



Referat

- af ordinært repræsentantskabsmøde i Vivabolig

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Torsdag den 28. maj 2026 kl. 17.00 – 19.30
Referat:	Lotte Bang
Fremmødte:	35 repræsentanter og 4 afdelingsbestyrelsesmedlemmer
Gæster:	René Kristoffersen, Ina Nørgaard Frost, Klaus Bonde, Brian Andersen, 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 og Ina Nørgaard Frost fra Vivaboligs administration blev valgt.

5. Valg af stemmeudvalg

Poul Bech - afdeling 4 - valgt

Marianne Møller – afdeling 3 – valgt

Lars Meilby – afdeling 3 – valgt

6. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen blev godkendt.

7. Bestyrelsens beretning

Pia Hornbæk fremlagde den politiske beretning

Velkommen til repræsentantskabsmøde i Vivabolig

Vi skal igennem lidt forskellige dele af beretningen, og jeg har delt det op i hvem er vi, hvilke møder og arrangementer har vi holdt, hvad har vi i bestyrelsen brugt tid på, vores byggerier, hvem har haft mærkedage, samarbejde, kommende arrangementer og til sidst tak.

Hvem er vi

Jeg vil gerne starte med at præsentere os der er valgt til at sidde i bestyrelsen.

Eigil er næstformand, og har indtil nu været medlem af BL og siddet i deres bestyrelsen. Derudover er Eigil formand for vores afdeling i Visse og Nøvling. Eigil vil I også kunne møde som dirigent til afdelingsmøderne.

Maj-Britt er medlem af vores Organisationsbestyrelse og har indtil for nylig været bestyrelsesmedlem i afdeling 1, der er beliggende i Ø-gaderne, Maj-Britt er derudover nyansat som social vicevært.

Christian er, ligesom Eigil, en af dem, der har været en del af Organisationsbestyrelsen længst. Christian møder i ofte som dirigent og derudover er Christian formand for afdeling 4, der ligger i Vejgaard. Christian er også med, når vi inden længe har introduktion til ny i afdelingsbestyrelsen.

Marc er fra afdeling 3, der også ligger i Ø-gaderne og er vores største afdeling, med mere end 700 lejebolige, Marc har været formand i afdelingen igennem det seneste år og derudover repræsentere han Vivabolig i Studiebolig Aalborg, Marc er også en del af vores team af dirigenter.

Mikael er vores faste cykelmekaniker til Vivadagen, hvor I forhåbentlig var forbi i år eller sidste år, derudover er Mikael formand for vores afdeling 9, der ligger i Vejgaard og den afdeling står overfor at skulle bygge flere boliger. Mikael er også dirigent til afdelingsmøderne.

Henrik Yde, som desværre ikke kunne være her i dag, da han er nyvalgt medlem af repræsentantskabet i BL og de har også lagt deres møde i dag. Henrik bor i afdeling 3 i Ø-gaden og var formand indtil sidste år, hvor han valgte at sige tak for denne gang. Henrik er en af 3 medlemmer af bestyrelsen, der faktisk ikke er del af en afdelingsbestyrelse, men har valgt at ligge kræfterne i organisationen.

Henrik Neckelmann er også en del af vores faste mekanikere til vivadagen og er derudover en del af bestyrelsen i afdeling 9, der som nævnt ligger i Vejgaard.

Henrik sidder med i flere udvalg, blandt andet byggeudvalg og demokratiudvalg.

Tina, der er vores medarbejderrepræsentant i bestyrelsen, sidder til daglig i vores økonomiafdeling og så er hun med i vores vivadag, hvor hun er en af de faste, der langer kage og kaffe over disken. Tina er med i vores aktivitetsudvalg.

Tilbage er der egentlig bare mig selv, jeg bor i afdeling 9, og er blandet ind i det meste. Jeg sidder ikke i en afdelingsbestyrelse og har ikke gjort det, i de 8 år, hvor jeg boet, hvor jeg bor nu. Jeg har været en del af Organisationsbestyrelsen siden 2012, næstformand siden 2014 og ifølge kontakten har jeg 10-års jubilæum som formand i år, hvilket jeg overhovedet ikke kan forstå.

Det var lige en kort og meget overfladisk introduktion til de fantastiske mennesker jeg deler bestyrelse med, til alle jer, der måske deltager for første gang i aften.

Møder og arrangementer

Vi har afholdt en hel del møder og foredrag i huset. Dem er I blevet præsenteret for til vores afdelingsmøder. Vi håber, at I har fundet dem spændende, det er altid svært at vælge, hvad der er appellerende til flest mulige, men vi har prøvet at ramme bredt. Noget af det vi føler fungerede ret godt under corona, var musik. Det er meget samlende og er med til at styrke følelsen af fællesskab, så det er en af de dele vi har tænkt på at sætte midler af til i det kommende år.

Ellers har vi i temamøderne mødt en med ondt i livet, der delte af hendes erfaringer og forhåbentlig gav et indblik i hvordan 'de andre' lever og hvorledes vi kan leve sammen med dem.

Anette Prehn var her i foråret med et bud på, hvordan man lever i en verden, der hele tiden kæmper om at fastholde opmærksomheden på ting der ikke nødvendigvis er sunde for os. Vi snakkede om at vi igen skulle holde fokus på det nære og det vi har indflydelse på.

Vi håber I synes det var noget, der rykkede på tankerne og rummeligheden.

Vores juletræsfest blev afholdt på hotel Phönix. Der var 98 deltagere. Det er virkelig et flot fremmøde, og jeg håber I er lige så mange, der deltager i år. Grunden til at vi så hurtigt valgte at flytte ud af eget hus igen var, at vi var for pressede på pladsen her i Kayerødsgade.

Jeg håber, at I havde en hyggelig eftermiddag. Jeg kunne desværre ikke selv deltage, men jeg har hørt at både maden og underholdning var godkendt. Jeg vil gerne opfordre til at man deltager, jeg ved at vi kalder det juletræsfest og mange måske forbinder det med, det man var til som barn med sine bedsteforældre. Men det er altså for alle, uanset om man medbringer børn eller ej.

Vivadagen har vi afholdt to gange, siden sidste repræsentantskabsmøde, i august og i april. Vejret har ikke været med os, og det er jo hvad det er. Men det har utrolig stor betydning for arrangementet at vejret er godt. Vi har besluttet at det fremover kommer til at ligge fast 2. Weekend i juni, og at det også bliver placeret i afdeling 3, lige ved fælleshuset. Det har været gennemført de sidste 10 år, og vi synes egentlig det er et godt og hyggeligt arrangement, men modtager som altid gerne forbedringsforslag.

Hvad har vi så lavet i bestyrelsen

Vi har selvfølgelig afholdt bestyrelsesmøder og vi har haft vores årlige seminar, hvor vi hiver en weekend ud af kalenderen og arbejder i dybden med et emne. Noget af det vi har haft fokus på, er beboerdemokrati. I år kunne I se en video i materialet med indkaldelsen til afdelingsmøderne, der fortalte lidt mere om beboerdemokrati.

Vi har godkendt en ny kampagne for at gøre Vivabolig mere synlige, I har sikkert set de grønne biler, som har fået et nyt look. Det er en del af en outdoor kampagne, der ruller lige nu.

Vi er en del nyere medlemmer i Organisationsbestyrelsen. Derfor var emnet for vores seminar i år, hvilke opgaver og ansvar falder ind under at sidde i en Organisationsbestyrelse. Det giver altid noget, lige at sætte spot på og få afklaret forventningerne til hinanden og til opgaven, man er valgt til.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at opfordre jer til at tænke det ind i jeres egen bestyrelse. Sidder I mange nye, eller har I haft stor udskiftning, kunne det måske være en ide af benytte jer af tilbud, vores interesseorganisation BL tilbyder.

Vi har besluttet at være lidt mere progressive i vores tilgang til jer, så I får vores referater tilsendt. I vælger selvfølgelig selv, om I tager det med på jeres bestyrelsesmøder eller om det er formanden, der læser referatet. I er meget velkomne til at skrive eller ringe, hvis der er noget, der gør jer nysgerrige. Vi vil arrangere et erfa-møde med alle afdelingsformænd, så der kan udveksles gode erfaringer og blive bedre til at bruge hinanden.

Byggerier

Jeg vil kort nævne, at jeg skal tage første spadestik på mandag i afdeling 9, hvor vi skal bygge nye rækkehuse. Jeg har lige taget første spadestik på Frejas Have, det nye plejehjem i Vestbyen. Derudover skal vi på den anden side af sommerferien i gang med nedrivning af dele af Gundorflund, så der sker lidt, men det har René mere med om.

Fødselsdage og mærkedage

Vi har haft en del fødselsdage og mærkedage. Jeg har været så heldig at blive inviteret med til nogen af dem, og jeg vil gerne sige, at det er jeg virkelig glad for. Det er desværre ikke hver gang jeg har kunnet deltage, men jeg er meget stolt over at vores ansatte vil have os valgt med, det betyder altså utrolig meget.

Selv om det ikke er en fødselsdag, så vil jeg bare lige fortælle jer, at vi har sagt farvel til Gitte Winther for nylig, hun valgte at stoppe på arbejdsmarkedet og derudover har vi også sagt farvel til Casten Borup, der har valgt nye veje efter 18 år hos Vivabolig.

Det betyder jo, som I nok alligevel har fået med, at Jens Ole er ny beboerråder og Maj-Britt er ny social vicevært. Oversigt på planche over fødselsdage og jubilæer, så kan I se om der er nogen, der er smuttet for jer.

Samarbejde

Som nogen af jer nok ved, så samarbejder vi med en masse andre boligorganisationer, kommuner og andre interessenter. Det der har fyldt en del i det forgangne år, er nok samarbejdet omkring ledige boliger og især ledige ungdomsboliger.

Det er godt at inspirere hinanden og ikke mindst finde fælles løsninger. Her er kommunen selvfølgelig en samarbejdspartner, og vi håber i løbet af det kommende år at kunne fortælle mere om, hvordan vi løser udfordringen omkring de ungdomsboliger, der ikke længere er rift om.

Vi har nydt meget godt af den pulje penge, der er til rådighed i Fonden ANTV, så meget at der er nogen, der har syntes at nu har vi næsten fået nok i Vivabolig. Det har vi selvfølgelig ikke, men Henrik og jeg deltog i vores repræsentantskabsmøde i

ANTV, og jeg kan fortælle, at der nu er omkring 10 millioner tilbage i fonden. 45 millioner er brugt og resten er tildelt, men ikke trukket endnu. Men.... Det reves at være sidste chance for at søge. Ansøgningsfristen for nye ansøgninger er 30. september. Derefter bliver de sidste midler uddelt, og vi regner med at hele foreningen bliver afviklet inden udgangen af 2027, og nedlægges i januar 2027, hvis alt går som ønsket.

Vi har haft kredsvalg i BL, og Eigil har valgt at træde ud af BL. Lotte er forblevet og Henrik Yde er valgt ind. Jeg sidder som suppleant til repræsentantskabet.

Vi har en række arrangementer i kalenderen i den kommende tid, noget er for alle og andet er for udvalgte.

Vi skal have en ny hjemmeside, og vi vil gerne have jeres hjælp til at få det bedst mulige resultat. Derfor må man meget gerne melde sig til et udvalg, der skal arbejde med indholdet.

Den 10. juni 2026 har vi introduktion for afdelingsbestyrelser.

Den 20. juni 2026 har vi bustur for alle.

Den 22. september 2026 er der rundvisning på nordværk.

Den 22. oktober 2026 har vi temarepræsentantskabsmøde.

Den 12. december 2026 har vi juletræsfest.

Derudover vil I få en invitation til at lære at skrive et nyhedsbrev og en invitation til erfa møde mellem formænd.

Der kommer helt sikkert flere arrangementer på, og I får datoerne, så snart vi er klar med dem.

Tak

Jeg vil gerne takke bestyrelse for et godt samarbejde i det forløbne år. Det er dejligt at vi alle er med til at trække i samme retning og bakker op om beslutninger og arrangementer. Jeg ved godt at mødestyringen nogle gange glider lidt, men jeg fornemmer klart, at vi altid har meget at snakke om og en hel del af os bliver ofte hængene efter møderne, for vi har faktisk ikke fået snakket færdig. I er rigtig gode til at holde fokus på, hvilken en bestyrelse I er i, og I er tro mod de værdier, vi har som rettesnor. Tak for det.

Jeg vil gerne have lov til at takke medarbejderne. Det er en fornøjelse og et privilegie at få lov at arbejde sammen med jer. Vi har lige gennemført afdelingsmøderne, og jeg er så taknemlig for at I er velforberedte og får det hele til at køre uden problemer. Vi har snakket om, at vi faktisk ikke kan huske, hvornår det har været så gnidningsfrit, som i år. Tak for alle de ideer I kommer med, for at vi kan gøre det endnu bedre. Det er en fornøjelse, at I deler ud, af de gode ideer I får.

Jeg vil gerne rette en særlig tak til Ina og René, som har været med til at føre os igennem det seneste år. Det har jo ikke kun været Lotte, der har været ramt af svær sygdom, det har faktisk været uhyggeligt mange, som har været ramt på den ene eller anden måde. Og jeg må sige, at I virkelig har trukket et tungt læs og fået det til at se ubesværet ud. Tak for at passe godt på vores medarbejdere og ikke mindst vores direktør.

Byggerier (fortsat)

René Kristoffersen gennemgik herefter Vivaboligs byggerier og renoveringer.

Nybyggeri – Frejas Have

Byggeriet er et plejehjem 70 demensvenlige plejeboliger.

Det er et stort projekt med små forsinkelser pt. grundet fund af asbest i jorden. Et flot spændende byggeri.

Nybyggeri – Vadum

Byggeri af Sundhedshus i Vadum med 17 familieboliger i etagebyggeri. Der har været forsinkelser grundet en klage efter alle tilladelser til byggeriet var kommet på plads. Klagen skal igennem 3 ministerier. Pt. er der afklaring i et ministerie. Vi forventer afklaring senest i december. Efter afklaring kan processen genoptages.

Nybyggeri – Heimdalsgade

Byggeri af 5 nye 3-værelses rækkehuse i et plan på egen grund i afdeling 9 i Vejgaard Jyttevej m.fl. Hver bolig får egen terrasse eller have. Byggeriet er netop gået i gang og forventes færdigt forår 2027.

Nybyggeri – Lundsgårdsgade

Byggeri af 8 nye 3-værelses rækkehuse i to plan på nyindkøbt. Projektet påbegyndes snart og forventes færdigt efterår 2027.

Renovering af 154 nye badeværelser i afdeling 9 Jyttevej m.fl. i Vejgaard igangsættes marts 2027.

Gundorfslund – afdeling 18. Helhedsplan i afdelingen er stemt hjem i 2024. Der er arbejdet på endeligt projekt og finansiering og den 24. juni forelægges endeligt skema B på dagsorden i byrådet efter en meget lang proces. Projektet omfatter nedrivning og genopbygning af 9 blokke. Spændende og tiltrængt helhedsplan i afdelingen.

Sjællandsgade m.fl. – afdeling 3 er der gennemført LAR-projekt. Et meget flot resultat.

Der er ansøgt mange midler fra ANTV i mange afdelinger. Vi har fået godkendt rigtig mange ansøgninger til madhuse, legepladser, multibane m.fl.

Thulevej - Afdeling 8 har fået tilskud til gennemførelse af arbejder for tilgængelighed fra Landsbyggefonden.

Outdoor kampagne Vivabolidig for at øge kendskabet yderligere til Vivabolidig. Organisationsbestyrelsen har godkendt projekt som gennemføres i 2026. Ny film på alle biler i Vivabolidig, banner og reklame med den nye kampagne på sociale medier. Tillige mange nye gode slogans, som vi vil bruge som god reklame for Vivabolidig.

René gennemgik desuden de energitiltag der er gennemført i mange afdelinger og hvad der fortsat er fokus på.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Plancher er vedlagt

8. Godkendelse af regnskabet for 2025

Lotte fremlagde regnskabet for 2025. Regnskabet har en blank påtegning uden supplerende oplysninger og forbehold.

Regnskabet udviser et underskud på 135.228 kr. som er fratrullet arbejdskapital som herefter udgør 7.371.254 kr. Årsagen til underskuddet skyldes primært udskiftning af PC'ere i administrationen, fejring af Lottes runde fødselsdag som delvist opvejes af modtagne lønrefusioner ifm. langtidssygdom. Derudover medregnes indtægter fra Nyhavnsgade, der ikke er budgetteret, da forventningen var at det var udskilt til sideaktivitet. Dette er sket 1/1 2026. Desuden færre indtægter end budgetteret fra byggesagshonorar fra nybyggeri.

Spørgsmål, Bestyrelseslønhonorar er højere end budgetteret. Overskridelsen er neutral, idet den forklares ved at honorar ifm. nybyggeri overskrider budgettet da nybyggerihonorar fremkommer som udgift og tilsvarende indtægt fra nybyggerier. Dermed er den netto neutral i regnskabet for Vivabolidig. Bestyrelseslønhonorar udbetales efter lovgivningen, og indgår som en del af årets revision.

Spørgsmål, kørselsgodtgørelse til bestyrelsesarbejde. Kort orientering omkring Vivabolidigs regler omkring udbetaling af kørselsgodtgørelse ifm. bestyrelsesarbejder.

Samlet antal ansatte i 2025 er uændret niveau ift. tidligere år ca. 97.

Rente af mellemregninger, som er hovedsageligt, udgør forretning af opsparede henlæggelser, er i 2025 3,1%. Der er åbnet mulighed for investering i specifikke aktier og den mulighed vil vi inddrage i optimering af afkast på investerede fællesmidler på længere sigt.

Dispositionsfonden er lav og den disponible del er negativ. Faldet i 2025 forklares ved tilskud overskridelse på nybyggeriet Park, som oplyst foregående regnskabsår. Der er desuden udbetaling af trækingsretsmidler samt tilskud og lejetab. Specifikationen af dispositionsfonden fremgår uddybende af Vivabolidigs regnskab, som kan rekvireres i administrationen.

I 2026 ser fortsat ind i bekymring ift. stigning i tomgang. Der er særligt fokus på at udleje boligerne i hele organisationen, for at mindske tomgangen, som er højeste niveau i 2025. Vi oplever et styrket samarbejde og gode idéer fra alle i organisationen.

Statistik på fogedsager, påkrav, og ophævelser blev gennemgået og niveauet ligger omtrent på samme niveau som tidligere år.

Fraflytninger blev gennemgået og procenten er faldende, hvilket er positivt.

Udviklingen i henlæggelser/opsparring til fremtidige vedligeholdelsesarbejder blev gennemgået og oplyst omkring nødvendigheden af tilstrækkelige henlæggelser. Hvis der ikke er tilstrækkelige henlæggelser, vurderes alle mulige løsninger hvis et renoveringsbehov opstår. Ved endeligt valg af finansieringsløsning inddrages tillige vurdering af huslejeniveauet.

Huslejeniveauet overordnet blev oplyst med laveste og højeste og et gennemsnit på ca. 950 – 1.000 kr. /m² i 2025.

Regnskab 2025 blev enstemmigt godkendt.

9. Orientering om budget for 2027

Lotte gennemgik budget 2027 for boligorganisationen.

Der ses en stigning i administrationsbidrag på 2,7% hovedsageligt 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, større krav, ny hjemmeside m.fl. Udviklingen af administrationsbidraget blev fremlagt. Vivabolig ligger lavt sammenlignet med Benchmark i Nordjylland.

Spørgsmål omkring IT-udgifter og udviklingen i kommende år. Vivabolig er på nuværende tidspunkt i gang med at lave den fremtidige langsigtede plan ud fra forventningerne til fremtiden.

Budget 2027 blev taget til efterretning.

10. Behandling af indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

11. Valg af formand

Pia Hornbæk, afdeling 9 – genopstiller - **valgt for 2 år**

12. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

Maj-Britt Mortensen – genopstiller - **valgt for 2 år**

Christian Vestergaard, afdeling 4 – genopstiller - **valgt for 2 år**
Mikael Elbro, afdeling 9 – genopstiller - **valgt for 2 år**

13. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen

1. suppleant – Louise Memborg, afdeling 44 – **valgt for 1 år – 26 stemmer**
2. suppleant – Julie Jensen, afdeling 5 Konvalvej – **valgt for 1 år – 25 stemmer**
3. suppleant – Tove Christiansen, afdeling 17 – 11 stemmer

Der blev afholdt skriftlig afstemning.

14. Valg af revisor

Organisationsbestyrelsen foreslår revisionsfirmaet EY som blev genvalgt.

15. Eventuelt

Lotte takkede både repræsentantskabet, organisationsbestyrelsen og ledelsen for samarbejdet i året og en stor tak for opbakningen ifm. sygdom.

Marianne Møller fra afdeling 3 og Louise Memborg fra afdeling 44 meldte sig til deltagelse til arbejdsgruppe til brugerfladen på hjemmeside.

Søren Madsen takkede for ualmindelig god ro og orden.

Søren Madsen
Dirigent

Pia Hornbæk
Formand

Ina Nørgaard Frost og Lotte Bang
Referent

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Ina Nørgaard Frost Økonomi- og administrationschef d7291575-0eb2-4052-aa7b-5da4036a9984 2026-06-09 08:26:21Z	  Pia Hornbæk Formand f658d7b9-d2c9-47d1-b481-36c1f30f8ec3 2026-06-09 09:44:22Z
  Søren Madsen Dirigent 8c216a8e-609b-4f87-916a-98aef81095bb 2026-06-09 12:00:17Z	  Lotte Bang Tümmeler Direktør 83f587be-d010-4be4-b280-32dd0d7ca009 2026-06-23 16:53:12Z

Dokumenter i transaktionen

00_2026.05.28_Referat_repræsentantskabsmøde.pdf SHA256:
988cd97e161c5d66788283ae36e6cc07d88472120028555edce9a3781132dcc7



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 8f42b47d-00cd-4f34-beb1-a8b4fdc20def