

Opdatering på vores byggeri kommer René meget mere ind på, jeg vil blot nævne at vi er i mål med helhedsplanen her i Kayerødsgade, det samme gælder for afdeling 3 i Ø-gaden. Vi står egentlig samme sted som sidste år med Gundorfslund, som sidste år og så alligevel ikke. Vi kæmper med ministeriet omkring formulering af projektet, hvilket I kan se af forslagene.

Politisk set er der ikke mange kvoter i spil, men der kommer lidt boliger i Vadum, ved Jyttevej i Vejgaard og et plejehjem i vest. Som I ved er der udfordringer med udlejningen i Aalborg, og vi er ikke kun udfordret af at det er svært at leje ud. Vi er også presset på beboere, der har problemer med at leve i en bolig og behandle den ordentligt. Det kan, som I ved blive rigtig dyrt både for den enkelte afdeling og for hele vores boligorganisation. Det er lidt nemmere at se hvordan den enkelte beboer bor, da vi oftere kommer ind i boligerne og kan se, når der er en beboer, der faktisk ikke er egnet til at bo i en almen bolig, men vi vurderer selvfølgelig meget nøje, hvordan vi håndterer den enkelte situation.

Byggerier (fortsat)

René Kristoffersen gennemgik herefter Vivaboligs byggerier og renoveringer.

Kloakseparering

Vi er tvunget til at lave det i alle afdelinger. Vi laver LAR løsninger der hvor vi kan, da det er en meget billigere og pænere løsning. I afdeling 3 og 5 er de første, men bestemt ikke den sidste.

Helhedsplan afdeling 5 – Konvalvej

Helhedsplan med nedrivning og genopbygning af 32 helt nye boliger. Renoveringen er færdig og indflytning er sket. Alle boliger er udlejet. Der er også bygget nyt velfærdshus til personalet. Et nyt flot byggeri.

Helhedsplan afdeling 10 – Kayeødsgade

Helhedsplanen er afsluttet - en renovering af 79 boliger med nye badeværelser og en opgang med elevator. Nogle af boligerne er renoveret og andre totalrenoveret. Renoveringen er færdig og indflytning, som er sket løbende, er gået rigtig godt. Alle boliger er udlejet.

Helhedsplan afdeling 3 – Ø-gaden

Helhedsplanen er igangværende og afsluttes her i 2025. En stor renovering af 187 boliger, hvor alt er rykket ud af bygningen og bygget op igen. Elevator i opgangene, helt nye boliger. Renoveringen og den løbende udlejning af boligerne går rigtig godt.

Ellehammersvej, Vadum – nybyggeri

Nyt projekt med Sundhedshus og 17 almene familieboliger i samarbejde med en privat investor. Der skal være en læge, en kommunal sundhedsklinik og evt. en fysioterapi.

Lundsgaardsgade og Jyttevej – nybyggeri

9 boliger på den tilkøbte grund og 5 rækkehuse i et plan på egen grund. Beboerne på Jyttevej har godkendt at byggeriet bliver en del af afdeling 9 når det bliver færdigt.

Plejehjem i Vest, Skydebanevej – nybyggeri

Vi skal i samarbejde med Aalborg Kommune bygge et plejehjem med 75 plejeboliger og tilhørende servicearealer. Vi har lidt udfordringer med Kommunen da vi ikke er helt enige med Kommunen om hvem der skal stå for nedlæggelse af bunkeren der er på grunden. Der har været udbud og TL – BYG vandt entreprisen med bedste indretning.

Helhedsplan afdeling 18 - Gundorfslund

Vi fik muligheden for at nedrive og genopbygge i stedet for at renovere de 168 boliger, hvilket har været med til at få økonomien til at hænge sammen indenfor de rammer, skema A, som er godkendt med 268 mio. kr. Forventet byggestart februar 2026. Konkret nedrenoveres ungdoms- og ældreboliger, der med tiden bliver store familieboliger.

Grønne tiltag i Vivabolig

Vivabolig har fortsat stort fokus på grønne tiltag. Der er investeret i solcelleanlæg på Store Tingbakke og på velværdshuset i afdeling 1.

På Konvalvej har vi investeret i et flowbatteri, der opsamler strøm når det er billigt og gemmer strømmen til brug når den er dyr.

LAR (lokal afledning af regnvand) er i gang i afdeling 1, 3 og 5 med etablering af flotte grønne områder med nedsivning og afledning af regnvand. LAR er en konsekvens af en kommunal beslutning.

Pia Hornbæk afsluttede beretningen:

Samarbejder

I Bo i Nord har vi også udfordringer med vores hjemmeside og det er svært at gøre søgning på boliger så nem og intuitiv, som vi gerne vil. Vi er heller ikke helt enige om måde vi skal vores nå nye lejere på. Vi er enige om, hvad vi gerne vil fortælle, men vejen dertil er vi ikke enige om. Så vi arbejder videre med vores mediestrategi og lige pludselig kan I se resultatet ude i bybilledet.

Studieboliger

Vores fælles udlejningsindgang til studieboliger står også over for en mulig strukturændring, hvor man stadig kan finde alle boliger igennem Studiebolig Aalborg, men udlejningen af boligerne kan tages hjem af de enkelte boligorganisationer. Vi afventer stadig hvordan det kommer til at foregå, men det er først lige meldt ud her inden for den sidste måned. Vi ser positivt på det, for vores kompetence er jo at udleje boliger, men det giver god mening, at vi har én fælles indgang, hvor man kan finde en ungdomsbolig, uanset om man kommer fra nær eller fjern.

Jubilæer og fødselsdage i huset

Jeg vil lige nævne, at der er 80-års jubilæum i afdeling 1 efter sommerferien, og vi glæder os til af fejre sammen med beboerne i afdelingen, og det bliver spændende at følge om forventningerne bliver indfriet. I andre er jo velkomne til at blive inspireret til jeres fejring. Der er jo en del afdelinger, der er ved at nærme sig rent aldersmæssigt.

Vi har ret meget på programmet i den kommende tid, så her til sidst vil jeg lige fortælle lidt om hvad I kan vente jer i de næste måneder:

Vores Vivadag druknede i regn, så vi giver det en chance til på Jyttevej, og det er noget af det første I kan deltage i allerede her den 7. juni, og der er stadig ledige pladser til loppemarkedet.

Jubilæer og rundefødselsdage:

Bettina Winther Munk, administrationen	1/7 2024	25-års jubilæum
Henrik Hansen, team 4	25/4 2024	40-års jubilæum
Jan Thøgersen, team 2	12/5 2024	10-års jubilæum
Chernnithi Naobureeram, rengøring	8/12 2024	10-års jubilæum
Jan Thøgersen, team 2	1/7 2024	60-års fødselsdag
Anders Knudsen	14/11 2024	40-års fødselsdag
Gert Jensen	11/12 2024	60-års fødselsdag
Chernnithi Naobureeram, rengøring	10/7 2024	60-års fødselsdag
Ane Kathrine Nikolajsen, administration	23/10 2024	60-års fødselsdag
Rattikorn Steffensen, rengøringsafdelingen	17/11 2024	60-års fødselsdag
René Kristoffersen, administration	1/1-2025	10-års jubilæum
Kasper Nielsen, administration	1/2-2025	10-års jubilæum
Jesper Pedersen, team 5	1/4 2025	10-års jubilæum
Tina Kærup, team 4	1/5 2025	10-års jubilæum
Mogens Rask, team 1	1/5 2025	10-års jubilæum
Tina Lind, rengøring	29/6 2025	10-års jubilæum
Morten Nielsen, team 5	13/1 2025	50-års fødselsdag
Lotte Bang, administrationen	5/2-2025	60-års fødselsdag
Peter Elnef, team 1	26/3-2025	50-års fødselsdag
Jimmy Muxoll Jakobsen, rengøring	16/3-2025	60-års fødselsdag
Jeannette Manedorf Ringgaard, rengøring	9/5-2025	60-års fødselsdag
Jesper Pedersen, team 5	21/5-2025	40-års fødselsdag

Kommende arrangementer:

It-kriminalitet forebyggelse 18. september 2025

Arveret og Fremtidsfuldmagt 6. november 2025

'En af os' anbefalet af en anden boligorganisation

Fællesmøde om kommunikation fremover kontakten og nyhedsbreve

Kursus for nye bestyrelsesmedlemmer 17. juni 2025

Besøg på Nordværk 10. juni 2025

Besøg med Jorton på NAU i august med grill i gården

Vivadagen 7. juni 2025

Afslutning

Her til slut vil jeg gerne takke min bestyrelse for samarbejdet gennem det seneste år og ikke mindst jeres fleksibilitet om omstillingsparathed, når hverdagen ændrer sig. Det betyder rigtig meget og gør det til at rart at være en del af huset her.

Endnu engang vil jeg gerne sige tak til medarbejdere for jeres måde at være på, at I møder os fra bestyrelsen med åbenhed og et smil på læben og altid er hjælpsomme og gør det ekstra, der nogle gange kræves.

Jeg vil gerne sende Lotte, René og Ina en særlig tak for at I står sammen i denne her særlige situation og har været helt utrolige. Enhver udfordring finder I en løsning på og gør det med overskud og en energi, der vist meget sjældent bliver matchet.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.
Plancher er vedlagt

8. Godkendelse af regnskabet for 2024

Lotte fremlagde regnskabet for 2024.

Årsagen til overskud skyldes:

- Mødeudgifterne er lavere end budgetteret bl.a. pga. juletræsfest afholdt i egne lokaler.
- Færre personaleudgifter grundet flere refusioner fra byggesager, ledelsesvederlag fra rengøringsafdelingen og sygedomsrefusion fra langtidssygemeldinger.
- Større IT-udgifter grundet stigninger samt træning af medarbejdere ift. fishing og awareness-træning efterfølgende
- Færre kontorholdsudgifter grundet lavet udgifter til energi
- Indtægter fra erhvervslokaler Nyhavnsgade ikke budgetteret, da udskillelse til sideaktivitet foregår og afventer tilsynet behandling
- Færre indtægter fra nybyggeri end budgetteret

Samlet antal ansatte i 2024 er 97. Uændret ift. tidligere år.

Uddrag fra regnskabets aktiver og passiver blev overordnet gennemgået. Dispositionsfonden er faldet grundet udbetaling af trækningsretsmidler samt tilskud og lejetab. Dispositionsfonden er negativt påvirket af større lejetab end forventet samt tilskud til aftaler ifm. gamle projekter, som nu er afsluttet. Fremover vil de afsluttede helhedsplaner også mindske tilgangen på dispositionsfonden grundet fritagelser for indbetalinger for de pågældende afdelinger. I 2025 vil tabet på 26,5 mio. kr. på boligdelen på Park reducere dispositionsfonden kraftigt. Beløbet er i 2024 oplyst, i lighed med tidligere år, som en dispositionsfondsforpligtigelse, da skema C endnu ikke er behandlet og endeligt godkendt af tilsynet og landsbyggefonden.

I 2025 ser vi ind i bekymring ift. stigning i tomgang, hvilket både er et problem i Aalborg men også på landsplan, jf. forelagt benchmark.

I alle afdelinger, bortset fra en afdeling, er der overskud som primært kan henføres til forretning af mellemregningen på 3,25%. Derudover færre udgifter til energi samt forsikringer. Sluttelig individuelle forskydninger til budget. Afdeling 24 har underskud som henføres til omlægning af boliger til erhverv.

Rengøringsafdelingen har også fint overskud som hovedsageligt skyldes omkostningsbesparelser på ældre biler, der blev skiftet til el-biler.

Lotte orienterer om benchmark 2023 med sammenlignelige boligorganisationer i Nordjylland: Vivabolig ligger rigtig flot og lavest på administrationsudgifter og flere andre benchmark. Desuden ligger Vivabolig acceptabelt ift. benchmark på lejetab og dispositionsfonden. Når 2024 regnskabstal foreligger, vil vi kigge ind i udviklingen ift. tomgang.

Vi mener, at tomgangsproblemer skal løses ved:

- På ungdomsboligområdet skal der nedlægges boliger og kollegier
- På familieboliger skal tilflytningen til Aalborg løse det. Her skal vi have flere til at vælge en almen bolig. Kendskab på lang sigt, som vi arbejder med både i BoiNord og i Vivabolig.

Regnskab 2024 blev enstemmigt godkendt.

9. Orientering om budget for 2026

Lotte gennemgik budget 2026 for boligorganisationen: Der ses en stigning i administrationsbidrag på 3% som følge af stigende personaleudgifter og it, samt færre indtægter fra byggeaktivitet. Stigning i personaleudgifter er overenskomstmæssige forhold, da der forventes samme antal ansatte. It er stigende grundet prisstigninger samt konsulenthonorarer.

Budget 2026 blev taget til efterretning.

10. Behandling af indkomne forslag

Lotte Bang forklarede at forslagene alene stilles på grund af at ministeriet ikke kan godkende sammenlægning af boliger i blok 1, blok 2 og blok 7, hvor vi oprindeligt har foreslået, da der ikke er én til én størst problemstilling med tomgang præcis i disse blokke. Så måske skal vi flytte det, men det kræver en omprojektering, så det vil vi helst ikke. De er heller ikke tilfredse med godkendelserne, da der ikke står præcis den formulering, som de mener er den rigtige. Det gælder både afdelingsmøde, repræsentantskabsmøde og byrådsmøder. Vi håber dette rækker til en godkendelse i ministeriet.

Forslag 1 Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Godkendelse af præcisering af overdragelse af bemyndigelse til organisationsbestyrelsen og hermed ændring af forretningsordenens punkt 4
Repræsentantskabet overlader bemyndigelsen og kompetencen vedrørende køb og salg af afdelingernes grunde og ejendomme, herunder også nedlægning, nedrivning, sammenlægning, omlægning og ommærkning af boliger samt godkendelse af afdelingernes regnskaber, mod at orientere om beslutninger i bestyrelsens beretning på næstkommende møde. Bemyndigelsen kan til enhver tid trækkes tilbage.

Forslag 2 Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen

Godkendelse af sammenlægning af boliger i blok 1, 2 og 7, afdeling 18 Gundorfslund

Vi anbefaler Repræsentantskabets godkendelse af:

Helhedsplanen i sin helhed godkendes med en anskaffelsessum på skema A på t.kr. 268.564. Renoveringen bliver en nedrenovering af 212 boliger og en nyopførelse af i alt 194 boliger.

Herunder sammenlægning af 54 boliger til 36 boliger.

36 boliger (35 ungdomsboliger og én ældrebolig) sammenlægges til 24 familieboliger og 18 ældre boliger til 12 familieboliger.

Der blev tilføjet at hvis sammenlægningerne kommer til at lægge i andre blokke er det også godkendt.

Forslag 1 og 2 blev samlet enstemmigt godkendt.

11. Valg af næstformand

Egil Stausholm, afdeling 17 – genopstiller - **valgt for 2 år**

12. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

Henrik Yde, afdeling 3 – genopstiller - **valgt for 2 år**

Henrik Nickelmann, afdeling 9 – genopstiller - **valgt for 2 år**

Marc S. Hansen, afdeling 3 – genopstiller - **valgt for 2 år**

13. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen

1. suppleant - Tove Christiansen, afdeling 17 – **valgt for 1 år**

2. suppleant - Tim Stiller, afdeling 9 – **valgt for 1 år**

Der blev trukket lod om rækkefølgen

14. Valg af revisor

Organisationsbestyrelsen foreslår revisionsfirmaet EY som blev genvalgt.

15. Eventuelt

Der blev spurgt til antal af afdelingsbestyrelser: Vi har 29 afdelinger og af dem er der 9 afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse. Det er primært ungdomsboliger og plejehjem der ikke har en afdelingsbestyrelse.

Søren Madsen takkede for ualmindelig god ro og orden.



Søren Madsen (Jun 26, 2025 16:22 GMT+2)

Søren Madsen
Dirigent



Pia Hornbæk (Jun 26, 2025 16:08 GMT+2)

Pia Hornbæk
Formand



Lotte Bang
Referent