

Referat bestyrelsesmøde 11. august 2026

Deltagere

Mette Hvid Johannesen	Formand
Randi Rædkjær	Næstformand
Gillian Dianna Godette	Bestyrelsesmedlem
Fanny Nygaard	Bestyrelsesmedlem
Per Ohms	Bestyrelsesmedlem
Thomas Kruuse-Andersen	Bestyrelsesmedlem
Morten Homann	Direktør
Katrine Just	Sekretær (referent)

Bestyrelsesmedlem Mette Petersen havde meldt afbud til mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsorden for mødet.

2. Overordnet byggeøkonomi for Skæring Bæk etape II

I forbindelse med opførelsen af Skæring Bæk etape I blev en del udgifter lagt over på en kommende etape, da man forventede, at etape II kunne indeholde udgiften pga. stigende grundkøbepris. Vi står nu overfor at skulle realisere etape II, og posten grundkøbsudgifter er desværre blevet en del højere, end man kan forvente, etape II kan indeholde.

Det blev indstillet, at organisationsbestyrelsen bevilger et tilskud på 11.707.807 kr. til dækning af grundudgifter, fælleshus samt arkitektkonkurrence, samt at der laves en omberegning af lejen for etape I i forbindelse med udarbejdelse af budget for 2028.

Organisationsbestyrelsen har i juni 2026 godkendt denne indstilling pr. mail, men for gennemsigtighedens skyld og for at få beslutningen ført til referat, blev den forelagt på ny til endelig godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om at bevillige et tilskud på 11.707.807 kr. til opførelsen af Skæring Bæk etape II.

3. Sikkerhed i beboerlokaler og gæsteværelser

AAB Aarhus råder over 24 gæsteværelser og 40 selskabslokaler, som stilles til rådighed for beboerne til midlertidig overnatning og arrangementer.

Anvendelsen af disse lokaler rejser en række bygningsmæssige problemstillinger, idet lokalerne i mange tilfælde må formodes oprindeligt at være etableret til andre formål, f.eks. som depotrum, fællesarealer eller lignende. Det indebærer en risiko for, at en del af lokalerne i dag anvendes i strid med gældende regler.

Det blev indstillet, at organisationsbestyrelsen beslutter at igangsætte en samlet og systematisk undersøgelse af gæsteværelser og selskabslokaler i AAB Aarhus, som skal klarlægge eksisterende godkendelsesgrundlag, gennemgå faktiske forhold i forhold til gældende krav og vurdere mulighed og omkostning for lovliggørelse.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at AAB skal igangsætte en samlet og systematisk undersøgelse af gæsteværelser og selskabslokaler i AAB med henblik på at afklare, om de imødekommer de bygningsmæssige krav. De vedtog, at undersøgelsen også skal omfatte andre fælleslokaler som eksempelvis værksteder, aktivitetsrum og fitnesslokaler.

4. Bevillinger til boligsociale indsatser

Det blev indstillet, at organisationsbestyrelsen samlet bevilger et tilskud på ca. 6.008.000 kr. til dækning i perioden 2027 til 2030 af fortsatte boligsociale indsatser i Herredsvang og Frydenlund og en ny indsats i Vorrevangen, svarende til i gennemsnit pr. år 1.502.000 kr. Det vil betyde, at den samlede

bevilling til boligsociale indsatser vil være på samme niveau som tidligere, nu dog med en forskydning over mod indsatser frem for vidensopsamling og analyse.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om at bevillige et tilskud på ca. 6.008.000 kr. til dækning i perioden 2027 til 2030 af fortsatte boligsociale indsatser i Herredsvang og Frydenlund og en ny indsats i Vorrevangen.

5. Opfølgning på repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026

På baggrund af et notat udsendt forud for bestyrelsesmødet, skulle bestyrelsen evaluere repræsentantskabsmødet og drage sine konklusioner om opfølgning.

Der herskede enighed om, at den ændrede form, hvad den mundtlige beretning angår, indebærende diskussion af udvalgte temaer i grupper efterfulgt af debat i plenum, var en succes og skal gentages til repræsentantskabsmøde 24. juni 2027.

På baggrund af debatten om AAB's beboerweb, uHabi, vedtog bestyrelsen, at emnet skal dagsordensættes på et fremtidigt bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen vedtog, at de ikke-dagsordensatte temaer som eksempelvis udlejning gennem Airbnb og flyttehjælp, som blev drøftet på repræsentantskabsmødet, skal sammenfattes i et nyhedsbrev for beboervalgte. Sekretariatet udarbejder et udkast til tekst til organisationsbestyrelsens godkendelse og udsender den efterfølgende i et nyhedsbrev.

Bestyrelsen udtrykte overordnet tilfredshed med rammerne omkring repræsentantskabsmødet. Dog udtrykte de ønske om, at maden fremover bliver serveret som en buffet i mere traditionel forstand. Mette Hvid Johannesen og sekretariatet koordinerer dette forud for repræsentantskabsmødet i 2027.

Endvidere opfordrede de til, at der fremover er betydelig flere mikrofoner til rådighed særligt til bestyrelsen, så der ikke går ekstra tid med at vente på en mikrofon.

6. Opfølgning på afdelingsmøder 2026

Bestyrelsen evaluated afviklingen af afdelingsmøderne 2026 på baggrund af et notat og udpegede de væsentligste temaer til drøftelse på bestyrelsens seminar i november 2026. Her vil der særligt være behov for at drøfte den praktiske udfordring med distribution af materiale til beboere fritaget for digital post såvel som retningslinjer for valg af medlemmer til afdelingsbestyrelserne.

Særligt skulle bestyrelsen forholde sig til, hvordan der indledes undersøgelser af afvikling af digitale afdelingsmøder i forlængelse af en beslutning herom fra afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo.

Evalueringen af afviklingen af afdelingsmøderne 2026 blev drøftet på et møde for både bestyrelsen og eksterne dirigenter på et møde umiddelbart inden nærværende møde. Synspunkterne fra dette indgår i bestyrelsens drøftelse om afdelingsmøderne på seminaret i november måned.

Dirigenterne havde blandt andet opfordret til at fjerne den passus fra drejebogen, der indbefatter, at dirigenten skal have referatet til underskrift senest fire uger efter afdelingsmødet, at sekretariatet fremover sikrer, at de personer, der fremgår som værende på valg, også rent faktisk er dem, der er på valg samt at kommentarerne er entydige og ikke lægger op til, at der skal ske yderligere tilpasning af forslagene på selve mødet. Dirigenterne efterlyste en klar beskrivelse af, hvordan de som dirigenter skal agere i forbindelse med forskellige scenarier, fx hvis en hel bestyrelse trækker sig på mødet. Det sidstnævnte vil bestyrelsen udarbejde på seminaret i november.

Morten Homann præciserede, at sekretariatet allerede bruger mange ressourcer på at formulere, strukturere og eliminere ugyldige forslag, og at behandling af forslag er et opmærksomhedspunkt til afdelingsmøderne også i 2027. I nyhedsbreve til beboere og beboervalgte i efteråret vil AAB komme med en opfordring til at indsende forslag løbende igennem året og ikke blot lige inden fristen for dette.

Der var enighed om, at spørgetimen med Søren Madsen fra BL forud for afdelingsmøderne i 2026 fungerede godt og ønskes gentaget i 2027.

På baggrund af evalueringen af afdelingsmøderne i 2026 besluttede bestyrelsen at arbejde med blandt andre følgende temaer på seminaret i november: Distribution af materiale, mængden af forslag og valg af afdelingsbestyrelser. Derudover vil administrationen i løbet af efteråret forelægge oplæg til beslutning om værktøj til afvikling af digitale afdelingsmøder på baggrund af beslutningen herom i afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo.

7. Udbud af revision

PwC vandt i et EU-udbud i 2022 opgaven med revision af AAB's regnskaber for regnskabsårene 2022–2026 med mulighed for forlængelse med to gange ét år. Hvis organisationsbestyrelsen skulle ønske at iværksætte udbud nu (med effekt for regnskabsåret 2027), bør denne beslutning træffes nu, så et udbud kan gennemføres i god tid.

Organisationsbestyrelsen vedtog, at PwC som skal bibeholde varetagelsen af opgaven med revision af AAB's regnskaber for regnskabsåret 2027 og som udgangspunkt også for regnskabsåret 2028, medmindre administrationen – eller bestyrelsen – i mellemtiden skulle finde grund til at fremskynde et udbud.

8. Styringsdialog 2026

Ifølge almenboliglovens § 164 skal der årligt gennemføres et styringsdialogmøde mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationens ledelse. Aarhus Kommune har indkaldt til møde om styringsdialog den 17. september 2026. Organisationsbestyrelsen blev bedt om at overveje temaer til mødet samt træffe beslutning om, hvem der skal repræsentere AAB Aarhus.

Bestyrelsen rejste ingen emner, som de ønsker drøftet med tilsynet på mødet den 17. september 2026, i tillæg til det obligatoriske emne om kollektiv råderet.

Morten Homann understregede, at alle fra organisationsbestyrelsen er velkommen til at deltage i mødet.

Følgende deltager på mødet: Morten Homann, Louise Weissenborn, Mette Hvid Johannesen, Randi Rædkjær, Gillian Dianna Godette, Fanny Nygaard og Per Ohms.

9. Konference for beboervalgte den 26. september 2026

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 7. oktober 2025, at *Konference for beboervalgte* skal gennemføres som skiftevis et éndags- og et todagesarrangement med et endagsarrangement i 2026, placeret den 26. september på Kirstinelund i Lystrup. Bestyrelsen besluttede den 5. maj 2026 at temaet for året konference skulle være kriminalitetsforebyggelse og tryghed. Programmet for konferencen er til bestyrelsens orientering.

Bestyrelsen tog programmet for konference for beboervalgte til efterretning.

10. Byggeri

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

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (side 3)
Renovering af altaner, og varmeanlæg
- Afdeling 19 Vorrevangsparken (side 9)
Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg
- Afdeling 21 Langenæs I (side 18)
Udskiftning af vinduer og tagrenovering
- Afdeling 22 Langenæs II (side 18)
Udskiftning af vinduer og tagrenovering
- Afdeling 25 Klostervangen (side 20)
Helhedsplan
- Afdeling 34 Mølleparken (side 43)
Malerbehandling af altaner og Badeværelser – 5-årsgennemgang
- Afdeling 41 Veri II (side 48)
Elevators og indretning af aktivitetsrum
- Afdeling 65 Æblelunden (side 65)
Omkobling til fjernvarme
- Afdeling 66 Skæring Bæk (side 51)
Etape II
- Afdeling 67 Risskov Brynet (side 52)
Defekt vådrumsmembran
- Afdeling 72 Nygade (side 60)
Facaderenovering, omfugning og kuldebroer
- Kirstineborg (side 87)
Ny afdeling i Hjortshøj

Morten Homann gjorde opmærksom på, at der er rejsegilde i afdeling 68 Smedens Have den 16. september.

11. Orientering fra administrationen

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

- A. Projektbevilling fra Almennet
- B. Status implementering visuel identitet
- C. Lancering ny hjemmeside m.m.
- D. Mailkonti til suppleanter i afdelingsbestyrelserne
- E. Håndbog for henholdsvis beboervalgte og afdelingsmøder
- F. Status på huslejeniveau
- G. Status på henlæggelser og fremtidssikring
- H. Administrationen drøfter i samarbejde med foreningen Fundamentet, om et mindre antal boliger i en afdeling vil kunne øremærkes til foreningens målgruppe, som er unge, der befinder sig i eller på kanten af hjemløshed.

Projektet, hvor de unge følges dagligt af foreningens medarbejdere, er forsøgt med stor succes i en af A12Boligs afdelinger, hvor succesraten med at få de unge på fode er høj, og samarbejdet og tilbagemelding fra beboere og beboervalgte er overordentlig positiv. Det opleves meget tydeligt som en meningsfuld opgave at bidrage til, samtidig med at den meget tættere opfølgning sammenlignet med de kommunale tilbud både giver unge en helt anden hjælp og de øvrige beboere en stor tryghed.

Hvis Aarhus Kommune tilslutter sig ideen og blandt andet afstår fra at benytte almindelig boligsocial anvisning i perioden, vil administrationen drøfte ideen nærmere med en afdelingsbestyrelse, inden der træffes endelig beslutning.

Morten Homann foreslog at lade lejemål i afdeling 05 Teglgården indgå i projektet, eventuelt suppleret med lejemål i afdeling 25 Klostervangen, forudsat at kommunen og de pågældende afdelingsbestyrelser også tilslutter sig ideen.

Bestyrelsen tilsluttede sig idéen om at søge Aarhus Kommune om at indgå i projektet.

12. Mødeplan

Mødeplanen var til bestyrelsens orientering.

Bestyrelsen tilsluttede sig temaerne til efterårets dialogmøder. I september drøftes i forlængelse af ønskerne fra repræsentationsmødet sprøjtefri udearealer og hvem, der laver hvad i AAB. På dialogmødet i november skal ordens- og vedligeholdelsesreglementer på dagsordenen.

Bestyrelsen besluttede, at nybyggeri skal være en temadrøftelse på bestyrelsesmødet i september.

Bestyrelsesmøder i første halvår 2027 lægges i mødeplanen til næste møde.

Sekretariatet opdaterer mødeplanen, herunder også navne på deltagere fra bestyrelsen.

13. Nyt fra BL

Eventuelt nyt fra BL – Danmarks Almene Boliger.

Randi Rædkjær orienterede om, at der er kredskonference i BL's 5. kreds den 13. marts 2027.

14. Eventuelt

15. Bestyrelsens kvarter