

OB-møde oktober 2025

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 Dato	29. oktober 2025 Kl. 16:30
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	000 - Ledelse Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	Peter Hebroe Betina Højmark Kirstine Marie Østerhaab Annie Wittorff Villadsen Lone Terkildsen Jane Sørensen Tonny Mikkelsen Kim Schmidt Jensen Linda Ege Henning Skaarup Carsten Bach Mikkelsen

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Punktet er: Godkendt

Afbud fra Mads Madsen, Ib B. Andersen.

2. Sager til beslutning

a. Henvendelser fra afdeling 035 Kalkærparken

Vedhæftet mails fra afdelingsbestyrelsen i Kalkærparken omhandlende Solbrinken og

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte henvendelserne og beslutte hvorledes henvendelserne skal besvares.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om sagerne, samt de møder der er afholdt med afdelingsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelserne og besluttede at administrationen i samarbejde med formandsskabet laver besvarelse til hver af henvendelserne.

b. Henvendelse vedr. selskabslokalet i afdeling 064 Børupvænget

Vedhæftet brev fra afdelingsformanden i afdeling 064 Børupvænget, som omhandler afdelingens overtagelse af driften af selskabslokalet i afdelingen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte henvendelsen og beslutte hvorledes henvendelsen skal besvares.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelsen. Administrationen udarbejder en besvarelse i samarbejde med formandsskabet.

c. Henvendelse fra beboer i afdeling 068 Holme Parkvej

Vedhæftet brev fra beboer i afdeling 068 omhandlende afviklingen af årets afdelingsmøde er ligeledes fremsendt til Tilsynet i Aarhus Kommune.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte henvendelsen og beslutte hvorledes henvendelsen skal besvares.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen fra administrationen og Tilsynets besvarelse til efterretning.

d. Investeringsstrategi

Investeringsstrategi samt baggrund, forklaring og bilag er vedhæftet.

Indstilling:

- 1) Organisationsbestyrelsen godkender investeringsstrategien.
- 2) Organisationsbestyrelsen godkender at ALBOA til en start investerer op til 15% i aktier, som kommer fra overskudslikviditet, udbytte (genplacering) samt obligationer der udløber. Det forventes at ALBOA når 15% indenfor 1-2 år.

Punktet er: Godkendt

Kirstine Østerhaab gennemgik det udarbejdede udkast til investeringsstrategi, der tager afsæt i ændringer fra driftsbekendtgørelsen. Ændringerne åbner op for investeringer af op til 30% af afdelingernes henlæggelsesmidler i aktier. Investeringsstrategien er formuleret meget bredt, så den åbner op for de fulde 30 % aktier, så vi undgår at den skal tilrettes for ofte og til godkendelse hos Landsbyggefonden igen og igen. I første omgang starter vi med 15% af afdelingernes henlæggelsesmidler der må investeres til aktier. Opkøb af aktier bliver med overskudslikviditet og udbytte fra de eksisterende investeringsforeninger. Vi forventer at ramme 15% i løbet af 1-2 år med opstart fra primo 2026. Når Landsbyggefonden har godkendt strategien vil der blive indgået nye PM-aftaler med de nuværende forvaltere Sydbank, Nykredit og HP Fonds, så det nye mandat til investeringer i aktier indgår heri.

Dagsorden er opdateret med bilag som viser udviklingen den samlede opsparing på konto

401 til Planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Organisationsbestyrelsen drøftede udkastet og tilsluttede sig indstillingens punkt 1 og 2.

3. Tema/politikker

a. Fælles om et bæredygtigt ALBOA

For at skabe overblik over processen er der udarbejdet en plan, der viser de centrale trin fra bearbejdning af tiltag til implementering, introduktion for medarbejdere, involvering af beboerdemokrater samt løbende kommunikation og opfølgning. Der gives en overordnet status.

Plan for implementering er vedhæftet.

Punktet er: Godkendt

Betina Højmark gennemgik det foreløbige arbejde med bæredygtighedsstrategien og planen for den kommende tid. Organisationsbestyrelsen tog planen til efterretning og vil løbende blive orienteret om udviklingen.

Implementeringsplan med tidsplan vil blive fremlagt for organisationsbestyrelsen i 1. kvartal 2026.

b. Beredskab ifm. kriser

Danmark står i dag i en mere usikker tid med risiko for både militære angreb, cyberangreb, strømsvigt og klimaforandringer med mere ekstremt vejr. Der er betydelige risici forbundet med kriserne – for samfundet som helhed og også for den almene boligsektor.

Det kan stille boligorganisationer i en sårbar forretningsmæssig situation, hvis ikke der kan sikres en forsvarlig drift og tryghed i boligområderne under kriser. Fx kan klimahændelser og forsyningssvigt føre til økonomiske tab, forstyrrelser og trusler til driften, skader på bygninger mm. Forsikringspræmier kan stige og forsikringsselskaber kan være mere restriktive ift. dækning i fremtiden. Konsekvensen kan blive højere husleje.

Samtidig er der en risiko for, at der kan komme ny regulering og øgede udgifter til kriseforberedelse, fx hvis der indføres krav til etablering af sikringsrum i nybyggeri og omkostningen hertil pålægges boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte hvilken rolle ALBOA skal spille i det lokale beredskab og hvilke opgaver man bør påtage sig.

Fra administrativ side anbefales det at ALBOA følger et forretningsmæssigt spor med fokus på:

- Fysisk og materielle risici – fx klimaskader

- Udlejningsrisici- lejetab/tomgang
- Stigende omkostninger – forsikringspræmie
- IT- og systemrisici
- Nye krav og regulering

Orientering om ALBOAs beredskabsplaner for IT og Brand er vedhæftet.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om beredskabet i ALBOA. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at følge den administrative anbefaling om at ALBOA følger et forretningsmæssigt spor.

4. Opfølgning fra tidligere møder

a. Afdelingsmøder september 2025

Organisationsbestyrelsen og den administrative ledelse evaluerer på forløbet af afdelingsmøderne i september 2025.

Evalueringen understøttes af vedhæftede bilag.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen evaluerede afdelingsmøderne og udtrykte generel tilfredshed med afviklingen, det udsendte materiale og den administrative håndtering af forslag og deltagelsen i møderne.

Tonny Mikkelsen, der havde været dirigent i afdeling 50 ønskede at lovudvalget så nærmere på afdelingsmødets sammensætning og afvikling. Det blev besluttet at udvalget behandler dette og vender retur med et oplæg til organisationsbestyrelsen.

b. Henvendelse fra bestyrelsen i afd. 079 Pilevangen

På mødet d. 26. august 2025 behandlede organisationsbestyrelsen en henvendelse fra bestyrelsen i afd. 079 Pilevangen - bestyrelsen svar er vedhæftet.

Sagen blev samtidig indbragt for beboerklagenævnet af afdelingsformanden. Beboerklagenævnet har truffet afgørelse i sagen d. 4. september 2025, der orienteres på mødet om afgørelsen og de administrative konsekvenser heraf..

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen tog beboerklagenævnets afgørelsen til efterretning.

5. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. Administrationen

Vedhæftet skriftlig orientering fra administrationen samt styringsrapport 2024.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

b. Aarhus Kommune

Mens Aarhus er en tilflytningskommune for unge og studerende, er den overordnede tendens fortsat, at børnefamilierne flytter væk. I stedet rykker de mod omegnskommunerne, hvor drømmen om mere plads og lavere kvadratmeterpriser forventeligt tiltrækker.

Fraflytningen kan skyldes en begrænset vækst af nye større parcelhuse og rækkehuse, der er den foretrukne boligform blandt børnefamilier. Og boligmarkedet kan få endnu sværere ved at rumme aarhusianere med børn, hvis ikke der bliver bygget flere boliger til børnefamilier.

For de kommende 10 år forventer Aarhus Kommune, at der vil ske en stigning i antallet af aarhusianere i den fødedygtige alder og personer over 80 år. Det skal boligmarkedet kunne rumme, mener Aarhus' borgmester Anders Winnerskjold:

"Mange børnefamilier drømmer om at kunne blive i Aarhus, og jeg synes, der skal være plads til alle. Ingen skal tvinges ud af byen, bare fordi der kommer børn ind i billedet. Vi er dog oppe imod en generel tendens i de større byer med priser på himelflugt, og der er ikke noget quickfix. Men vi bør simpelthen kunne tilbyde bedre muligheder til børnefamilierne. Vores by skal være for alle og en by, man kan bo i fra vugge til grav."

Aarhus Byråd har som konsekvens af et meget lavt udbud af grunde til familieboliger igangsat nye tiltag med anlægsaftalen fra juni 2025 Et aktivt og grønt Aarhus for alle, der skal sikre hurtigere sagsbehandling af lokalplaner. I dag er Aarhus blandt de kommuner i landet, hvor det tager længst tid at få godkendt nye lokalplaner.

Analysen viser, at boligmassen siden 1960 er tredoblet fra ca. 60.000 til 180.000 boliger i 2023. Etageboliger udgør ca. 70 pct. af den nye boligmasse, og boligudbygningen har særligt siden 2010 været drevet af en efterspørgsel efter små og mellemstore etageboliger til leje, fordi der har været en tilvækst af unge i aldersgruppen 18-24 år.

Tomgangen for etageboliger har i perioden 2018-2024 været på et højere niveau end normalt. Det ses dog, at tomgangen fra 2024 til 2025 falder relativt markant. Fortsætter udviklingen vil situationen på etageboligmarkedet være tilbage med tomgangsprocenter, som det sås i første halvdel af 2010'erne, hvor der var boligmangel.

Aarhus Byråd har som målsætning, at 25 pct, af nye boliger i Aarhus skal være almene. Analysen viser dog, at det almene boligbyggeri fortsat har udfordringer med at få realiseret nye byggerier. Særligt i 2021-2023 har byggeriet af nye almene familieboliger været udfordret af høje byggeomkostninger som følge af inflationen, høje grundpriser som følge af højkonjunktoren og lave renter i forbindelse med corona-perioden.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager analysen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om den politiske boliganalyse for Aarhus Kommune.

Organisationsbestyrelsen tog den politiske boliganalyse til efterretning.

c. **Årsmøde forsikringsmægler**

Der orienteres fra mødet d. 28. august.

Møderapport er vedhæftet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om årsmødet med forsikringsmægleren og fremhævede specielt at ALBOAs præmie ligger i den høje ende, hvilket skyldes skadesforløbet, hvor specielt brand og rørskader fylder meget. Antallet af skader er faldende hvilket er positivt og kan henføres til de seneste års gennemførte renoveringer af rør/stigestreng.

Aftalen med Gjensidige udløber 1. januar 2027, nyt udbud opstartes efter sommerferien 2026.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d. **BL**

- Nyt fra bestyrelsen fra bestyrelsesmødet d. 16. september 2025 er vedhæftet
- Kredsrepræsentantmøde 5. kreds - 6. oktober - dagsorden samt udkast til Almene mål 2026 - 28 er vedhæftet
- Organisationsbestyrelseskonferencen d. 13. - 14. september - deltagerne orienterer fra konferencen
- Kreds-erfamøder i efteråret 2025 - invitation er vedhæftet

- Kommende BL arrangementer 2026:
 - Folkemøde på Bornholm d. 11. - 13. juni
 - Almene Boligdage i Odense d. 31. oktober - 1. november

Punktet er: Godkendt

- Henning Skaarup orienterede fra deltagelse i organisationsbestyrelseskonference. Det var en konference med oplæg og workshops.
- Der er ingen deltagere til efterårets kreds-erfamøder fra ALBOA.
- Organisationsbestyrelsen drøftede kommende BL-arrangementer og disse drøftes på et senere møde. Obs på at tilmeldingen til Almene Boligdage er åbner d. 31. oktober 2025.

e. **Udvalg**

Der orienteres på mødet fra følgende udvalg:

- Byggeudvalg - møde d. 30. september 2025
- Bestyrelsesudvalg (ad hoc) - møde d. 1. oktober 2025
- Seminar 2026 - møde d. 2. oktober 2025
- Arrangementsudvalg - evaluering repræsentantskabsfesten 18. oktober
- Forenings- og kursusudvalg - Temamøde d. 24. november 2025
- Egenkontroludvalg
- Studietur 2026 - nedsættelse af udvalg

Punktet er: Godkendt

Kim Schmidt Jensen orienterede fra Byggeudvalget og Bestyrelsesudvalget. Der foretages rettelser i kommissorium for Byggeudvalget, og der er planlagt et nyt møde. Bestyrelsesudvalget har afholdt deres første møde, hvor en mulig ændring i sammensætningen af organisationsbestyrelsen blev drøftet.

Der afholdes bestyrelsesseminar 21. februar 2026, der indkaldes via Outlook. Hovedtemaerne er ESG og oplæg fra bestyrelsesudvalget.

Lone Therkildsen orienterede om om repræsentantskabsfesten på vegne af Arrangementsudvalget. Udvalget evaluerer festen. Den næste repræsentantskabsfest afholdes i foråret næste gang.

Jane Østgaard Sørensen, Linda Ege og Henrik Skaarup orienterede om kursus for afdelingsbestyrelserne på vegne af forenings- og kursusudvalg. Administrationen indkalder Forenings- og kursusudvalg til evaluerings og planlægningsmøde. Temamødet den 24. november omhandler ESG strategien. Danmarks Naturfredningsforening og Sager der samler holder oplæg. Udvalget ønsker at Temamødet breddes ud til beboerne efter en frist til de beboervalgte.

Henrik Skaarup orienterede om at Egenkontroludvalget er igang med at fastsætte fremtiden for udvalget.

Følgende blev valgt til studietursudvalg: Jane Østgaard Sørensen, Annie Villadsen. Temaet ESG

kan være et muligt emne if. studieturen. Udvalget planlægger og koordinerer studieturen i samarbejde med administrationen.

6. Kommunikation

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

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen ønsker følgende emner til kommunikation.

Holdning til beredskab.

Afdelingsmøder - statistikker.

Forsikringspriser, sager.

7. Næste møde

Næste møde afholdes på Tranbjerg Kro d. 26. november 2025 kl. 16:30 med efterfølgende julefrokost med påhæng.

8. Eventuelt

Punktet er: Godkendt

Annie Villadsen orienterede fra møde i Aarhusbolig.

Holme-Højbjerg-Skåde Fællesråd samarbejder med Aarhus Kommune om borgerinddragelse.

Lone Terkildsen efterspurgte planerne for Kirketorvet 10.

Peter Hebroe orienterede om de tomme institutioner i ALBOA

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: 50.216.xxx.xxx

2025-11-03 13:52:55 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.