



2525. august 2025

Referat bestyrelsesmøde 12. august 2025

Deltagere

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

Bestyrelsesmedlem Thomas Kruuse-Andersen deltog ikke i mødet på grund af ferie.

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Opfølgning på afdelingsmøder 2025

Organisationsbestyrelsen evaluerede afviklingen af afdelingsmøderne 2025 og tog herunder stilling til spørgsmål om ny forretningsorden, håndtering af forslag, der ikke kan behandles på afdelingsmøderne, dirigentstab og afholdelse af afdelingsmøder om lørdagen.

Ny forretningsorden for afdelingsmøder

Som organisationsbestyrelsen blev orienteret om på deres møde i marts 2025 i forbindelse med den seneste justering af AAB's centrale forretningsorden for afdelingsmøderne, er det reelt afdelingsmødets kompetence at vedtage en forretningsorden, uanset organisationens mangeårige praksis for en anden fremgangsmåde. Til gengæld skal og kan forretningsordenen – i modsætning til den hidtil gældende – *kun* omhandle spørgsmål, der ikke er reguleret af lovgivning eller vedtægter, og som *alene* handler om mødets afvikling, ikke dets forberedelse eller opfølgning, der som bekendt er organisationsbestyrelsens kompetence.

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremsendte forslag til forretningsorden for afdelingsmødet, som er udarbejdet på baggrund af BL's skabelon med en række tilføjelser og vedtog, at forslag til forretningsorden skal behandles af afdelingsbestyrelser og afdelingsmøder efter følgende plan:

August 2025	Organisationsbestyrelsen godkender skabelon til forretningsorden og procesplan
September 2025	Et tilpasset udkast udsendes til kommentering hos hver enkelt afdelingsbestyrelse
September 2025	Forretningsorden og proces præsenteres på dialogmøde
Oktober 2025	Afdelingsbestyrelserne melder tilbage med godkendelse. Melder bestyrelsen ikke tilbage, betragtes udkastet som godkendt
Forår 2026	Den nye forretningsorden dagsordenssættes og behandles som første punkt på dagsordenen på alle ordinære afdelingsmøder

Forslag til afdelingsmøder

Organisationsbestyrelsen var enige om, at det nye tiltag, som indebærer, at AAB's kommentarer til forslag er indeholdt i forslagsbilaget, der udsendes til alle beboere, fungerer godt. Morten Homann foreslog, at der på sidste side i forslagsbilaget fremover skal være en status over sidste års forslag. Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig dette.

Morten Homann forklarede, at administrationen har lagt et stort arbejde i at sikre, at forslag, der fremsendes til afdelingsmøderne, rent faktisk også kan behandles der.

Rigtig mange forslag er præciseret og forbedret i dialog med forslagsstilleren, og en lang række forslag er enten trukket eller sammenskrevet med tilsvarende forslag.

Det har medvirket til, at en række møder har kunnet afvikles på mere rimelig tid end tidligere og med et bedre overblik for mødedeltagerne.

Der er imidlertid også en del forslagsstillere, der – på trods af at forslaget enten ikke er et forslag eller ikke kan realiseres inden for den gældende lovgivning og afdelingsmødets kompetence – har insisteret på, at forslaget fremsendes til afdelingsmødet. Det har så været op til dirigenten på det enkelte møde at håndtere.

Det har resulteret i, at der i stigende grad har været indvendinger og protester fra de øvrige mødedeltagere og en klar efterspørgsel af, at AAB af respekt for afdelingsmødet og dets deltagere sikrer, at forslag der fremsendes rent faktisk også kan behandles. Alternativet opleves som, at enkeltpersoner kan kapre mødet med særstandpunkter og private dagsordener, som ikke reelt vedkommer mødets deltagere.

I forbindelse med et konkret forslag behandlet på et afdelingsmøde, hvor der var stillet et forslag, hvor AAB's kommentar anførte, at kun få enkeltelementer af et meget omfattende forslag ville kunne behandles på afdelingsmødet, og hvor dirigenten afviste at behandle forslaget, har forslagsstilleren indbragt sagen for beboerklagenævnet.

Nævnet udtaler, at de elementer, der *kunne* have været behandlet, også *skulle* have været behandlet. Men nævnet udtaler også, at alle de øvrige elementer korrekt ikke skulle have været behandlet.

Dette er efterfølgende uddybet og bekræftet af beboerklagenævnets formand, der peger på, at:

- administrationen som udgangspunkt bør søge at sikre, at alle forslag kan behandles.
- uklare eller vanskeligt administrerbare forslag, som forslagsstilleren nægter at ændre eller trække, fremsendes til afdelingsmødet med AAB's bemærkninger.
- ikke-lovmedholdelige forslag (fx forslag, hvor afdelingsmødet ikke har kompetence) fremsendes ikke, og forslagsstilleren henvises til at tage spørgsmålet op under eventuelt, ligesom vedkommende orienteres om, at spørgsmålet kan indbringes for beboerklagenævnet.
- vedtager afdelingsmødet på trods heraf forslag, der er ulovmedholdeligt eller ikke kan realiseres, skal administrationen ikke udføre dette. Vedtages fx en ugyldig bestemmelse i et vedligeholdelsesreglement, skal det redaktionelt anføres i reglement at det pågældende afsnit ikke er gældende.

Organisationsbestyrelsen var enige i, at AAB skal følge beboerklagenævnets anvisninger jf. ovenstående i forbindelse med håndtering af forslag. Samtidig besluttede de, at emnet skal indgå i et nyhedsbrev for beboere.

Dirigentsstab

Organisationsbestyrelsen var enige om, at vi fremover skal forsøge at bruge AAB's dirigentkorps i et større omfang end i år for at sikre, at de opbygger og opretholder en vis rutine i rollen som dirigent.

Samtidig opfordrede Mette Hvid Johannesen til, at medlemmerne af organisationsbestyrelsen i videst muligt omfang deltager i afdelingsmøder i de

afdelinger, de er kontaktperson for – også selv om de ikke skal være dirigent på mødet. Hun tilføjede, at organisationsbestyrelsen på mødet i september skal drøfte, hvad rollen som kontaktperson skal indebære.

Afdelingsmøder om lørdagen

Organisationsbestyrelsen drøftede afdelingers mulighed for at holde afdelingsmøder om lørdagen med konsekvenserne ved lørdagsmøder in mente i form af øgede udfordringer med rekruttering, mindre medarbejdertilfredshed og potentielt flere opsigelser samt øgede lønudgifter til det deltagende personale.

De konkluderede, at vi fremover skal appellere til, at afdelingsmøder holdes på en hverdag – og gerne mandag, tirsdag, onsdag eller torsdag. Organisationsbestyrelsen anbefaler, at der på alle afdelingsmøder deltager medarbejdere fra henholdsvis Økonomi og Drift, idet de kan være med til at kvalificere mødet. Samtidig vil de overfor afdelingsbestyrelserne understrege, at AAB ikke kan stille med medarbejdere til afdelingsmøder, der afvikles i weekenden eller på helligdage.

3. Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 12. juni 2025

Organisationsbestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet, herunder opfølgning på debat og vedtagelser. Desuden drøftede de tilpasning af forretningsordenen med henblik på godkendelse på næste ordinære repræsentantskabsmøde.

På repræsentantskabsmødet den 12. juni 2025 blev der rejst to spørgsmål til forretningsordenen:

For det første blev der både i debatten og i den skriftlige evaluering rejst spørgsmål – parallelt til drøftelsen for så vidt angår afdelingsmøderne – om det ikke uvæsentlige antal forslag stillet, som lå uden for repræsentantskabets kompetencefelt. Flere anførte i debatten, at disse burde afvises og slet ikke fremsendes til repræsentantskabet, hvilket også er i tråd med den juridiske kommentar til afdelingsmødeforslagene. Det kunne tale for en løsning, hvor administrationen screener indkomne forslag og afviser forslag, hvor repræsentantskabet ikke har kompetence, eller som ikke er egentlige forslag, og hvor det ikke i dialog med forslagsstiller kan lykkes at gøre forslaget behandleligt. Forslagsstiller henvises til at rejse spørgsmålet til eventuelt.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal gælde den samme praksis for forslag til repræsentantskabsmøder som for afdelingsmøder jf. nærværende referats punkt 2.

For det andet blev spørgsmålet rejst, om ikke på forhånd annoncerede kandidater til tillidshverv (formand, bestyrelsesmedlem, suppleant til bestyrelsen samt eventuelt kredsdelegeret) skal inviteres til mødet med taleret for at give mulighed for at præsentere sig selv forud for valghandlingen.

Organisationsbestyrelsen konkluderede, at alle kandidater skal have mulighed for at præsentere sig selv på repræsentantskabsmødet forud for valghandlingen, uanset om de har indsendt deres kandidatur forud for mødet, eller om de først stiller op på dagen.

Der er i øvrigt en række forhold i forretningsordenen, der med fordel kan ændres, bl.a. fordi de ikke svarer til de gældende vedtægter. En række forslag til ændringer af forretningsordenen er opført i et bilag. Det foreslås samtidig, at forretningsordenen – parallelt til forretningsordenen for afdelingsmøder – er identisk for ordinære og ekstraordinære møder.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at forretningsordenen for repræsentantskabsmøder skal opdateres jf. dette og godkendte udkastet til en revideret forretningsorden, som behandles på det førstkommende repræsentantskabsmøde.

På mødet blev det endvidere besluttet at dagsordensætte rollefordelingen mellem formand, øvrige bestyrelsesmedlemmer og direktør på fremtidige repræsentantskabsmøder på organisationsbestyrelsens møde i februar 2026.

4. Opfølgning på strategi for kapitalforvaltning

En ny udmelding fra skattemyndighederne betyder, at der nu kan åbnes for investering i aktier i forlængelse af bestyrelsens strategi for kapitalforvaltning.

Organisationsbestyrelsen indvilligede en justering i procent-matricen, at ændring af BBB til BBB- indarbejdes i strategien for kapitalforvaltning, og at AAB's fire forvaltere opstarter investering i børsnoterede aktiver og børsnoterede erhvervsobligationer efter de gældende regler i strategien for kapitalforvaltning.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ændringerne skal forklares i et nyhedsbrev for afdelingsbestyrelserne.

5. Fordeling af advokatomkostninger for lejersager i bo-perioden

I en række situationer får en afdeling en ikke uvæsentlig omkostning til advokatbistand og evt. procesomkostning i retssager og voldgifter. Det kan fx være sager rejst af eller imod beboere fx om husordensspørgsmål.

For at undgå at afdelinger uforskyldt bliver uforholdsmæssigt hårdt ramt, vedtog organisationsbestyrelsen at disse udgifter fremover fordeles forholdsmæssigt mellem alle afdelinger.

6. Konference for beboervalgte den 4.-5. oktober 2025

Organisationsbestyrelsen blev forelagt program for konference for beboervalgte den 4.-5. oktober 2025.

Organisationsbestyrelsen roste og godkendte programmet.

7. Nyt arrangement for beboervalgte

AAB har frem til nu i modsætning til de fleste andre boligorganisationer og til forskel fra normalvedtægten haft to årlige repræsentantskabsmøder. På repræsentantskabsmødet den 12. juni 2025 blev det besluttet at afskaffe mødet i november og erstatte det med et arrangement for beboervalgte.

Administrationen foreslår, at det årlige arrangement hedder: "Forum for afdelingsbestyrelser – viden, debat og netværk", og det kommer til at bestå af to hovedområder: Faglig opkvalificering og strategisk dialog/politisk debat.

Til den første del foreslår administrationen, at vi inviterer centrale og relevante medarbejdere fra Aarhus Kommune og politikere fra Aarhus Byråd til at deltage til at holde oplæg om eksempelvis byudvikling i Aarhus Kommune, og at dette eventuelt kunne afsluttes med en paneldebat eller lignende.

Den anden del skulle bestå af faglige workshops inden for en række aktuelle emner.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der alene skal være ét spor til arrangementet "Fremtidens boligpolitik i Aarhus", som fremtrædende lokalpolitikere inden for området og eventuelt stadsarkitekten skal inviteres til at deltage i. Andre emner for workshops kan indgå om emner på fremtidige dialogmøder.

Administrationen sørger for rammerne for arrangementet i form af tid, sted, spising og oplægsholdere.

8. Status på politikker, forretningsgange og instrukser

På mødet den 9. januar 2024 besluttede organisationsbestyrelsen en plan for udarbejdelse og ajourføring af politikker, forretningsgange og instrukser i AAB. Dette arbejde er nu tilendebragt, og der var vedlagt en oversigt over gældende styringsdokumenter til organisationsbestyrelsens orientering.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og roste medarbejdernes indsats med at udarbejde og ajourføre de mange dokumenter.

9. Organisationsbestyrelsens tilsyn med byggesager

Som en udløber af ovenstående skulle organisationsbestyrelsen godkende oplæg til forretningsgang om organisationsbestyrelsens tilsyn med byggesager.

Organisationsbestyrelsen godkendte oplæg til forretningsgang om organisationsbestyrelsens tilsyn med byggesager.

10. Godkendelse boligsocial helhedsplan Skovgårdsparken 2026-2030

Den gældende helhedsplan i Gellerupparken, Toveshøj og Skovgårdsparken udløber den 31. juli 2026. Derfor er der behov for at tage stilling til, om Skovgårdsparken ønsker at indgå i en ny boligsocial helhedsplan, der skal gælde fra 1. august 2026 og fire år frem.

Afdeling 24 Skovgårdsparken skal godkende deltagelse i den næste periode af den boligsociale helhedsplan i Gellerupparken, Toveshøj og Skovgårdsparken på et ekstraordinært afdelingsmøde den 18. september.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingens deltagelse i helhedsplanen og bevilger dækning af afdelingens omkostninger fra dispositionsfonden som hidtil, anslået ca. 109.000 kr. om året.

11. Styringsdialog den 11. september 2025

Aarhus Kommune har indkaldt til styringsdialogmøde den 11. september.

Organisationsbestyrelsen godkendte emnerne for styringsdialogmødet den 11. september, herunder særlig fokus på kollektiv råderet og godkendte, samt at forretningsudvalget samt direktør, økonomichef, projektchef og specialkonsulent i Sekretariatet deltager i mødet.

12. Byggeri

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

- Afdeling 4 Skovkanten (side 1)
 - Afdeling 6 Ingerslevsgaard (side 11)
 - Afdeling 14 Rytterparken (side 16)
 - Afdeling 19 Vorrevangsparken (side 18)
 - Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (side 20)
 - Afdeling 38 og 39 Sandkåsparken I og Sandkåsparken II (side 79)
 - Afdeling 41 Veri II (side 53)
 - Afdeling 68 Smedens Have (side 55)
-

13. Orientering fra administrationen

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

- A. Udvidelse af perioden mellem udsendelse af tilbud til samme person på ventelisten fra én til tre måneder for så vidt angår afdeling 100 Bindesbøll, da erfaringen viser indtil nu, at det i langt højere grad lykkes med udlejning ved tilbud fx gennem boligportal ved en frekvens på tre måneder i modsætning til én måned.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om, at perioden mellem udsendelse af tilbud til samme person på ventelisten ændres fra én til tre måneder.

- B. Information og påbud om nedtagning af videoovervågning opsat uden tilladelse

Morten Homann orienterede om, at administrationen – forudsat at organisationsbestyrelsen er enige heri – dels orienterer alle beboere i de afdelinger, der er berørt af problemet om, at det ikke er tilladt at opsætte kameraer uden konkret tilladelse, dels tager initiativ til at kræve kameraer nedtaget, når de konstateres, enten ved selvsyn eller gennem klager. Det drejer

sig om opsætning af kameraer på boligens facade/yderside samt kameraer indendørs, der filmer ud mod boligens omgivelser.

Samtidig gjorde han opmærksom på, at afdelingsmødet via råderetskataloget skal tillade opsætning af videoovervågning.

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig, at beboerne informeres om, at der kun kan opsættes videokameraer, hvis afdelingsmødet har tilladt det, og at kameraerne i øvrigt overholder lovgivningens krav.

Såfremt beboere på trods heraf opretholder videoovervågning, vil AAB kræve kameraerne nedtaget.

- C. Status på ejendomsvurderinger
- D. Budgettvist med Aarhus Kommune om daginstitutionslejemål
- E. Adgang til gamle indflytningsrapporter
- F. Kommunikation og adfærdsdesign for mere smidig indhentning af adgangsaecpter
- G. Analyse af handlemuligheder ved stop for adgang til amerikansk baseret software
- H. Nyt ledelsesinformationssystem til organisationsbestyrelsen
- I. DHL-stafet
- J. uHabi

Efter at have været udskudt adskillige gange vurderer administrationen, at uHabi, der afløser Unik Boligs bestyrelses- og beboerweb, nu er tilstrækkelig brugbart til at kunne sættes i drift. Det skal bemærkes, at der fortsat er mange fejl og uhensigtsmæssigheder, men at det – henset til kvaliteten af det nuværendes system – nu vil være en klar forbedring.

Systemet idriftsættes medio september, og der informeres skriftligt til både beboere og beboervalgte, og der tilbydes undervisning til de beboervalgte i september måned.

- K. Kommunikationsstrategi og nyt visuelt udtryk

I forlængelse af kommunikationsstrategien igangsættes arbejdet med en ny visuel identitet for AAB, som skal danne grundlag for bl.a. ny hjemmeside, profiler på sociale medier og AAB's kommunikationsmateriale i øvrigt.

Organisationsbestyrelsen vil få en opdatering på processen og de overordnede prioriteter på mødet i september.

14. Mødeplan

Bestyrelsen godkendte mødeplan for 2. halvår 2025 og 1. halvår 2026.

15. Eventuelt

Organisationsbestyrelsen besluttede, at suppleanter fortsat ikke skal deltage i organisationsbestyrelsens møder. Samtidig vedtog de, at suppleanter fortsat skal tilbydes at deltage i efteruddannelse for organisationsbestyrelsen.

16. Bestyrelsens kvarter