

OB-møde januar 2026

Mødeinfo

 Adresse	Vestergårdsvej 15
 Dato	28. januar 2026 Kl. 16:30
 Lokale	bestyrelseslokalet
 Deltagere	000 - Ledelse Organisationsbestyrelse
 Fremmødte	Niels Eilersgaard Peter Hebroe Ib B. Andersen Anne-Lene S. Wähling Lone Terkildsen Jane Sørensen Annie Wittorff Villadsen Kim Schmidt Jensen Tonny Mikkelsen Linda Ege Henning Skaarup Carsten Bach Mikkelsen

Referat

1. Godkendelse af dagsorden

Mødet starter med pkt. 4 a) hvor Karsten Sinning fra AART deltager.

Punktet er: Godkendt

Dagsorden blev godkendt.

2. Sager til beslutning

a. Årshjul 2026

Formandskabets forslag til årshjul er vedhæftet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender årshjulet for 2026.

Punktet er: Godkendt

Formandskabet fremlagde årshjulet og pointerede at i år var det suppleret med en ekstra kolonne, hvor årets øvrige aktiviteter for organisationsbestyrelsen var oplistet. Formanden henledte opmærksomheden på årets studietur var placeret i oktober måned, men at den ikke var endelig fastlagt.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter årshjulet.

b. Repræsentantskabsmøde 2026

Repræsentantskabsmødet afholdes tirsdag d. 2. juni 2026 på Comwell Aarhus.

På mødet bedes organisationsbestyrelsen behandle følgende emner:

1. Foreløbig/indkaldelse dagsorden.
2. Valg - ønsker man at genopstille og med skriftlig præsentation?
3. Dirigent - skal René Skau Bookes?
4. Forslag
 - delegation
5. Beretning hvilke emner ønsker vi at berette om ?

Punktet er: Godkendt

Ad. 1. Dagsorden udsendes i henhold til vedtægterne.

Ad. 2. Carsten, Lone og Annie tilkendegav at de ønsker at genopstille. Tonny og Jane overvejer og vender tilbage i god tid inden mødet. Kandidater skal have samme forudsætninger inden valghandling, hvorfor alle, der har meldt deres kandidatur inden mødet, får mulighed for at lave en skriftlig præsentation, som udsendes med den endelige dagsorden.

Ad. 3. René Skau kontaktes igen i år.

Ad. 4. Delegation medtages igen i år.

Ad. 5. Der fremkom følgende emner på mødet som bearbejdes af administrationen:

- ESG strategi og AlmenKompas
- Status og tilbageblik på 2025 med OB øjne
- Nybyggeri herunder helhedsplaner
- Henlæggelser og granskning
- Emner fra afdelingsmøderne
- Orientering om deltagelse i fællesråd og muligheden for indflydelse og påvirkning af ens lokalområde

c. **Politik vederlag organisationsbestyrelsen**

Vedhæftet opdateret politik for 2026.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender politikken for 2026.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og besluttede at politikken offentliggøres på alboa.dk.

d. **Afd. 037 - Byggeregnskab rør og bad**

Byggeregnskabet vedrørende renovering af badværelser, rør og varmeanlæg i Vejlbj Vest er vedhæftet.

Byggesagen ender med en samlet anskaffelsessum på 177.900.000 kr. mod en budgetteret anskaffelsessum på 174.000.000 kr. Der er dog tilkøbt arbejder fra driftens side ind i projektet for

4.767.000 kr., som finansieres af henlæggelser. Det vil sige, at projektet ender med et mindre "overskud" på 867.000 kr.

De tilkøbte driftsarbejder vedrører:

- Udskiftning af RCD relæ 287.000 kr.
- Udskiftning af kælderдøre 904.000 kr.
- Udskiftning af udsugningsmotorer 2.668.000 kr.
- Faldsikringsliner på tager 908.000 kr.

Fordelen ved at tage arbejderne med i projektet er, at de bliver udført af samme entreprenør som de øvrige arbejder, samt omfattet og tilmeldt Byggeskedefonden.

Byggeregnskabet revideres pt. af vores revisor, når protokollen mv. er klar til underskrift sendes det ud på mail til digital signering. Hvis der er ændringer i forhold til vedhæftede byggeregnskab, vil det fremgå af mailen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

e. **Forenings- og kursusudvalg kommissorium**

Forenings- og kursusudvalget har på baggrund af tilbagemeldingerne på organisationsbestyrelsesmødet i november 2025 revideret kommissoriumet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender det reviderede kommissorium.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen godkendte det reviderede kommissorium.

f. **Byggeudvalg kommissorium**

Byggeudvalget har på baggrund af tilbagemeldingerne på organisationsbestyrelsesmødet i november 2025 udarbejdet et revideret kommissorium.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender det reviderede kommissorium.

Punktet er: Godkendt

Kim orienterede om processen. Tonny forespurgte til antallet af henvendelser siden forslaget blev udsendt og Kim svarede, at der er indkommet en enkelt reaktion. Samtidig spurgte Tonny hvorfor byggeudvalget skal deltage i første afdelingsmøde. Der blev svaret, at byggeudvalget

deltager for at orientere om tankerne bag byggeriet.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter det reviderede kommissorium.

g. Kommissorium for afdelingers følgegrupper ved renoveringssager

Byggeudvalget har på baggrund af tilbagemeldingerne på organisationsbestyrelsesmødet i november 2025 udarbejdet et revideret kommissorium.

Der er i udvalget ikke enighed om formuleringen af teksten, der er markeret med gult.

Organisationsbestyrelsen bedes derfor på mødet drøfte dette og kommer frem til en formulering, som kan godkendes.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender det reviderede kommissorium med godkendt formulering.

Punktet er: Godkendt

Kim orienterede om processen og behandling af kommentarer. Deltagelse på byggemøderne blev drøftet. Efter debat blev det fremlagte kommissorium godkendt.

Tonny og Annie ønskede ført til referat, at det er deres opfattelse denne beslutning er en nedprioritering af beboerdemokratiet. Byggeudvalget argumenterede for at ændringen ikke har indflydelse på beboernes muligheder for indflydelse og argumenterede for at forslag 2 er en opgradering af beboerdemokratiet.

Der stilles øgede krav til byggerådgiveren, som eksempel kan nævnes, at der ikke ændres på materialevalg m.m. som tidligere er besluttet i følgegruppen uden at dette drøftes i følgegruppen. Der udarbejdes et notat som beskriver hvilke emner der skal drøftes med følgegruppen.

Forslag 1 - 3 stemmer for. (Annie, Tonny, Lone)

Forslag 2 - 5 stemmer for. (Kim, Carsten, Jane, Henning, Linda)

h. Henvendelse fra beboere i afdeling 038 Tranbjergparken

Vedhæftede mail fra 2 beboere i Tranbjergparken omhandlende det ordinære afdelingsmøde d. 2. september 2025 og det ekstra ordinære afdelingsmøde d. 18. december 2025.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte henvendelsen og beslutte hvorledes den skal besvares.

Punktet er: Godkendt

Organisationsbestyrelsen drøftede henvendelsen og besluttede på baggrund heraf at administrationen udarbejder oplæg til svarskrivelse til de 2 lejere. Svarskrivelsen godkendes af formanden, som vil være afsender på svarskrivelsen.

Lone Terkildsen deltog ikke i behandlingen i dette punkt.

3. Tema/politikker

a. Nationale lister og kategoriseringsmodel

Social- og Boligministeriet udsendte d. 1. december 2025 de nye lister over udsatte boligområder.

Tilsvarende udarbejder Aarhus Kommune og BL's 5. kreds hvert år to fælles monitoreringsværktøjer:

- Kategoriseringsmodellen for områder med over 500 beboere og en model for monitorering af områder med under 500 beboere.

Organisationsbestyrelsen præsenteres for de væsentligste hovekonklusioner i årets tal og hvordan de påvirker ALBOA.

Organisationsbestyrelsen bedes på baggrund heraf drøfte, hvordan de boligsociale midler skal disponeres i fremtiden.

- o Spredningstendens – giver det anledning til hvordan vi organiserer os?

- spredningstendens udfordrer vores muligheder for at få støtte til boligsociale indsatser. Pt. bærer vi selv ca. 1/3 af udgiften.

- o HVP – udsat område. Opgradering af indsats?

- andre områder presser sig på bl.a. Tranbjergparken og Saralystparken.

- o Skal vi søge partnerskaber med andre boligorganisationer, kommunale eller andre eksterne aktører?

- o Andre overvejelser?

Punktet er: Behandlet

Anne-Lene Wähling præsenterede organisationsbestyrelsen for beboersammensætningen i ALBOAs boligafdelinger med afsæt i de nationale lister og kategoriseringsmodellen.

Kort opsummeret ser vi følgende tendenser:

- Mindre afdelinger er i negativ udvikling.

- Udviklingen i ALBOAs afdelinger er mange steder positiv, men dog forholdsmæssigt mindre positiv end i resten af det almene Aarhus. Således kan vi henover de sidste ca. 10 år se en forskydning, hvor afdelinger i risiko for at blive et udsat boligområde, i dag kategoriseres som udsat boligområde.

- De indsatser som ALBOA har sat i gang virker. Det betyder bl.a., at Vejlbys Vest ikke længere er et forebyggelsesområde.

- Vi kan konstatere, at et stort boligområde som HVP er stadig mere udsat. Ikke kun ifht data men også de henvendelser der er i afdelingerne.

- Antallet af klager og sager om vanrøgt og utryghed er stigende i alle afdelinger.
- En positiv udvikling svækker mulighederne for at søge eksterne midler til at fastholde indsatser i boligområder. Hertil kommer uklarhed om den kommende boligaftale.

Organisationsbestyrelsen drøftede om ovenstående skal få betydning for hvordan ALBOA organiserer det boligsociale arbejde og hvordan det finansieres. Skal afdelinger der altid har fået støtte fortsat modtage tilskud? Og skal størrelsen på tilskuddet revideres? Er der mulige partnerskaber? Skal der tænkes i større helheder?

På baggrund af drøftelserne blev administrationen bedt om at komme tilbage med et bud på hvordan de boligsociale midler fremadrettet skal prioriteres og om der er behov for at se på hvordan indsatserne fremadrettet organiseres.

Administrationens PP præsentation fra mødet er efterfølgende vedhæftet dagsorden/referat.

4. Opfølgning fra tidligere møder

a. Fortroligt - Strategisk udviklingsplan for Ny Vestergårdsparken - status

Organisationsbestyrelsen præsenteres for et oplæg omkring det igangværende arbejde samt det overordnede indhold for den strategiske udviklingsplan.

Der gives et oplæg, hvor der er særligt fokus på den indledende proces vedr. effektmål og visionen for projektet samt en disposition for den strategiske udviklingsplan. Oplægget faciliteres af Karsten Sinning fra AART.

På baggrund af oplægget ønskes en kort drøftelse af materialet samt formen på den strategiske udviklingsplan.

Karsten Sinning fra AART præsenterede organisationsbestyrelsen for en status for arbejdet med den bystrategiske udviklingsplan for Ny Vestergårdsparken.

Hovedkonklusionen i planen og som vil blive præsenteret for beboerne på et afdelingsmøde i februar er:

- Bygningernes restlevetid er meget begrænset.
- Renovering vil ikke være en langsigtet løsning.
- Gevinsten ved at bygge nyt er langt større end dyr fremtidig drift ved renovering.

De af organisationsbestyrelsen stillede spørgsmål blev besvaret og administrationen og Karsten Sinning tager inputs med i den videre proces.

Organisationsbestyrelsen gav deres opbakning til at der arbejdes videre med planerne, som omhandler nybyg frem for en renovering. På det orienterende afdelingsmøde i februar

deltager formanden og direktøren med udvalgt administrativt personale og rådgivere.

AART's PP præsentation fra mødet er efterfølgende vedhæftet dagsorden/referat.

b. **Fortroligt - Udviklingsplanen for Vejlbj Vest - Status**

Organisationsbestyrelsen præsenteres for en mundtlig status på arbejdet med Vejlbj Vest. Orientering vil omfatte såvel den fysiske som den boligsociale del.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

Peter orienterede om forhandlinger med 2 udviklere og at disse forhandlinger fortsætter. Der er på samme vis gang i udarbejdelse af lokalplan. Udviklingsplanen forventes at være endelig færdig i 2027.

5. Orientering - BL, AAK m.fl.

a. **Administrationen**

Skriftlig orientering er vedhæftet.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b. **Bestyrelsesseminar 2026**

Til orientering er vedhæftet program for bestyrelsesseminaret som afholdes d. 21. februar på Hotel Oasia Aarhus, Kriegersvej 21- 31, 8000 Aarhus C.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Punktet er: Taget til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c. **BL**

Til orientering er vedhæftet indkaldelse og praktisk information til Kredsvalget d. 7. april kl. 19 på Comwell Aarhus.

Materialet er sendt til organisationsbestyrelsen og dens suppleanter, direktøren og øvrige kredsdelegerede.

Punktet er: Taget til efterretning

Carsten og Peter orienterede og opfordrede til at huske at give besked til sekretariatet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Kommunikation

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

Punktet er: Behandlet

Organisationsbestyrelsen besluttede at der ikke skulle kommunikeres ud fra mødet.

7. Næste møde

Næste møde afholdes d. 25. marts kl. 16:30 på Vestergårdsvej 15.

Punktet er: Godkendt

8. Eventuelt

Punktet er: Behandlet

Henning foreslog at fordeling af dirigenter sker fra administrationen. Dette forslag vandt ikke gehør hos de øvrige i bestyrelsen. Hvis der ikke er ønsker fordeler administrationen.

Tonny erindrede om udfordringerne ved P4 mht, deltagelse i afdelingsmøderne.

Vedtægtsudvalget vender tilbage herom.

Jane foreslår at studieturen er fra d. 9 - 11. Oktober 2026.

Linda orienterede om arrangement i Randers om nye veje i fællesskaber.

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

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

IP: 85.184.xxx.xxx

2026-02-06 12:39:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: FTLLX-PE3IL-WN49Y-TILNO-YR093-X9BIV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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.