



Referat af bestyrelsesmøde den 2. december 2025

Deltagere

Mette Hvid Johannesen	Formand
Randi Rædkjær	Næstformand
Fanny Nygaard	Bestyrelsesmedlem
Kristine Flensted Nielsen	Bestyrelsesmedlem
Per Ohms	Bestyrelsesmedlem
Thomas Kruise-Andersen	Bestyrelsesmedlem
Morten Homann	Administrationen

Mette Petersen deltog ikke i mødet.

1 Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2 Strategier og politikker – årlig gennemgang

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at den én gang om året skal bekræfte en række af de væsentlige strategier og politikker. Dette sker i løbende hen over året. For at sikre, at bestyrelsen har et overblik over de samlede dokumenter, præsenteres i december en oversigt over alle politikker og strategier samt tidspunkt for deres seneste behandling i organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog oversigten til efterretning, og justerede samtidig sin beslutning, således at den fortsat får oversigten én gang om året, men mere fleksibelt tager stilling til frekvensen af behandlingen af det enkelte dokument, dog som minimum hvert andet år.

Bestyrelsen traf endvidere beslutning om at genbehandle nybyggeripolitikken enten forud for repræsentantskabsmødet 2026 eller 2027.

3 Organisationsbestyrelsens principper for ledelse

Organisationsbestyrelsen har besluttet at gennemgå sine principper for ledelse hvert år i december måned, og når der er nye eller ændrede anbefalinger fra BL om god almen ledelse. BL har ikke offentliggjort nye anbefalinger siden sidst. Det er dog i januar 2025 udgivet et nyt vidensblad om organisationsbestyrelsens ansvar i konflikter. Vidensbladet giver ikke anledning til ændringer i politikkerne.

Bestyrelsen bekræftede principperne med følgende justeringer:

- Vedrørende introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer: Bestyrelsesmedlemmet får vist hvordan koden til administrationskontoret slås fra og til, og det sikres, at det nye bestyrelsesmedlem har en personlig kode samt kodeord i tilfælde af at alarmerne slår utilsigtet til.
- Det ændres, så organisationsbestyrelsen ikke længere holder en årlig julefrokost eller en middag med revisor i forlængelse af bestyrelsesmødet med godkendelse af årsregnskab.

I stedet holder bestyrelsen en middag med restaurantbesøg i januar/februar samt i august.

De opdaterede principper for ledelse lægges på bestyrelsens teamssite, på websiden og rundsendes til bestyrelsesmedlemmernes orientering.

4 Retningslinjer for direktørens udgifter

Organisationsbestyrelsen fik forelagt og bekræftede retningslinjerne for direktørens udgifter, der fremstår som følgende:

Direktøren oppebærer ikke andre personalegoder end dem, der fremgår af ansættelseskontrakten og personalehåndbogen eller i øvrigt er generelt gældende for ansatte i AAB. Enhver ændring af kontraktforhold skal tiltrædes af bestyrelsen og forhandles forud herfor af forretningsudvalget bistået af BL, Dansk Erhverv eller AAB's advokat.

Direktøren udviser størst mulig sparsommelighed ved transport i embeds medfør, som gennemføres i egen bil godtgjort efter statens takster, med kollektiv transport (standardklasse) eller i taxa om nødvendigt og hvis forsvarligt under hensyntagen til tid, økonomi og afstand. Er der i særlige tilfælde behov for flyrejse eller hotelovernatning, sker dette alene efter aftale med forretningsudvalget. Boligorganisationen refunderer udlæg til almindelig forplejning efter samme retningslinjer som øvrige ansatte. Der udbetales ingen diæter.

AAB afholder direktørens udgifter til egen og evt. samarbejdspartneres bispisning i situationer, hvor der klart er tale om varetagelse af boligorganisationens interesser. Det er en forudsætning herfor, at der i hvert tilfælde udformes et bilag med mødets formål og deltagere, som gøres tilgængeligt for bestyrelsen. Der skal ved afholdelsen af udgifterne udvises den sparsommelighed, som forventes ved anvendelsen af boligorganisationens midler.

Direktøren er alene berettiget til at modtage gaver efter gavepolitikken for ansatte i AAB. Direktøren deltager kun i leverandørarrangementer, hvis disse har et klart og altovervejende fagligt indhold i AAB's interesse. Bestyrelsen orienteres i hvert tilfælde om disse.

5 Renoveringspolitik

Renoveringspolitikken, der blev vedtaget i januar 2025, blev gennemgået, og organisationsbestyrelsen havde ingen ændringer til politikken.

6 Deludskiftninger køkken

På repræsentantskabsmødet den 12. juni 2025 var der stillet følgende forslag, som repræsentantskabet tilsluttede sig:

»Organisationsbestyrelsen og AAB forpligter sig til at arbejde for en mere fleksibel delløsning omkring køkkenfornyelser og køkkenudskiftninger i AAB, hvor man ikke kun kan vælge den store forkromede løsning, som kræver, at alt rives ud og udskiftes til helt nyt køkken«.

Til nærmere udmøntning af dette, har administrationen gennemført en analyse af regelgrundlaget, og der har været nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af to afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der konkluderede, at regelsættet om kollektiv råderet ikke egner sig til delvis fornyelse og udskiftning af køkkener, men indstillede i stedet følgende tiltag:

- A. Præcisering af, at afdelingens almindelige vedligeholdelsesforpligtelse også gælder at sikre, at der til stadighed er et funktionsdygtigt køkken i boligen.
- B. Udarbejdelse af skabelon til afdelingsbestyrelsen for ændring af vedligeholdelsesreglementet, der åbner mulighed for brug af midler på vedligeholdelseskontoen til malerbehandling af køkkeninventar
- C. Udarbejdelse af skabelon til afdelingsbestyrelsen for, at afdelingsmødet kan anvende reglerne om turnusarbejder til at supplere delvis udskiftning af eksempelvis enkelte låger i køkkenet over vedligeholdelsesforpligtelsen med en udskiftning af alle låger, så de fremstår ens.
- D. Udarbejdelse af skabelon til afdelingsbestyrelsen for, at afdelingsmødet kan anvende reglerne om turnusarbejder til at give mulighed for udskiftning af eksempelvis låger, greb eller bordplader efter et kriterie om, at køkkenet har en bestemt alder og/eller fremstår tydeligt slidt, selv om det stadig er funktionsdygtigt.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig at implementere repræsentantskabets beslutning gennem de fire tiltag, bad administrationen igangsætte udarbejdelsen af skabeloner til forslag til afdelingsmøderne herom, og at orientere medlemmerne af afdelingsbestyrelserne om beslutningen i et nyhedsbrev samt i beretningen til repræsentantskabsmødet

7 Opfølgning på salg af Langelandsgade 62-64

Morten Homann redegjorde for udfordringen med, at Aarhus Kommune ikke har ønsket at tiltræde servitut om fremtidig ændring af den solgte ejendom, og organisationsbestyrelsen gav på den baggrund administrationen mandat til i stedet at søge at forhandle en justering af aftalen, således at fremtidige udvidelser ud over de mindre ændringer, der allerede fremgår af købsaftalen, vil forudsætte afregning af en supplerende købesum.

8 Strategi for udlejningsredskaber 2026-2030 Aarhus Kommune

Organisationsbestyrelsen fik forelagt Aarhus Kommunes strategi for udlejningsredskaber (fleksibel og kombineret udlejning og andre fortrin), som er udarbejdet af kommunen på baggrund af dialog med BL's 5. kreds. Strategien skal godkendes i de enkelte boligorganisationers bestyrelser.

Organisationsbestyrelsen noterede med ærgrelse, at aftalen ikke sikrer, at pensionister, efterlønnere og førtidspensionister er sikret intern oprykkingsret generelt, men at det henvises til den enkelte udlejningsaftale, men var dog fortsat af den opfattelse, at aftalen var klart bedre end ikke at have et grundlag for udlejningsaftaler, der giver fortrin for boligsøgende i beskæftigelse eller uddannelse i særlige boligområder.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte på den baggrund aftalen, men efterlyste fortsat, at Aarhus Kommune indbyder kredsen til drøftelse også af en egentlig anvisningspolitik.

9 Byggeri

Bestyrelsen tog det notat om igangværende byggesager til efterretning. Der var nye bemærkninger vedr.

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (varmeanlæg): side 4
- Afdeling 14 Rytterparken (kloakreovering): side 5
- Afdeling 19 Vorrevangsparken (brugsvand): side 6
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (tage og vinduer m.m.): side 12
- Afdeling 21 Langenæs I og 22 Langenæs II (vinduer, tag og solceller): side 13
- Afdeling 25 Klostervangen (helhedsplan): side 35
- Afdeling 34 Mølleparken (altaner): side 36
- Afdeling 34 Mølleparken (badeværelser): side 37
- Afdeling 38 Sandkåsparken I (vinduer): side 38
- Afdeling 54 Grønningen (tag): side 41
- Afdeling 72 Nygade (omfugning): side 47
- Afdeling 35 Trillegården (helhedsplan): side 66
- Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan): side 71

10 Orientering fra administrationen

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

- A. Ny IT-plattform AARHUSbolig
- B. Kategoriseringsmodellen 2024

Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at AAB nærmere analyserer, hvad data i kategoriseringsmodellen kan give af indblik i boligsociale udfordringer i boligområder med AAB-afdelinger, der ikke allerede er omfattet af boligsociale indsatser.

- C. Parkeringskælder afdeling 67 Risskov Brynet

Der forelægges en detaljeret indstilling herom, også vedrørende eventuel etablering af ladepunkter til elbiler, på bestyrelsens møde i januar.

D. Dialog med Landsbyggefonden om regnskab 2024

E. Klager over ejendomsvurderinger

F. Udlæg i afdelingsbestyrelserne

Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at der kun er ganske få kontantudlæg, der søges refunderet, og at der derfor administreres en grænse på 200 kr. for kontantudlæg for at imødegå eventuelle anklager om, at udlægsordningen vil kunne bruges til at omgå hvidvaskreglerne.

G. Beredskabsplaner

Organisationsbestyrelsen orienteres hen over foråret om arbejdet med udarbejdelsen af beredskabsplan for AAB.

11 Mødeplan

Organisationsbestyrelsen tog mødeplanen til efterretning med følgende justeringer:

- Bestyrelsesmødet i juni flyttes til den 10. juni
- Der afsøges en anden dato til kursus i det gode afdelingsmøde
- Forudsat at chefgruppen tiltræder dette, planlægges fælles seminar for chefgruppen og bestyrelsen den 30.-31. oktober 2026.
- Dialogmøde februar 2026 får alene samarbejde i afdelingsbestyrelsen som tema

Bestyrelsen tilsluttede sig, at der løbende reserveres nogle af bestyrelsesmøderne som temamøder til mere strategiske og visionære drøftelser.

Bestyrelsen besluttede, at tilmelding til møder, kurser og arrangementer sker ved besvarelse af aftaleinvitationen i Outlook. På baggrund af denne foretager administrationen tilmelding.

Derudover gennemgås på bestyrelsesmøderne, hvem der deltager i de kommende arrangementer af hensyn til bestyrelsens overblik.

Kristine deltager i økonomikursus den 9. december – Randi og Mette H er til repræsentantskabsmøde i BL denne dag – mens Kristine, Fanny, Mette H, Randi og Per deltager i dialogmøde i februar.

12 Eventuel opfølgning på udviklingssamtale med direktøren

Udviklingssamtalen blev gennemført den 27. november – og bestyrelsen drøftede opfølgning herpå.

13 Eventuelt

14 Bestyrelsens kvarter

Morten Homann

Referent