

Referat

- fra Organisationsbestyrelsesmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 10. november 2025 kl. 16.30 – 19.30
Deltagere:	Pia Hornbæk, Henrik Yde, Lotte Bang, Maj-Britt Mortensen, Marc Skjødt Hansen, Henrik Neckelmann, Eigil Stausholm, Tina Simonsen og Mikael Elbro
Gæster:	
Afbud:	Christian Vestergaard
Referent:	Kathrine Thrysoe 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 6. oktober 2025 skal godkendes. Referat tilgængelig [her](#).

Referat: Referatet forelægger endnu ikke. Det tages med på næste møde.

3. Godkendelse af udskillelse af erhvervslejemål fra boligafdeling til sideaktivitetsafdeling

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Organisationsbestyrelsen ansøges om godkendelse af at udskille erhvervslejemål til særskilt sideaktivitetsafdeling nr. 74 hos Vivabolig.

Sideaktiviteten vedrør erhvervsareal i Nyhavnsgade, afdeling 10, på Park, afdeling 30, samt Psykiatriens Hus, afdeling 24. Ansøgning tilgængelig [her](#).

Referat:

Reglerne omkring erhvervslejemål har ændret sig meget gennem årene. For mange år siden måtte man gerne have erhvervslejemål i boligafdelingerne, som vi har bl.a. i afdeling 1 og 3, men i 1996 kom der en meget stram lovgivning

omkring sideaktiviteter, hvor erhverv kun kan opføres i begrænset omfang og i en særlig afdeling.

Afdeling 10 - Nyhavnsgade

Tilbage i 2017 blev Vivabolig, af Landsbyggefonden, bedt om at udskille de oprindelige administrationslokaler Boligselskabet Limfjorden havde haft i Nyhavnsgade til en særskilt sideaktivitetsafdeling.

Udskillelsen har trukket ud grundet forskellige forhold omkring ejerforhold og matrikuleringen. I mellemtiden er der kommet en ny sideaktivitetsbekendtgørelse, som lemper lidt på reglerne. I oktober fik vi godkendelse fra tilsynet i Aalborg Kommune til at foretage udskillelsen til en ikke skattepligtig sideaktivitet jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 6 og 7.

Organisationsbestyrelsen skal på vegne af repræsentantskabet endelige godkende udskillelsen.

Afdeling 30 - Park og afdeling 24 - Caroline Smidts Minde

Erhvervsarealet på Park samt Psykiatriens hus skal igennem samme proces. Ansøgningen ligger pt. i tilsynet i Aalborg Kommune og forventes godkendt i slutningen af november 2025.

Organisationsbestyrelsen skal på vegne af repræsentantskabet endelige godkende udskillelserne.

Efter disse udskillelser er det vores opfattelse, at vi har en korrekt placering af vores erhvervslejemål i afdelingerne.

Rent regnskabsmæssigt flyttes værdierne til bogførte værdier og driften følger med. Der vil blive foretaget de nødvendige regnskabsmæssige tilpasninger og det vil derfor ikke have særlig indflydelse på afdelingernes budgetter, da både indtægter og udgifter overføres til den nye sideaktivitet.

Udskillelsen af de pågældende erhvervslejemål til særskilt sideaktivitet er godkendt af organisationsbestyrelsen.

4. Clienti reklame – Nye designs til udendørs markedsføring

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Materiale fremvises til mødet.

Referat:

Bestyrelsen har følgende bemærkninger:

- Kunne man gøre logoet mere synligt? Måske med sort skrift eller med fritstående huse?
- Ord med O – Kampagnen er pæneste med O i midten af ordet – ikke i starten.

Fuld folie på biler godkendt.

Bestyrelsen beslutter, at vi går videre med kampagnen.

Kathrine eftersender slides.

5. Budget 2027

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Forslag til budget 2027 for organisationen med henblik på fastsættelse af afdelingsbudgetterne. Forslaget fremlægges på mødet.

Referat:

Udfordringer ift. personale: To stopper i administrationen. Vi har valgt at ansætte 1 person i stedet for, samt en vikar for medarbejder, der er syg i administrationen.

Vi har ikke sprængt vores lønrammebudget, men vi er presset på lønninger og IT og vores bud er en stigning på omkring 3 %.

Bestyrelsen godkender en stigning på 3 %.

Marc spørger til om afdelingsbestyrelserne har mulighed for at diktere huslejestigninger på bilejemål, eller om det er afdelingsmødet der skal det? Lotte fortæller, at man kan fortælle i beretningen på afdelingsmødet, at man kan lade bilejemål stige tilsvarende som budgettet. Marc foreslår også, at vi kan lave noget automatisk, så vi kan spare administrationen af det.

Pia beder om, at mails der sendes til alle bestyrelser også sendes til organisationsbestyrelsen – også selvom det ikke vedrører organisationsbestyrelsen direkte, så oplever bestyrelsen ofte, at de også bliver stillet spørgsmål hertil.

Henrik Yde: Kan vi ligge op til, at bilejemål følger de generelle budgetstigninger, og lade det være op til udlejningssituationen, hvis der er nogen bilejemål der er svære at leje ud, at disse i så fald ikke sættes op i husleje? Ja, det kunne være en god løsning.

Pia foreslår, at emnet tages med rundt på økonomimøder. René supplerer, at med, at det også tages med på markvandring.

6. Orientering om byggesager

Ansvarlig: René Kristoffersen

Beskrivelse: René orienterer om seneste nyt fra organisationens byggesager.

Referat: René orienterede om organisationens byggesager. Renés slides vedrørende orienteringen eftersendes til bestyrelsen.

7. Politik for sponsorater, gaver og markedsføring

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Bestyrelsen kommer med input til politik. Bestyrelsen beslutter om politik og forretningsgang for gaver, studierejse m.v. skal udvides, eller om sponsorater skal have en særskilt politik. Hvilke rammer skal politikken skrives i?

Referat:

Marc ønsker en særskilt politik for markedsføring og sponsorater.

Lotte: Jeg har undersøgt, hvad andre har gjort. De fleste har lavet en politik for sponsorater og ligger sig op ad BLs anbefalinger. Vi har primært gjort to ting: 1) julehjælp og sponsorater til køretøjer, der viser sig i gadebilledet.

Marc spørger, om der kan være noget målbart ift. hvor langt noget kommer ud.

Marc mener, at der skal være fokus på modkrav, og at man stiller op til markedsføring.

Lotte opsummerer: Det skal handle om socialt ansvar eller vi skal kunne dokumentere, hvor langt reklamen kommer ud. Der skal være modkrav der støtter op om markedsføring.

8. Evaluering af Temamøde om 'En af os' den 28. oktober 2025

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Evaluering af teammøde: Oplægsholdere, indhold, menu og afvikling.

Referat:

Bestyrelsen har følgende bemærkninger:

- Mikael: En sølle kop the. Det virkede uforberedt, og det oplæg der var var meget trist. Hun var god til at fortælle om det. Vi har haft bedre temamøder end dette.
- Eigil: Det var ikke spild af tid, men det var ikke som præsenteret i dagsorden. Der blev alligevel en god diskussion og dialog i sidste del af mødet. Her tror jeg også folk fik noget med derfra.
- Henrik Yde: Med de midler der var, så var det okay.
- Pia: Det er godt i tråd med det vi ellers arbejder med.
- Maj-Britt: Det var hendes historie, der var en succes på mange måder. Der var nogen ting der var ude af jeres hænder, men det virkede til, at folk fik nogen gode snakke. Det glippede for mig, at der var afbud - rammesætningen kunne være bedre. Personlige historier kan noget. Det er er vores naboer. Personlige

beretninger er stærke. Det er fint at have et kvarter ekstra at spise i. Folk kan lide at spise sammen.

- Pia: Der var god inspiration at hente fra de andre afdelinger.
- René: Der var gode debatter og tips fra andre. Det var en hård historie oplægsholderen kom med.
- Pia: Har måske kontakt til en sygeplejerske, der kan fortælle lidt mere om kommunikationen omkring beboere med psykiske udfordringer.
- Marc: Forskningens døgn: Programmet her kan bruges som inspiration til andre temamøder.

9. Godkendelse af Julehjælp 2025

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Ansøgning om bidrag til julehjælp til ansøgere blandt Vivaboligs beboere. Der ansøges om 10.000 kr.

Referat:

Pia foreslår, at rammebeløbet sættes op til 15.000 kr., hvis dette bliver nødvendigt.

15.000 kr. er godkendt.

10. Juletræsfest

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Status på tilmeldinger, menu og underholdning.

Referat: Kathrine giver status:

- 29 tilmeldte
- Menu fastlagt
- Nisseeksperterne er booket til underholdning

Bestyrelsen beslutter:

- Lotte byder velkommen
- Henrik Neckelman er tovholder på dagen

11. Godkendelse af årshjul 2026

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Forslag til årshjul tilgængelig [her](#). Årshjulet udsendes til afdelingsbestyrelser og repræsentantskab efter godkendelse. Bestyrelsen beslutter hvordan og hvad de ønsker at evaluere på for året 2025. Forslag til evaluering findes [her](#).

Referat:

Bestyrelsen er enige om at flytte Vivadag. Vivadag flyttes til den 25. april 2026.

Pia har forslag til underholdning – band i 1 time. De kan spille 2 x en halv time.
De læser musikterapi. Pia har sendt link – indsæt. 8000 kr. for fire personer.
Denne underholdning er godkendt.

Bestyrelsen ønsker at der stilles to mand/kvinder fra team 1 til rådighed.

Årshjul godkendt. Årshjulet sendes til afdelingsbestyrelser og repræsentantskab.

12. Kvartalsrapportering beboerrådgivere

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang af status.

Referat:

Vi tager punktet i december med Johnny og Carsten og evt. ny social vicevært.

Alternativt rykkes punktet til januar.

13. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen
Ingen bemærkninger.
- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
Byggeudvalget har fået den opsummering, som René har præsenteret i dag.
Demokratiudvalget aflyste sidste møde pga. afbud. Kathrine finder en ny dag.
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
Egil har deltaget i repræsentantskabsmøde og kredsbestyrelsesmøde.
Der har været diskussion om BLs vedtægter, og hvor mange pladser den enkelte boligorganisation har, når to boligorganisationer sammenlægges.
- d) Nyt fra direktøren
Vi har trukket statistik over sygdom.
 - I rengøringsafdelingen er der i gennemsnit 19 sygedage pr. medarbejder
 - I administrationen er der 12 dage pr. medarbejder
 - I team 5 er der 18 dage i snit pr. medarbejderI gennemsnit for hele organisationen har vi 4 % sygdom.
Det drejer sig overordnet set ikke om trivsel, men helbred og skader.

Vi er i gang med at lave rygepolitik. Organisationsbestyrelsen bliver inddraget i de ting der vedrør dem.

Lotte orienterer om forslag om hjælp til småopgaver eller vedligeholdelse i afdeling 4. Forslaget er med priser og er til godkendelse hos afdelingen.

Orientering om studietur til Odense og København.

14. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat:

Lotte følger op på kommentarer til varmekontrol fra sidste møde. Hvad kan vi gøre?

- Kan man lave årsopgørelsen mere forståelig for alle. Mere brugervenligt. De må selv vide, om de bliver væltet af henvendelser.
- Der er udfordringer for kommunikationen ift. hvad der er lovgivning at der skal kommunikeres – nice og need to know i de månedlige opgørelser.



Kathrine Thrysøe Jespersen

Referent

Godkendt af bestyrelsen den 8. december 2025.



Pia Hornbæk

Formand



Eigil Stausholm

Næstformand



Maj-Britt Mortensen



Mikael Elbro



Henrik Neckelmann



Henrik Yde

Christian Vestergaard



Marc Skjødt Hansen



Tina Simonsen