



16. januar 2026

Referat bestyrelsesmøde den 6. januar 2026

Deltagere

| | |
|-------------------|---------------------------|
| Formand | Mette Hvid Johannesen |
| Næstformand | Randi Rædkjær |
| Bestyrelsesmedlem | Mette Petersen |
| Bestyrelsesmedlem | Fanny Nygaard |
| Bestyrelsesmedlem | Kristine Flensted Nielsen |
| Bestyrelsesmedlem | Per Ohms |
| Bestyrelsesmedlem | Thomas Kruuse-Andersen |
| Direktør | Morten Homann |
| Sekretær | Katrine Just |

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Visuel identitet og grundfortælling for AAB Aarhus

Kommunikationskonsulent Mette Kjær Nielsen fra AAB samt creative director Jesper Vorre, senior designer Charlotte Kousgaard og copywriter Mathias Titelbech fra Creative Zoo deltog under dette punkt.

Creative Zoo præsenterede oplæg til en grundfortælling og en ny visuel identitet for AAB.

Organisationsbestyrelsens medlemmer syntes, oplægget var flot og gennemarbejdet og besluttede, at de hver især senest den 9. januar skal orientere Morten Homann om, hvorvidt de kan endeligt godkende oplægget som grundfortælling og ny visuel identitet for AAB. I så fald vil Creative Zoo arbejde videre med det oplæg, de præsenterede på nærværende møde.

På februar-mødet skal organisationsbestyrelsen lave en plan for implementering af AAB's nye visuelle identitet i forhold til både kadence og økonomi.

Organisationsbestyrelsen skal ligeledes drøfte, hvornår og hvordan den vil præsentere den nye identitet for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og beboere.

3. Evaluering af kursusstrategi

Administrationen har evalueret den samlede strategi for kurser og møder for afdelingsbestyrelserne i perioden 2024 - 2025. På baggrund af evalueringen foreslås

enkelte justeringer af strategien. Organisationsbestyrelsen drøftede evalueringen og tog stilling til forslag til justeringen af strategien for perioden 2025 - 2026.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de vil lave en samlet evaluering af kurserne om et år, herunder frekvensen og indholdet af kurserne.

Der var enighed om, at alle kurser skal ligge kl. 17.00 - 20.00, hvilket skal fremgå tydeligt af invitationerne fremover.

Organisationsbestyrelsen vedtog, at antal deltagere på de enkelte kurser, og information om, hvor deltagerne har fået kendskab til kurserne, skal indgå i evalueringen.

Herefter tog organisationsbestyrelsen evalueringen til efterretning.

4. Parkeringskælder afdeling 67 Risskov Brynet

AAB har i slutningen af november 2025 fået svar fra tilsynet med almene boliger i Aarhus Kommune på sin henvendelse fra 2020 om lovliggørelse af parkeringskælderens opført under afdeling 67 Risskov Brynet.

I forbindelse med opførelse af afdeling 67 Risskov Brynet var det en betingelse fra Aarhus Kommune, at der skulle etableres en parkeringskælder med plads til 45 biler.

I forbindelse med AAB afgav tilbud på ejendommen, estimerede AAB, at omkostningen ved etablering af parkeringskælderens ville andrage inkl. moms kr. 6.000.000. Med udgangspunkt heri afgav AAB et bud til kommunen og forventede på det tidspunkt det kunne indeholdes i skema C.

I det endelige byggregnskab var udgiften til parkeringskælderens endt på kr. 17.000.000, Beløbet kunne ikke indeholdes i skema C, så det er opført som et lån i boligorganisationen. AAB har med tilsynets godkendelse forsøgt at sælge parkeringskælderens, men der var ingen investorer, der var interesseret i at købe den. Således var afdelingen endt med at ligge oven på en parkeringskælder, der ikke var opført som en del af anskaffelsessummen, og som derfor var ejet af boligorganisationen. Dette var tilfældet uanset, at parkeringsanlæg skal være en del af en afdeling, hvorfor AAB i 2020 har bedt om tilsynets afgørelse på, hvordan dette kunne løses

I overensstemmelse med kommunens svar blev det indstillet til dette møde, at parkeringskælderens overdrages til afdelingen for 1 kr. på nærmere beskrevne betingelser, herunder endelig godkendelse på et afdelingsmøde i afdelingen.

Organisationsbestyrelsen blev samtidig bedt om at tage stilling til, om den vil finansiere etablering af 7 ladepunkter til elbiler i kælderens.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om, at parkeringskælderens i afdeling 67 Risskov Brynet overdrages til afdelingen for 1 kr. på nærmere beskrevne betingelser, og at den samtidig vil finansiere etablering af syv ladestandere til elbiler i kælderens til omkring 150.000 kr. Beløbet finansieres via dispositionsfonden.

Baggrunden for, at bestyrelsen er indstillet på også at finansiere ladepunkterne er dels, at afdelingen fra begyndelsen er drevet uden kælderens og derfor i modsætning til alle andre afdelinger skal træffe en beslutning om at overtage, og dels at det vil medvirke til at mindske det lejetab, boligorganisationen skal dække, at der kan tilbydes parkeringspladser med lademulighed.

Administrationen laver en formulering, som tydeliggør tankegangen bag beslutningen.

5. Forum for afdelingsbestyrelser – viden, debat og netværk

På sit møde den 12. august 2025 besluttede organisationsbestyrelsen at iværksætte *Forum for afdelingsbestyrelser – viden, debat og netværk* som afløser for det hidtidige repræsentantskabsmøde i november. Program for det første arrangement, der var foreslået afholdt den 4. marts 2026, var til organisationsbestyrelsens godkendelse:

17.00 Velkomst ved Mette Hvid Johannesen

17.10 Aarhus Kommunes boligpolitik de seneste 15 år – hvad har været tankerne bag, og hvordan kunne det ellers være gået?

Oplæg til diskussion ved Jacob Bundsgaard, borgmester i Aarhus 2011-2024.

18.30 Middag

19.15 Markedsplads:

- Repair café
- uHabi
- Plads til naturen

20.30 Tak for i aften

Organisationsbestyrelsen besluttede, at en stand om solceller skal indgå under punktet "markedsplads" og godkendte herefter oplægget til et program.

6. Klagesager og sager i whistleblowerordningen 2025

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 16. juni 2023, at den hvert år i januar ville modtage en opgørelse over årets klagesager, sager i beboerklagenævnet og eventuelle sager under AAB's whistleblowerordning.

Morten Homann præsenterede opgørelsen over klagesager i 2025, som for så vidt angår husordenssager viser en svagt stigende tendens i forhold til 2024, men blandt andet for klager over syn viser et klart fald.

Organisationsbestyrelsen tog opgørelsen til efterretning.

7. Byggeri

Der var vedlagt notat om igangværende byggesager til organisationsbestyrelsens orientering og eventuelle stillingtagen. Der er nye bemærkninger vedrørende:

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard – Renovering af altaner og varmeanlæg (side 4)
- Afdeling 14 Rytterparken – Renovering af faldstammer (side 5)
- Afdeling 19 Vorrevangsparken – Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg (side 6)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård – Udskiftning af tage og vinduer (side 13)

- Afdeling 21 og 22 Langenæs I og II – Udskiftning af vinduer og tagreovering (side 14)
- Afdeling 34 Mølleparken – Malerbehandling af altaner (side 37)
- Afdeling 38 Sandkåsparken I – Vinduesudskiftning (side 39)
- Afdeling 41 Veri II – Elevatorer og indretning af aktivitetsrum (side 40)
- Afdeling 54 Grønningen – Tagudskiftning (side 41)
- Afdeling 68 Smedens Have – 37 seniorvenlige boliger i Hørning (side 47)
- Afdeling 74 Nørreport – Tagreovering (side 49)
- Afdeling 100 Bindsbøll – Omdannelse til 231 familieboliger (side 58)
- Afdeling 48 Brohaven – Helhedsplan (side 73)

Mette Hvid Johannesen spurgte, om administrationen kan gøre noget rent kommunikativt i forhold til at imødekomme problemet med at få adgang til lejemål. Morten Homann orienterede om, at administrationen p.t. arbejder på en sms-løsning, der skal være med til at imødekomme problemet, men i øvrigt også arbejder med den generelle kommunikation i byggesager.

Belært af erfaringer med manglende information og forventningsafstemning i byggeprojekter, vil administrationen fremover forelægge særskilte beslutningsoplæg til afdelingsmøder, hvor der skal beslattes større projekter med mærkbare konsekvenser for beboerne.

Morten Homann forklarede, at det forventes at skrive kontrakt med entreprenøren for afdeling 68 Smedens Have i første kvartal 2026. Når de endelige tal er på plads, præsenteres projektet og økonomien for organisationsbestyrelsen.

8. Orientering fra administrationen

Der er udsendt en skriftlig orientering, der blev suppleret mundtligt på mødet. Der er bemærkninger i notatet om:

- A. Adfærdskodeks for almene boligorganisationers behandling af personoplysninger
- B. Matrikelgrænse afdeling 40/41 i Veriparken
- C. Status på servicecentret
- D. Plan for udbygning af solceller
- E. Tillæg vedrørende salg af Langelandsgade 62-64
- F. Status kompetenceudvikling medarbejdere
- G. Status på genudlejningstid
- H. Status på rykkere og udsættelser
- I. Redegørelse fra styringsdialog med Aarhus Kommune
- J. Kommentarer til regnskab 2024 fra Skanderborg Kommune

Morten Homann orienterede om, at MobilePay-løsningen for afdelingsbestyrelser er sat midlertidigt på hold på grund af GDPR-mæssige udfordringer. Vi afventer, at MobilePay retter op på dette, og alternativt vil administrationen arbejde på en anden løsning.

9. Mødeplan

Mødeplanen var til organisationsbestyrelsens orientering.

Administrationen justerer mødeplanen jævnfør aftaler truffet på organisationsbestyrelsens møde i december 2025.

10. Eventuelt

Kristine Flensted Nielsen pointerede, at de i nogle afdelingsbestyrelser ikke er bekendt med, at kontaktpersonen fra organisationsbestyrelsen indgår i afdelingsbestyrelsens mailgruppe. Mette Hvid Johannesen gjorde opmærksom på, at emnet har været dagsordensat og drøftet på et bestyrelsesmøde, før Kristine Flensted Nielsen blev valgt ind.

Kristine Flensted Nielsen opfordrede til, at forretningsudvalget flytter rundt på dagsordenspunkterne i forbindelse med fremtidige bestyrelsesmøder af hensyn til Thomas Kruuse-Andersens deltagelse. Det blev besluttet, at forretningsudvalget justerer rækkefølgen på deres næste møde.

Randi Rædkjær foreslog, at spisning fremover afvikles under bestyrelsesmøderne. Mette Hvid Johannesen svarede, at forretningsudvalget vil dagsordensætte og træffe beslutning om dette på deres næste møde.

11. Bestyrelsens kvarter