

## OB-juni 2025

## Mødeinfo

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Adresse</b>   | Vestergårdsvej 15, 8260 Viby                                                                                                                                                                |
|  <b>Dato</b>      | 25. juni 2025 Kl. 16:30                                                                                                                                                                     |
|  <b>Lokale</b>    | Bestyrelseslokalet                                                                                                                                                                          |
|  <b>Deltagere</b> | 000 - Ledelse Organisationsbestyrelse                                                                                                                                                       |
|  <b>Fremmødte</b> | Peter Hebroe Betina Højmark Ib B. Andersen Annie Wittorff Villadsen Lone Terkildsen<br>Jane Sørensen Kim Schmidt Jensen Tonny Mikkelsen Linda Ege Henning Skaarup<br>Carsten Bach Mikkelsen |

## Referat

## 1. Godkendelse af dagsorden

## 2. Sager til beslutning

a. **Konstituering repræsentantskabsmødet d. 3. juni 2025**

På mødet behandles følgende emner:

1. Evaluering af mødet
2. Opfølgning på referat
3. Valg af næstformand
4. Udvalgs- og netværksoversigt - herunder valg af udvalgsansvarlig
5. Habilitetserklæringer - udsendes til digital underskrift efter OB-mødet.
6. Mødeplan frem til juni 2026

Punktet er: Godkendt

Ad 1) Der var tilfredshed med repræsentantskabets modtagelse af bæredygtighedsstrategien. Fremover skal vi ved alle valg til repræsentantskabsmødet have alle navne på valg op på skærmen, så alle stilles lige. Der skal gøres en indsats for at få flere til at komme til repræsentantskabsmødet, da der er nedgang i de fremmødte. Det blev foreslået at udsendes evaluering til repræsentantskabet for at afdække tilfredsheden med mødet og den manglende deltagelse. Dette afklares mellem formandsskabet og administrationen.

Ad 2) Referater afventer underskrift fra dirigenten.

Ad 3) Kim Schmidt Jensen blev valgt som næstformand for organisationsbestyrelsen.

Ad 4) Netværksoversigten er tilrettet efter konstituering. Tilrettet version er vedhæftet dagsorden og offentliggøres på alboa.dk og mitALBOA.

Det er den udvalgsvarliges opgave at indkalde udvalget til møder efter behov og at opgavebeskrivelse/kommissorium er opdateret.

Ad 5) Udsendes til underskrift med mitID.

Ad 6) Mødeplan tilrettes og tilføjes arrangementer for OB og repræsentantskab. Der udsendes Outlook invitationer.

**b. Afd. 030 - Renovering af tag**

Afdelingen står overfor en tagrenovering, men har ikke mulighed for at optage yderligere realkreditfinansiering. Der er derfor udarbejdet et alternativt finansieringsforslag til sagen, som omfatter trækningsretsmidler og lån i dispositionsfonden.

Se vedhæftede bilag.

Indstilling:

- 1) Organisationsbestyrelsen godkender et tilskud fra ALBOAs trækningsretsmidler på 1 mio. kr. til sagen
- 2) Organisationsbestyrelsen bevilliger et lån fra ALBOAs dispositionsfond på 2,8 mio. kr. til sagen (vilkår for lånet er beskrevet i bilag)

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe begrundede indstillingen og besvarede spørgsmål hertil.

Ad 1) Bestyrelsen godkendte tilskud på 1 mio. fra trækningsmidler til tagudskiftning.

Ad 2) Bestyrelsen godkendte lånebevilling på 2.8 mio. fra Dispositionsfonden.

**c. Budgetforudsætninger 2026 afdelinger**

Organisationsbestyrelsen orienteres om de generelle budgetforudsætninger for 2026 og den forventede gennemsnitlige huslejekforhøjelse.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen princip godkender budgetforudsætningerne for 2026 og godkender at budgetudkastene fremsendes til afdelingsbestyrelserne til viderebearbejdning.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe gennemgik budgetforudsætninger for 2026 og forklarede at indregnede stigningsprocenter var indhentet fra leverandører og overenskomster og at øvrige poster blev reguleret med 3%.

Der vil i budget 2026 forsat være fokus på henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og ekstra fokus på afdelinger, hvor henlæggelserne til istandsættelse er under pres. Henlæggelsesniveauet vil blive fastsat ud fra en samlet vurdering, hvor data på boperioden vil indgå.

Der blev stillet spørgsmålstegn ved om det var fornuftigt at nedsætte elprisen med 15 øre pr.

kWh. Nedsættelsen sker med udgangspunkt i at den gennemsnitlige elpris, som for 2024 udgjorde kr. 2,02 samt kr. 2,24 for 1. halvår 2025. På baggrund af dette vurderes det forsvarligt at nedsætte den budgetterede elpris pr. kWh til kr. 2,60.

Bestyrelsen principgodkendte budgetforudsætninger for 2026, ligesom det blev godkendt at budgetudkastene fremsendes til afdelingsbestyrelserne.

d. **Deltagelse - Konference for organisationsbestyrelser 2025**

Den 13.-14. september 2025 inviterer BL organisationsbestyrelser fra hele landet til en spændende konference på Hotel Nyborg Strand. Her sætter vi fokus på jeres rolle som strategisk ledelse og dykker ned i de tendenser og udfordringer de almene boligorganisationer står over for.

Temaet er 'Strategisk ledelse: Tillid, opbakning og handlekraft i boligorganisationen'

På konferencen sætter BL fokus på, hvordan bestyrelser kan arbejde strategisk med at få kvalificeret beslutninger og sikre implementering af tiltag, der understøtter den ønskede strategiske retning. Hvilke strategiske udfordringer skal være i fokus? Hvor er der behov for nytænkning og udvikling? Hvordan opbygges tillid? Hvordan sikrer bestyrelsen handlekraft, så strategien kan omsættes til konkrete forbedringer? Det er centrale spørgsmål at få belyst, så organisationsbestyrelsen kan stå stærkt i sin egen rolle og sikre et effektivt lederskab i boligorganisationen.

Praktisk information:

Pris pr. deltager kr. 4.950.

Start: lørdag den 13. september kl. 10.00 – med morgenmad i foyeren fra kl. 09.30.

Slut: søndag den 14. september med frokost kl. 13.00.

Overnatning: Overnatning mellem lørdag og søndag er inkluderet i prisen og bookes af BL.

Ønsker I at overnatte fra fredag til lørdag, skal værelset bookes og betales separat.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen beslutter om man skal deltage og hvem man ønsker at sende afsted.

Punktet er: Godkendt

Det blev besluttet at Lone og Henning deltager og at Linda, Tonny og Mads deltager, hvis det passer ind i kalenderen.

Tilmelding sker via sekretariatet.

#### a. **God almen ledelse**

På mødet behandles jf. årshjulet følgende anbefalinger:

- Organisationsbestyrelsen forretningsorden
- Introduktion af nye OB-medlemmer
- Bestyrelsesudgifter
- Ekstern repræsentation

Anbefalingerne er tidligere behandlet i 2024 og de godkendte bilag er vedhæftet og her har organisationsbestyrelsen redegjorte og begrundet, hvorfor og hvordan den vælger at afvige fra anbefaling – og stå på mål for det overfor offentligheden.

Organisationsbestyrelsen gennemgår på mødet anbefalinger og drøfte evt. afvigelser for at bevare fokus på ordentlighed i bestyrelsesarbejdet, og for at sikre at beboernes penge forvaltes på den mest værdigivende måde.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender de vedhæftede anbefalinger efter gennemgang og eventuelle ændringer indarbejdes, hvorefter de gøres offentlig tilgængelige på alboa.dk.

Punktet er: **Godkendt**

Organisationsbestyrelsen gennemgik og godkendte de 4 anbefalinger med blot en ændring til forretningsordenens §7 hvor antallet af møder rettes til 8.

Opdaterede godkendte anbefalinger er vedhæftet dagsorden og offentliggøres på alboa.dk og mitALBOA.

## **4. Opfølgning fra tidligere møder**

#### a. **Afd. 034 - LBF renovering - Opdateret skema A**

Landsbyggefondssagen i Vårkærparken blev godkendt og behandlet på OB mødet i november 2020. Siden har sagen været under udvikling og bearbejdning med vores rådgivere og arkitekter på sagen, samt Aarhus Kommune. Det har ført til, at der nu foreligger et opdateret projekt og der er udarbejdet et opdateret skema A budget.

Det opdaterede skema A er forelagt afdelingsbestyrelsen som er positivt indstillet overfor projektet og økonomien. Der indkaldes efter planen til et ekstraordinært afdelingsmøde i august 2025, hvor beboerne skal godkende skema A.

Det nye skema A budget er ca. 95 mio. kr. højere end det oprindelige skema A som byggede på budgettal fra 2014. Det er hovedsageligt et større budget til omdannelse af udearealerne i

afdelingen, samt indeksering af udgifterne og omkostningerne der er årsag til forhøjelsen. De tilskud og fritagelser som blev godkendt på OB mødet i november 2020 er stadig gældende, men der vil være en forhøjelse af driftslånet, som vi først endeligt kender på skema B tidspunktet.

I 2020 viste beboerbudgettet en gennemsnitlig huslejeforhøjelse på 120 kr./m<sup>2</sup>/år, det opdaterede beboerbudget viser en gennemsnitlig huslejeforhøjelse på 256 kr./m<sup>2</sup>/år. Huslejeforhøjelsen differentieres mellem de forskellige typer af renovering - almindelig renovering, tilgængelighed light og fuld tilgængelighed.

Beboerbudget og huslejekonsekvens for de enkelte typer er vedhæftet.

Projekt præsentation er ligeledes vedhæftet til orientering.

Peter Hebroe gennemgik det opdaterede skema A og huslejekonsekvensen på gennemsnitlig kr. 256 kr./m<sup>2</sup>/år, som afdelingsbestyrelsen og beboergruppen bakker op om.

Herefter forklarede han indholdet af projekt præsentationen i hovedoverskrifter og specielt udfordringen ved at beboergruppen ikke bakker op om at projektet gennemføres med gennemgange, hvilket er præciseret i projekt præsentationen. Dette kan være en udfordring da Aarhus Kommune har meldt ud at de ikke kan anbefale byrådet at godkende projektet uden gennemgange. Der vil frem mod beboermødet blive arbejdet med en dagsorden, som tager højde for dette og en evt. brug af "call-in" bestemmelsen i almenlovens §37, stk. 4-6 kan blive aktuelt såfremt Aarhus kommune fastholder deres krav.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 5. Orientering - BL, AAK m.fl.

### a. Administrationen

Vedhæftet skriftlig orientering fra administrationen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 6. Kommunikation

Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal kommunikeres ud til repræsentantskabet fra mødet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at der skal kommunikeres ud om:

- Konstitueringen.
- Repræsentantskabsmødet og at man ønsker afdækket hvorfor der ikke er flere afdelinger der deltager og hvad der skal til for at der kommer flere.
- Bæredygtighedsstrategi - fokus på lokale fællesskaber og beboerdemokrati.
- Dato for temamødet i november.
- Budget 2026 - forudsætninger godkendt og en forventet gennemsnitlig huslejeforhøjelse mellem 3 - 5%.
- God almen ledelse er genbesøgt.

## **7. Næste møde**

Næste møde afholdes onsdag d. 27. august 2025 kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

## **8. Eventuelt**

Peter Hebroe orienterede kort om fremdriften i byggesagen i Malling.

## **9. Bestyrelsens 10 minutter**

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Bach Mikkelsen

### Underskriver

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 231e2e8d-b080-40d2-978d-ef6c00754eae

IP: 87.63.xxx.xxx

2025-06-30 11:27:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.