

OB-møde august 2025

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15, 8260 Viby
 Dato	27. august 2025 Kl. 16:30
 Lokale	Bestyrelseslokalet
 Deltagere	000 - Ledelse Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

2. Sager til beslutning

a. **Henvendelse fra beboer i afdeling 77 Hvidmosegård**

Vedhæftet mail dateret 1. juli 2025 fra en beboer i afdeling 77 Hvidmosegård.
Kort besvarelse af punkterne i henvendelsen til OB, samt kort udkast til et svar fra OB.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte henvendelsen og beslutte hvorledes henvendelsen skal besvares.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelsen og tog administrationens oplæg til besvarelse til efterretning. I skrivelsen indføjes, at sagen har været behandlet i organisationsbestyrelsen.

b. **Henvendelse fra beboer omkring hvepse**

Vedhæftet henvendelse dateret 7. juli 2025 samt tillæg dateret 10. juli 2025 fra beboer i afdeling 43 Håndværkerparken II.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte henvendelsen og beslutte hvorledes henvendelsen skal besvares.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelsen og driftschef Ib Andersen redegjorde for hvordan driften håndterer sager af denne karakter. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at administration udarbejder svar til lejer.

c. **Henvendelse fra bestyrelsen i afdeling 079 - Pilevangen**

Vedhæftet brev med tilhørende bilag af korrespondance der er stilet til organisationsbestyrelsen i mail af 20. juli 2025 fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 079 - Pilevangen.

Der orienteres på mødet om den administrative behandling af sagen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte henvendelsen og beslutte hvorledes henvendelsen skal besvares.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelsen og besluttede at administrationen sender skrivelse til beboeren med information om at sagen har været drøftet og at Beboerklagenævnets afgørelse afventes. Sagen behandles i Beboerklagenævnet tirsdag d. 2. september 2025.

d. **Boligsocial helhedsplan Skanderborg Kommune**

Der arbejdes i Skanderborg Kommune med en kommunedækkende boligsocial helhedsplan, som de kalder "Fælles om Stærke Boligområder i Skanderborg Kommune"

Med denne helhedsplan ønsker parterne at udbrede de gode erfaringer fra tidligere boligsociale helhedsplaner i Højvangen til flere boligafdelinger i Skanderborg Kommune.

Afdelinger i Ry, Hørning, Galten samt Skanderborg midtby er blevet screenet, og de relevante boligorganisationer er inviteret ind i samarbejdet om en ny boligsocial helhedsplan. Østjysk Bolig, der har en afdeling (Gyvelparken) i Ry er indgået i samarbejdet, men AAB med en afdeling i Hørning samt Alboa med en afdeling i Galten indtil videre følger med i arbejdet med en ny helhedsplan mhp. evt. at kunne koble sig på senere i processen.

Det samlede område omfatter 1583 beboere og 956 lejemål.

Det er en forudsætning at deltagelsen godkendes på afdelingsmøder i afdeling 28 Gyvelparken og 46 Hirsevænget.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender at administrationen indgår i dialogen om at koble sig på senere i processen samt at der arbejdes med en økonomisk ramme på kr. 64.000 årligt for ALBOAs deltagelse.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om sagen og oplyste at ALBOA det næste års tid vil følge med i arbejdet med helhedsplanen og inddrage afdelingsbestyrelserne i Galten og driftspersonalet i dialogen om ALBOAs deltagelse. ALBOAs deltagelse kræver en afdelingsmødegodkendelse, hvilket er et krav fra Landsbyggefonden.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte at ALBOA kan indtræde i helhedsplanen i 2 år med en økonomisk ramme på kr. 64.000 årligt, som finansieres af dispositionsfonden.

e. **ALBOAs bestyrelse**

Tonny Mikkelsen ønsker vedhæftede forslag omkring bestyrelsens størrelse i ALBOA behandlet på organisationsbestyrelsesmødet i august 2025.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal påbegyndes undersøgelser af virkningerne ved en reduktion af antallet af organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen besluttede at der nedsættes et udvalg der fremlægger oplæg på kommende bestyrelsesseminar. Udvalget består af Annie, Kim, Tonny og Peter.

Udvalget mødes første gang d. 1. oktober 2025.

f. **Afd. 006 - Nybyg og nedrenovering**

Projektbeskrivelse, ideoplæg og skitseforslag er vedhæftet.

Indstilling:

1) Organisationsbestyrelsen godkender projektet i sin helhed herunder økonomi, fremtidig husleje, tilskud og fritagelser, samt sammenlægning af den eksisterende og nye afdeling

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om projektet og om dialogen med Landsbyggefonden, hvor vi er nået til enighed om en projektmodel, hvor de eksisterende 12 boliger nedrenoveres samt en fortætning med 12 nye almene rækkehuse. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte:

1. Projektet med nedrenovering og fortætning samt at de 2 byggeafsnit sammenlægges til 1 afdeling.
2. Et huslejeniveau for nedrenoverings- og fortætningsdelen på 1.150 og 1.250 kr. pr. kvm.
3. Tilskud fra trækingsretsmidler på 500.000 kr.
4. Fritagelse indbetaling til ALBOAs dispositionsfond 5.534 kr. pr. år.

3. Tema/politikker

a. God almen ledelse

På mødet behandles jf. årshjulet følgende anbefalinger:

- Afdelingsbestyrelsens udgifter

Anbefalingen er tidligere behandlet i 2024 og den godkendte folder om "Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb" 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 anbefalingen 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 den vedhæftede folder efter gennemgang og eventuelle ændringer indarbejdes, hvorefter de gøres offentlig tilgængelige på alboa.dk og mitALBOA.

Punktet er: Godkendt

Peter Hebroe orienterede om ændringerne og begrundelser herfor, som er udsprunget af reglerne for hvor meget man som arbejdsgiver kan give i skattefri gaver pr. år. Samtidig er det en sikring af, at der er budgetmæssig dækning til nuværende og nyvalgte bestyrelser over en 12 måneders periode.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning og godkendte den reviderede folder. Folderen offentliggøres på alboa.dk og gøres tilgængelig for afdelingsbestyrelser på mitALBOA.

b. Ledelsesrapportering

Ledelsesrapporteringen indeholder:

- Hovedforenings udgifter og indtægter, samt afvigelser pr. 30.06.2025.
- Lejetab
- Tomgang
- Fraflytning
- Boligsociale

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe gennemgik den skriftlige ledelsesrapportering fremhævede flere hovedpunkter:

1. Den ekstraordinære udgift til lederuddannelse bliver dækket af midler fra pensionsselskab
2. Årets resultat for organisationsregnskabet er afhængigt af afkast på investerede midler. Pt. følger afkast det budgetterede afkast på 2%.
3. Lejetab og tomgang ligger på et fornuftigt niveau og der er ikke grund til bekymringer da vi ikke oplever længerevarende udlejningsproblemer.
4. Beboersammensætningen i vores områder.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c. **Fortrin til børnefamilier**

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte muligheden for at indføre fortrinsret til børnefamilier i ALBOAs 4 - 6 værelses boliger. Drøftelsen tager sit afsæt i vedhæftede notat.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal arbejdes videre med temaet med henblik på at indføre fortrinsret til børnefamilier.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe orienterede om det udarbejdede notat. Rettigheden var tidligere en del af lov om leje af almene boliger. Jane påpegede en udfordring med skilsmisseforældre. Henning foreslog at der i samme aftale indføres beskæftigelseskrav. Annie udtrykker bekymring for udgifterne for økonomien i store lejligheder. Kim gav udtryk for at det er en problem at udefrakommende får fortrinsret i forhold til familier uden børn. Henning og Mads gav udtryk for at det kunne afprøves i udvalgte afdelinger. Carsten foreslog at emnet kan medtages på temamødet i november. Der findes allerede boliger med særlig fortrinsret, f.eks. + 55 boliger.

Organisationsbestyrelsen besluttede efter en god og konstruktiv drøftelse at emnet er oplagt at behandle på et kommende seminar, hvor man kan gå mere i dybden med temaet.

4. Opfølgning fra tidligere møder

Intet at behandle.

Punktet er: Taget til efterretning

5. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. **Administrationen**

Vedhæftet skriftlig orientering fra administrationen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager den skriftlige orientering til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter Hebroe gennemgik den skriftlige orientering og organisationsbestyrelsen tog den herefter til efterretning.

b. **Afdelingsmøder september 2025**

Der er der indtil videre er der indkommet 165 forslag (liste trukket 20/8 kl. 10).
Til orientering er vedhæftet møde- og forslagsoversigt.

Punktet er: Taget til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Kommunikation

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

Punktet er: Behandlet

Organisationsbestyrelsen besluttede at der skal kommunikeres ud om følgende:

- Sæt kryds i kalenderen d. 18. oktober 2025 til repræsentantskabsfest
- Revideret folder "Afdelingsbestyrelsens udgifter" er behandlet som en del af God Almen ledelse.
- Nye boliger på vej i Malling og på Viby Bakke.

7. Næste møde

Næste møde afholdes d. 29. oktober 2025 kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Punktet er: Godkendt

Datoer for møder i udvalg vedr. OB's antal og bestyrelsesseminar skal fastlægges umiddelbart efter mødet. Studietur planlægges indtil videre i efteråret 2026.

8. Eventuelt

Repræsentantskabsfest afholdes d. 18. Oktober på Centralværkstedet.

Forslag om at der på første OB - møde efter repræsentantskabsmødet i juni fastlægges datoer for seminar, fester m.m.

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: 82.163.xxx.xxx

2025-09-09 06:15:01 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.