



Referat

- fra Organisationsbestyrelsesmøde

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 19. januar 2026 kl. 16.30 – 19.30
Deltagere:	Pia Hornbæk, Henrik Yde, Lotte Bang, Maj-Britt Mortensen, Marc Skjødt Hansen, Eigil Stausholm, Tina Simonsen, Henrik Neckelmann og Mikael Elbro
Gæster:	Christian Mølgaard Byrjalsen, Aalborg Forsyning og René Kristoffersen, Vivabolig deltager begge ved punkt 3
Afbud:	Christian Vestergaard
Referent:	Kathrine Thrysøe Jespersen

1. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Temamøde indsættes som et ekstra punkt – punkt 12. Godkendt med denne tilføjelse.

2. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referater fra mødet den 8. december 2025 skal godkendes. Referat tilgængelig [her](#).

Referat: Godkendt.

3. Status ved Aalborg Forsyning

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Christian fra Aalborg Forsyning besøger bestyrelsesmødet og orienterer om status.

Christian (Aalborg Forsyning) fortæller om status på samarbejde og Varme+.

- Siden sidst:

- 1. januar 2029 er sidste dag for kulkraftværket

- Tre fjernvarmeværker er i drift. Et fjerde på vej. Fjernvarme kan produceres og gemmes til når det er dyrere at producere.
- Elkedler er færdige, monteret og leveret. Fra februar skal der køres test på det.
- Havvandvarmepumpe: De sidste komponenter er leveret og der testes. Der forventes at den er drift inden for det næste år.
- FjordPtX skal producere grønt flybrændstof. Skal produceres af CO2 og varme. Det skal gerne kunne dække alle ruter til og fra Aalborg Lufthavn.
- Priser: Fjernvarmeprisen er på vej op generelt set. Vi er en af de eneste der har nået toppen. De fjernvarmepriser vi kan producere kan vi se falder nu. Grunden til dette er at vi er hoppet over investeringer i biomasse. Vi kan sætte prisen ned pr. 2026 og det er omkring 4 øre pr. kWh som samlet set giver Vivabolig en samlet besparelse på 800.000 kr.
- Samarbejdet mellem Aalborg Forsyning og Vivabolig
 - 11 installationer med Varme+ Erhverv
 - EnergyKey er oppe og køre i alle afdelinger
 - Preheat fra Neogrid i nogen afdelinger
- Status
 - Samlet set en besparelse på 6 mio. kr. Dette svarer til en besparelse på næsten 20 kr. pr. m2 bolig.
 - Tillæg/fradrag
 - Der er et slæb på Gundorflund, hvor der er en forventning om en renovering, og det derfor ikke vil give mening at udskifte anlæg.
 - Hvis man piller Gundorflund ud vil der være en god besparelse
- Varme+ Erhverv
 - Pilotprojekt med Vivabolig som deltager
 - Aalborg forsyning ejer og installerer fjernvarmeunits hos kunden
 - Vi lejer units ud til jer (Aalborg Forsyning har startinvesteringen)
 - Service, udskiftning mm. står Aalborg Forsyning for.
 - Lejeaftalen inkluderer en 24/7 vagtfunktion
 - Udbud er afsluttet og bliver evalueret inden for 2 uger. Herudfra skal Aalborg Forsyning have valgt den bedste og billigste unit.
 - Der er stor interesse for ordningen - både fra kunder og fra andre forsyninger.
 - 24 kunder i alt.
 - Gennemsnitlig kWh-besparelse på 7,4 %
 - Gennemsnitlig økonomisk besparelse på 11,6 %
- Planer for 2026
 - Besøg af Vivabolig – bestyrelsen drøfter nærmere.

- Spørgsmål:
 - o Det er ingen boligorganisationer, som er lige så langt som jer. Fjernvarmeprisen er steget og det er en motiverende faktor, da tilbagebetalingsperioden er kortere.
- Rundvisning: Bestyrelsen ønsker at der arbejdes videre med en rundvisning. René og Christian arbejder videre med en plan for dette.

4. Evaluering af juletræsfest

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Evaluering af dagen: Menu, planlægning, underholdning, lokation mm.

Referat:

Christian: Administration underrepræsenteret. Det er godt at være tilbage på Phønix.

Mikael: Enig

Maj-Britt: Rigtig godt. Det var en dyr underholdning til 33 børn. Kan man gøre noget for at der kommer flere børn? Jeg tror dem der er til stede ved arrangementet, syntes at det er et godt arrangement.

Pia: Forslag til at man kan gøre det mere synligt hvilken underholdning der er ved fx at linke til det i invitationen.

Bestyrelsen ønsker at booke lokalet igen. Kathrine booker lokalet.

Ingen bemærkninger til mad og menu.

Gentagelse af underholdning.

Bestyrelsen holder fast i afholdelse den 12. december 2026.

5. Evaluering af organisationsbestyrelsens seminar og julefrokost den 9.-10. januar 2026

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Evaluering af tilrettelæggelse og indhold.

Referat:

God genopfriskning. Marc savnede noget udfordring og de kritiske spørgsmål. Der var meget bekræftelse på at vi gjorde det godt.

Henrik Yde: Henrik ønsker sig også noget konstruktivt at kunne sætte spot på og hvor vi ellers kunne arbejde videre.

Maj-Britt: God udbytte. Gik derfra med, at det kører rimeligt godt. Lidt chokeret over prisen. God formidler.

Tina: Fik meget ud af det. Det var dejligt at blive betrygget i at det vi gør, er godt.

Henrik: Det var okay. Jeg lærte en masse nyt om mine og organisationens rammer.

Lotte: Vi kunne gøre det bedre omkring politikker for henlæggelser og finansiering heraf og indkøb mv. Der kommer noget i løbet af året.

Christian: Godt at få repeteret. Behagelig oplægsholder. Julefrokost element var voldsomt, hvor man kunne have lavet noget i Kayerødsgade eller en aktivitet sammen som bowling.

Pia mener, at det var en god måde at være sammen på til julefrokost, og fint, at det var en lidt længere seance, hvor man havde mulighed for at tale sammen.

6. Afdelingsmøder 2026

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Indkaldelse med rettelser fra sidste organisationsbestyrelsesmøde, samt forslag til at hjælpe afdelinger uden afdelingsbestyrelser til at få kandidater til opstilling tilgængelig [her](#). Håndbog for afdelingsbestyrelser: Er bestyrelsen tilfreds med nuværende tekst og hvordan opfølgninger på tidligere møder står beskrevet? Se side 3 [her](#). Bestyrelsen giver sit input til emne(r) til årets afdelingsmøder. Forslag til ny vejledning til brug af stemmesedler medbringes til mødet.

Referat:

- Håndbog for afdelingsbestyrelser:
 - o "Du er tillidsmand..."-sætningen: Rettes til du er tillidsmand for alle beboere i afdelingen.
 - o Ingen ændringer til ift. opfølgning fra tidligere møder
- Værgekampagne
 - o Video, der er linket til ved udsendelse af indkaldelsen, udsendes et par gange inden afdelingsmødet. Ved indkaldelse og ved udsendelse af forslag sendes den med i mailen, der er knyttet til udsendelse med en tekst lignende "fik du set denne video...".
 - o Christian foreslår, at bestyrelsen sætter et telt op i de pågældende afdelinger, der ikke har valgt en bestyrelse, med det formål at komme i snak med beboere. Der er ikke umiddelbart opbakning til dette.
- Vejledning til brug af stemmesedler
 - o Skal ligge som et slide, som kan tages i brug hvis det er nødvendigt
 - o Vejledning sendes ud til bestyrelsen inden endelig godkendes
 - o Lotte foreslår, at der skal stå navn eller nummer under valg af bestyrelsesmedlemmer. Det skal være muligt at skrive begge.
- Indkaldelse
 - o Indkaldelse: Bestyrelsen vælger, at vi går videre med versionen, hvor tilmelding er nederst på sidste side.

- Lotte spørger ind til bestyrelsens holdning til følgende:
 - Skal vi indtænke det nye outdoorlayout ind i en ny indkaldelse fra næste år? Skal Villi fortsætte med at være en del af afdelingsmødets layout?
 - Bestyrelsen beslutter: Villi skal bruges til aktiviteter (ikke til afdelingsmøder) og vi tager outdoorkampagnefavorerne i brug fra næste år.
 - Referater og referenter: Der hvor teamledere og viva-ansatte laver et referat, er det ok, at dette er et beslutningsreferat? Hvilket omfang skal et referat have? I hvilket omfang skal vi bruge ansatte som referent? Lotte foreslår, at der laves beslutningsreferater (korte og præcis ift. antallet af stemmer, forslag mm.), som udarbejdes på baggrund af Lottes/Renés noter fra mødet. Herved undgår vi at skulle indkalde en ekstra medarbejder til mødet. Som det er i dag skriver 1/3 af afdelingerne selv referat og 2/3 referater bliver skrevet af teamledere eller en fra administrationen.
 - Marc: Det skal være en ydelse afdelingen skal kunne tilkøbe fra administrationen, og medarbejderne fra administrationens måde at skrive referat på ensrettes.
 - Henrik Yde: Der skal laves en fast skabelon. Vi har uddannede dirigenter. Man kunne ligeledes også have uddannede referenter/et korps af referenter, som både kan bestå af ansatte og valgte. Enig i at det skal være et beslutningsreferat med få kommentarer. Der skal være en mulighed for at vælge en ind fra afdelingen, men skabelonen skal bruges.
 - Pia opsummerer: Det er ok at gøre som Lotte foreslår. Der kan være nogen afdelinger, der gerne vil afvige fra dette, og herudfra må vi tage et valg om hvad vi så gør. Der er frihed til at vælge den individuelle løsning, men hovedparten af referaterne blive skrevet som Lotte foreslår.
 - Skabelon til referat medbringes til næste møde.
 - I vores vedtægter står der at formand og dirigent underskriver referatet. Skal referenten med?
 - Ja, referenten underskriver også fremover.
 - Hvordan vil bestyrelsen gerne have materialet til afdelingsmøderne?
 - Samme metode som sidste år.

- Vil også gerne have materialet i kalenderen vedhæftet til mødeindkaldelsen.

7. Politik for markedsføring, velgørenhed og sponsorater

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse af politik for markedsføring, velgørenhed og sponsorater. Forslag tilgængeligt [her](#).

Referat:

Lotte: Man kan skrive, at hvis der er tale om et godt formål hvis der er tale om en fælles indsats med en relevant samarbejdspartner (socialt ansvar).

Politikken er godkendt med denne tilføjelse.

8. Partnerskabsaftale med bloddonerne Aalborg

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Bloddonerne Aalborg har spurgt, om Vivabolig vil indgå en partnerskabsaftale. Partnerskabsaftalen er tilgængelig [her](#).

Referat:

Lotte orienterer om hvordan forslaget er opstået. Den er taget op på vores samarbejdsudvalg og fordi der mangler blod i blodbanken. Det er også til beboere, og det kan vi ikke træffe beslutninger om i dag.

Pia spørger om, der er nogen der ikke kan stemme for forslaget. Ingen bemærkninger.

Spørgsmål fra bestyrelsen:

- Er der en mobil blodbank?
- Hvad med arbejdstid? Det besluttet ikke i dette regi.

9. Strategi

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Bestyrelsen har besluttet, at der skal være fokus på følgende i 2026:

- Flere bestyrelser, der hvor der ikke er i dag
- IT-kriminalitet
- IT og brug af iPad (internt kursus)
- Aktiviteter for beboere

Se Vivaboligs strategihus [her](#).

Referat: Pia foreslår, at vi kan arbejde med strategihuset og gøre det interaktivt.

Fx at man kan klikke ind i det og se hvilke forslag vi reelt har taget.

10. Evaluering af foredrag for beboere i Bo i Nord

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Sammen med samarbejdspartnere har Vivabolig inviteret til foredrag om at være forberedt på krise, søvnforedrag, fremtidsfuldmagter og testamenter, samt forebyggelse af indbrud og it-kriminalitet. Af disse foredrag var der venteliste til forebyggelse af indbrud og it-kriminalitet. Øvrige boligorganisationer har været inviteret til arrangementerne også. Ønsker bestyrelsen at fortsætte med denne type foredrag? Idéer til andre arrangementer?

Referat:

Forslag

- Marc: Hvordan bruger du de ting du har i dit beredskab i praksis? Fx gasblus og brug af dette.
- Maj-Britt: Søvn og motion, sundhed, kost, ultraforarbejdet mad.
- Tina: Det gode naboskab
- Pia: Fællesspisning i forbindelse med et foredrag. Musik.
- Eigil: Katalog/positivliste over aktiviteter, som man kan plukke fra, hvis der er brug for det.
- Nykredit-fonden og Realdania har måske nogen foredrag vi kan byde ind i?

Budget/ramme for aktiviteter: Vi har ikke givet noget for de foredrag vi har haft endnu. Udgifterne er til administration og vingaver eller lignende.

Evaluering

- Eigil har hørt godt fra andre boligorganisationer, om at de sætter pris på muligheden.
- Pia foreslår, at man sender invitationer både til direktører og til organisationsbestyrelsesformænd.

11. Besser i bevægelse

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Drøftelse af konceptet 'Besser i bevægelse': Er det noget vi skal arbejde med og i hvilken form? Artikel fra Familiejournalen vedrørende projektet tilgængelig [her](#).

Referat: Bestyrelsen beslutter, at de ikke ønsker at arbejde videre med dette punkt.

12. Temamøde 19. marts 2026

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Input til emner.

Ideer:

- Mental sundhed: Hvordan passer man på sig selv i en foranderlig verden? Nyhedsstrømme og hvordan vi bliver påvirket.

- Fake news og skelnen mellem virkelighed og fake
- Clickbait og kritisk sans
- Håndtering af sit eget indre følelsesliv

Vi arbejder videre med punktet frem mod næste bestyrelsesmøde og kommer med forslag til indkaldelse og oplægsholder.

13. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i Boligorganisationen Aalborg Bo mødes i denne uge. Pia deltager.
- b) Udvalgene beretter om det arbejde, der er lavet siden sidste møde. Aktivitetsudvalget er mødtes omkring Vivadagen. Vi har overladt planlægningen af hvor tingene er placeret ift. hinanden på selve dagen til Johnny og Klaus. Vi har lagt en kommunikationsplan. Det er 10-års jubilæum for Vivadag. Maj-Britt har lavet en teaser til afdeling 1's beboere. Når vi har materiale klar, deler vi med resten af bestyrelsen.
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
Den 9. december 2025 var der repræsentantskabsmøde i København. Formandsberetningen var delt op i temaer, som var rigtig godt. Næstformand Vinie fremlagde mål fra 2026-2028.

Henrik Yde stiller op til BL i kredsen i år ved Eigils afgang.

Opfordring til at deltage i Almene Boligdage 2026.

- d) Nyt fra direktøren

En beboerrådgiver har opsagt sin stilling op. Vi har endnu ikke lagt en plan for hvordan vi skal planlægge antal medarbejdere og opgaver. Pia mener ikke, at dette er et område hvor vi skal forvente nedskalering.

Gundorfslund: Kommunen har fået udmøntet i dag, at godkendelsen af sammenlægninger udlægges til dem.

Forespørgsel: i afdeling 10, 20 og 24 har alle parkeringspladser til rådighed som man kan leje hvis man er ekstern. Nu har vi så mange på intern venteliste, at vi gerne lukke for ventelisten til eksterne. Bestyrelsen godkender, at ventelisten lukkes for eksterne i afdeling 20 og 24.

Lotte orienterer om mulige projekter i Aalborg Centrum, Rebild Kommune og øst for Aalborg.

Lotte orienterer om beboersag der fylder i øjeblikket.

14. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat:

Tina: Har vi et beredskab for, hvis alle vores licenser ikke virker, hvis ikke vi kan tage imod penge, kommunikation til beboere?

Lotte: Vi har et beredskab ift. hvis strømmen svigter. Men ellers har vi ikke.

BL har en skabelon, som Tina deler med bestyrelsen.

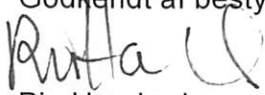
Marc: Studietur – er det i 2026 eller 2027? Det syntes at være 50/50 ift. fordelingen af hvem der fortrækker de to forslag. Vi går videre med snakken med Plusbolig omkring muligheden for at lave en fælles studietur.



Kathrine Thrysoe Jespersen

Referent

Godkendt af bestyrelsen den 2. februar 2026.



Pia Hornbæk
Formand



Eigil Stausholm
Næstformand

Christian Vestergaard

Maj-Britt Mortensen



Henrik Neckelmann

Mikael Elbro



Henrik Yde

Marc Skjødt Hansen



Tina Simonsen