

OB-møde november 2025

Mødeinfo

 Adresse	Tranbjerg Kro
 Dato	26. november 2025 Kl. 16:30
 Lokale	Tranbjerg Hovedgade 37, 8310 Tranbjerg
 Deltagere	000 - Ledelse Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	Peter Hebroe, Betina Højmark, Kirstine Marie Østerhaab, Ib B. Andersen, Anne-Lene Wähling, Niels Eilersgaard, Annie Wittorff Villadsen, Lone Terkildsen, Jane Sørensen, Tonny Mikkelsen, Linda Ege, Henning Skaarup. Afbud: Kim Schmidt Jensen, Carsten Bach Mikkelsen

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Det blev besluttet at det oprindelige dagsordenspunkt 2d, blev opsplittet i 2 punkter 2d og 2e, så "Kommissorium for afdelingers følgegrupper i renoveringssager" blev behandlet separat under punkt 2 e). Oprindeligt punkt f og g bliver herefter punkt g og h.

Dagsorden blev herefter godkendt.

2. Sager til beslutning

a. Strategi for udlejningsredskaber 2026-2030

Den nuværende udlejningsstrategi udløber d. 30. april 2026, og arbejdet med den nye strategi for perioden 2026-2030 er nu afsluttet .

Evalueringen af den nuværende strategi viser tilfredshed med både indhold og den overordnede retning. Data peger på, at strategien har en positiv effekt på beboersammensætningen i områder omfattet af fleksibel udlejning.

Siden sidste strategis vedtagelse ses der en række overordnede udviklinger:

- Spredning af udsathed - områderne med fleksibel udlejning klarer sig relativt godt, mens nogle andre områder oplever stigende udfordringer ift. beboersammensætningen.
- Delvis kortere ventelister og udfordringer med udlejning til målgruppen.
- Stigende andel familieboliger med fleksibel udlejning som følge af flere nationale forebyggelsesområder.

- Stigende pres på boliger med lav husleje.

Ny udlejningsstrategi

Formålet med den nye strategi skal fortsat være at understøtte en blandet beboersammensætning ved at give fortrin til målgruppen for fleksibel udlejning, samtidig med at der sikres boliger til både anvisning og andre boligsøgende på ventelisterne på tværs af Aarhus Kommune.

På baggrund heraf, samt evalueringen og den generelle udvikling, ønsker parterne at videreføre retningen fra den nuværende udlejningsstrategi.

Udlejningsstrategien forventes vedtaget i december 2025 i både boligorganisationerne og Teknik og Miljø/ Aarhus Kommune. De nye udlejningsaftaler træder i kraft den 1. maj 2026

Vedhæftet:

- Strategi for udlejningsredskaber 2026-2030
- Oversigt eksisterende aftaler (5 bilag)

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender Strategi for udlejningsredskaber 2026-2030.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe fremlagde strategien for udlejningsredskaber og de af organisationsbestyrelsen stillede spørgsmål blev besvaret.

Organisationsbestyrelsen drøftede strategien og godkendte herefter indstillingen.

b. **Kredsvalg 2026**

5. kreds afholder kredsvalgmøde d. 7. april 2026. Formandskabet ønsker et overblik over, hvem der forventer at genopstille.

I den foregående valgperioden har repræsentationen været således:

- Carsten Bach Mikkelsen, bestyrelsesmedlem
- Mads Madsen, kredsrepræsentantskabet
- Lone Terkildsen, suppleant kredsrepræsentantskabet
- Annie Villadsen, suppleant kredsrepræsentantskabet

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter hvem man ønsker at opstille til kredsrepræsentantskabet.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede mandatet til at repræsentere ALBOA. ALBOA har 2 pladser i repræsentantskabet, antallet er defineret af boligorganisationens størrelse. Det blev besluttet at opstille følgende til det kommende valg til repræsentantskabet i BLs 5. kreds:

Carsten Bach Mikkelsen og Mads Madsen, samt Lone Terkildsen og Annie Villadsen som suppleanter.

c. Tilmeldingen til Almene Boligdage 2026 den 31. oktober

Den 31. oktober og 1. november 2026 samler BL – Danmarks Almene Boliger omkring 1.000 ansatte og beboervalgte til Almene Boligdage 2026 i Odeon i Odense.

Konferencen er branchens største fælles faglige begivenhed og giver deltagerne ny viden, inspiration og mulighed for at udveksle erfaringer på tværs af den almene sektor. Programmet byder på:

Oplæg fra inspirerende talere og fagpersoner
Workshops og ekskursioner med fokus på lokale indsatser og initiativer
Erfaringsudveksling og netværk på tværs af landet
Festmiddag, underholdning og prisuddeling

Programmet vil blive offentliggjort løbende frem mod konferencen.

Pris og overnatning:

Pris for deltagelse i konferencen inkl. forplejning og uden overnatning kr. 3.500.

Pris for overnatning lørdag til søndag kr. 875 - 1.425.

Pris for transport kr. 500 - 1.000.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen beslutter om man ønsker at deltage.

Punktet er: Godkendt

Følgende tilmeldes til Almene Boligdage:

Lone Terkildsen, Henning Skaarup, Mads Madsen og Linda Ege. Jane Østgaard Sørensen deltager som BL ansat.

Ledelsen koordinere internt om de ønsker at deltage.

d. Byggeudvalg kommissorium

Byggeudvalget har revideret deres kommissorium og fremlægger på mødet baggrunden for ændringer.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender:

- Kommissorium for Byggeudvalg

Punktet er: Godkendt

Kommissoriet blev drøftet herunder om byggeudvalget eller om det skal være forenings- og kursusudvalget der deltager på det stiftende afdelingsmøde. Byggeudvalget ønsker at have muligheden for at deltage for at støtte if. spørgsmål om byggesagen. Det blev besluttet at Forenings- og kursusudvalget kan tilføje denne mulighed i deres kommissorium.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter Kommissorium for Byggeudvalg. Ny version gøres tilgængelig under OB tema på mitALBOA.

e. **Kommissorium for afdelingers følgegrupper ved renoveringssager**

Byggeudvalget har udarbejdet kommissorium for følgegrupper ved renoveringssager.

Byggeudvalget fremlægger på mødet baggrunden for udarbejdelsen af et nyt kommissorium.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender:

- Kommissorium for afdelingers følgegrupper ved renoveringssager.

Punktet er: Godkendt

Niels Eilersgaard orienterede om indførelse af følgegrupper i stedet for byggeudvalg, så det bliver klart hvilke kompetencer, der ligger hos beboerne og hvilke der ligger hos organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen drøftede, hvordan en følgegruppes kompetencer sammensættes. Det blev besluttet at byggeudvalget arbejdede videre med kommissoriet med udgangspunkt i organisationsbestyrelsens kommentarer.

Nyt revideret kommissorium fremlægges til godkendelse i 2026 på et organisationsbestyrelsesmøde.

f. **Forenings- og kursusudvalg kommissorium**

Forenings- og kursusudvalget har revideret deres kommissorium.

Udvalget fremlægger på mødet kommissoriet og baggrunden for ændringer.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender:

- Kommissorium for Forenings- og kursusudvalg

Punktet er: Godkendt

Udvalget arbejder videre med tilføjelser til kommissoriet vedr. udvalgets rolle if. stiftende afdelingsmøder.

Nyt revideret kommissorium fremlægges til godkendelse i 2026 på et organisationsbestyrelsesmøde.

g. **Afd. 030 Rundhøj Kollegiet - Forhøjelse trækingsret grundet asbest fund**

Afdelingen er i gang med en tagudskiftning. I forbindelse med arbejder i tagrummet er der fundet asbest i nogle gamle skjulte eternitrør, der tidligere er anvendt som naturlige aftrækskanaler fra badeværelserne. Da eternitrørene i sin tid blev sløjfet, blev de blot skåret ned og dækket til med isolering. I forbindelse med projekteringen af tagudskiftningen er der foretaget miljøscreeninger mv., men da rørene var skjult under isoleringen, blev det ikke opdaget i den forbindelse.

Hele loftrummet betragtes som kontamineret med asbest og skal saneres herfor, inden arbejderne med tagudskiftning kan genoptages.

Udgiften til asbestsanering beløber sig til mellem 500 – 600.000 kr.

Afdelingens økonomi er i forvejen presset og projektet finansieres med dispositionsfondslån, trækingsret og henlæggelser – og henlæggelserne er presset maksimalt til projektet. Der er bevilliget et tilskud på 1 mio. kr. til projektet.

Der ansøges derfor om en yderligere bevilling af trækingsretsmidler på op til 600.000 kr. til dækning af asbestsanering af hele tagrummet.

Der arbejdes lige nu på projektering af en identisk tagudskiftning i både afdeling 023 Rundhøj I og afdeling 025 Rundhøj II, hvor der foretages destruktive prøver for at sikre, at man ikke støder på de samme problemer i de afdelinger og hvis man gør, kan det medtages i projektet fra start.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bevilliger et ekstra tilskud fra egen trækingsret på op til 600.000 kr. til dækning af udgifterne til asbestsanering af tagrummet.

Punktet er: Godkendt

Kirstine Østerhåb orienterede om renoveringen af taget i kollegiet og den opståede merudgift til asbestsanering.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om et ekstra tilskud på op til 600.000 kr. fra trækingsretten til de øgede udgifter.

3. Tema/politikker

a. **God almen ledelse**

På mødet behandles jf. årshjulet følgende anbefalinger:

- Velgørenhed og sponsorater
- Ekstern repræsentation
- Direktørkontrakter

Anbefalingerne er tidligere behandlet i 2024 og de godkendte politikker 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 drøfter 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 drøftede de gældende politikker for ekstern repræsentation, direktørkontrakter og sponsorater.

Organisationsbestyrelsen godkendte de 3 politikker samt at disse offentliggøres på alboa.dk og på mitALBOA.

4. Opfølgning fra tidligere møder

a. **Temamøde om bæredygtighed**

Organisationsbestyrelsen evaluerer på temamødet d. 24. november 2025.

Invitationen er vedhæftet.

Punktet er: Godkendt

Temamødet har fået god respons efterfølgende. Det gav rigtig god mening med invitationen af beboere, og det tænkes ind i kommende arrangementer af denne art. Der var desværre mange der blev væk på aftenen. Fremadrettet skal vi have en anden håndtering if. udeblivelser.

Det blev besluttet at der skal indkaldes til et evalueringsmøde med deltagelse af Forenings-

og kursusudvalget samt udvalgte administrative medarbejdere. Mødet har til hensigt at afstemme forventningerne til hvem der har ansvaret for kommende arrangementer.

5. Orientering - BL, AAK m.fl.

Punktet er: Godkendt

Mads Madsen refererede fra møderne i BL, hvor ALBOA er repræsenteret med organisationsbestyrelsen og ledelsen.

Peter Herbroe orienterede om BLs arbejde med demokratiudvikling.

a. BL

Vedhæftet til orientering:

- Dagsorden inkl. resumeer og indstillinger BL bestyrelsesmøde 11. november 2025
- Dagsorden 5. Kreds_Kredsrepræsentantmøde 19. november 2025
- Nyt fra bestyrelsen, nov - BL's Stem med-indsats
- Nyt fra bestyrelsen, nov - Informationspakke til nye byråd

Punktet er: Godkendt

Mads Madsen refererede fra kredsrepræsentantmødet og Peter Herbroe fra bestyrelsesmødet i BL.

Orientering blev taget til efterretning.

6. Kommunikation

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

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen besluttede at der skal kommunikeres ud om strategien for udlejningsredskaber 2026-2030.

Derudover er der lavet nyhed fra Temamødet, som er tilgængelig på mitALBOA.

Derudover er der udsendt nyhedsbrev til 776 abonnenter onsdag. 26. november.

7. Næste møde

Næste møde afholdes d. 28. januar 2026 kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15, 8260 Viby J.,

Punktet er: Godkendt

8. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

9. Bestyrelsens 10 minutter