



6. november 2025

Referat bestyrelsesmøde 4. november 2025

Deltagere

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

Næstformand Randi Rædkjær deltog ikke i mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Status på implementering af strategi 2024-27

Der er i oktober 2025 udarbejdet en ny redegørelse til organisationsbestyrelsen med status på de overordnede målepunkter for strategien og de konkrete indsatser under strategien.

Strategien indeholder udover de seks overordnede målepunkter 37 indsatser fordelt på de seks områder. Den konkrete status på de enkelte indsatsområder var vedlagt som bilag. Graden af implementering under de enkelte indsatser er vurderet ud fra en skala 1-5. Den samlede status viser, at indsatserne samlet set er 60% implementeret. Ved status i april 2025 var implementeringsgraden 47%.

Organisationsbestyrelsen tog redegørelsen til efterretning og besluttede at nedlægge indsats 3.6 om at skabe økonomiske incitamenter for at fravælge benzin- og dieselbilen, fx gebyr for parkering eller begrænsning af antal parkeringspladser.

På organisationsbestyrelsens opfordring laver administrationen en statistik på effekten på energiforbruget på fem typiske operationer, eksempelvis udskiftning af vaskerier.

3. Opfølgning på bestyrelsesseminar

Eventuel opfølgning på bestyrelsesseminar den 31. oktober-1. november 2025.

Der pågik en kort drøftelse af temaet for det næste seminar med chefgruppen i tredje kvartal 2026, som er AAB's kommende strategi.

Administrationen eftersender den redigerede udgave af organisationsbestyrelsens arbejdskodeks og arbejdsgrundlag.

4. Udlejning af selskabs- og beboerlokaler

Udlejningen af selskabs- og beboerlokaler sker i dag efter tre forskellige modeller, hvilket giver risiko for uens vilkår for udlejning, mange forskellige arbejdsgange og unødigt administrativt arbejde.

Administrationen har derfor udarbejdet et forslag, hvor udlejningen sker efter to modeller. Målet er at sikre større gennemsigtighed, bedre økonomisk kontrol og en mere ensartet service for beboerne. Modellen omfatter et valg mellem en digital model og udlejning via afdelingsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen vil fraråde, at afdelingsbestyrelserne investerer i særskilte bookingsystemer til lokaleudlejning, men alene benytter sig af AAB's fælles løsning.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at AAB skal gå i retning af, at alle selskabs- og beboerlokaler skal administreres fra en fælles digital platform. Samtidig var de enige om, at dem, der allerede er på en anden digital platform, skal have lov til at forblive på denne indtil videre. Dog skal AAB løbende ansøre både disse afdelinger og afdelinger, hvor udlejningen varetages som en manuel administrativ opgave af

afdelingsbestyrelsen, til at komme over på en fælles digital platform, og samtidig skal de selskabs- og beboerlokaler, der i dag benytter løsningen med udlejning gennem servicecentret, overgå til den fælles digitale løsning snarest muligt. Fremtidige afdelinger i AAB skal også benytte AAB's fælles digitale løsning.

Mette Hvid Johannesen opfordrede til, at punktet dagsordensættes på et bestyrelsesmøde i november 2026.

5. Tilskud til etablering af skillevægge i afdeling 100 Bindsbøll

Udlejningen af boligerne i afdeling 100 Bindsbøll bevæger sig fremad i nogenlunde uændret tempo, mens ingen af de store 2-rumsboliger er blevet udlejet. Derfor har administrationen været i dialog med Slots- og Kulturstyrelsen om mulighed for at etablere midlertidige skillevægge i disse boliger.

Styrelsen har imødekommet dette for en del af boligerne, og dette indebærer en udgift for afdelingen på 1,1 mio. kr. Der er også ekstraordinære udgifter til indretning af lejemål samt udgifter til annoncering mv., i alt kr. 260.000. Endelig forventes udgifterne til ekstern mægler på udlejningen at løbe op i 1 mio. kr., begrundet i hurtigere udlejning og dermed lavere lejetab.

Da disse udgifter hidrører fra udlejningssituationen og alt andet lige vil begrænse det lejetab, dispositionsfonden skal dække, indstilledes det, at organisationsbestyrelsen bevilger tilskud til afdelingen til dækning heraf på i alt 2,4 mio. kr.

Organisationsbestyrelsen bevilgede afdeling 100 Bindsbøll et tilskud på ca. 2,4 mio. kr. til dækning af udgifter til skillevægge, annoncering, møblering af et lejemål og ejendomsmægler mv.

6. Eventuelt tilskud byggeskadesag afdeling 67 Risskov Brynet

Der er, som organisationsbestyrelsen er orienteret om, konstateret fejl på vådrumsmembran i badeværelserne i mange lejemål i afdeling 67 Risskov Brynet. Sagen er anmeldt til Byggeskadefonden, og de har godkendt, at det er en sag, de tager sig af. Byggeskadefonden betaler 95% af håndværksudgiften, men der er desværre en del af de forventede udgifter, Byggeskadefonden ikke dækker.

Organisationsbestyrelsen bevilgede afdeling 67 Risskov Brynet et tilskud på godt 3 mio. kr. svarende til de 5%, Byggeskadefonden ikke dækker, og øvrige omkostninger, der løber på sagen.

7. Merleje

AAB havde frem til august 2020 en praksis med en bagatelgrænse, hvor der ikke blev opkrævet merleje for egenfinansierede råderetsarbejder, hvis den beregnede merleje udgjorde under 20 kr. pr. måned. I august 2020 vedtog organisationsbestyrelsen at erstatte bagatelgrænsen med en minimumsgrænse for merleje på 20 kr. pr. måned. Det medførte, at der altid opkræves en merleje på minimum 20 kr., uanset om den beregnede merleje af råderetsarbejdet er lavere. Formålet med ændringen var at sikre, at de faktiske merudgifter ved råderetsarbejder bæres af den enkelte beboer, der har udført arbejdet, frem for af afdelingen kollektivt.

Denne praksis er i 2024 ændret af administrationen, således at der alene opkræves merleje, hvis den vurderede vedligeholdelsesudgift overstiger 20 kr., da det herunder dels ikke kan siges at være en "særlig vedligeholdelsesudgift", jf. driftsbekendtgørelsens § 87, dels ikke står mål med de administrative omkostninger ved opkrævningen.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der alene skal opkræves merleje, hvis de vurderede omkostninger til vedligeholdelse og udskiftning af forbedringsarbejdet anslås at overstige 20 kr.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede administrationen til fremover at tilpasse praksis og beløbsgrænser i overensstemmelse med retspraksis på området.

8. Udviklingssamtale direktør

Drøftelsen på mødet var alene for organisationsbestyrelsen ift. input til samtalen ultimo november. Som bilag var BL's koncept for direktørudviklingssamtaler vedlagt.

9. Arrangementer for beboere 2024-2025

Får at anskueliggøre omfanget af udgifter til aktiviteter for beboere i 2024-2025 har administrationen lavet en oversigt, som kan danne grundlag for prioritering af arrangementer i 2026.

Der var enighed om, at spørgsmålet om, hvorvidt budgettet for arrangementer for beboere skal sættes op fremover, skal indgå i den næste brugerundersøgelse.

Det blev besluttet, at organisationsbestyrelsens aktivitetsudvalg skal afgøre, hvordan budgettet i 2026 skal bruges. Mette Hvid Johannesen foreslog budgettet sat op til 250.000 kr. i 2026.

I forhold til fremtidige arrangementer ønsker organisationsbestyrelsen – i tråd med AAB's strategi – at prioritere fællesskabet og vil stræbe efter at afholde arrangementer, der rammer en bred målgruppe.

Punktet skal dagsordensættes på organisationsbestyrelsens møde i marts 2026 i forbindelse med behandlingen af budgettet for 2027.

10. Evaluering af kurser for beboervalgte 2024-25

I 2024-2025 har AAB systematisk evalueret kurser for beboervalgte med henblik på at gøre kurserne endnu bedre. Administrationen har udarbejdet en samlet opfølgning på evalueringerne til organisationsbestyrelsens orientering.

Organisationsbestyrelsen tog opfølgningen til efterretning og noterede med glæde den konsekvent høje tilfredshed med kurserne.

11. Regnskab 3. kvartal 2025

Kvartalsregnskabet var til organisationsbestyrelsens orientering.

Morten Homann redegjorde for kvartalsregnskabet for 3. kvartal 2025.

Organisationsbestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

12. Ajourføring budget 2026

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 6. marts 2024, at der ved indgangen til et nyt budgetår skulle ske en ajourføring af det kommende års budget set i lyset af de ca. 7 måneder, der er gået siden budgetteringstidspunktet.

For budget 2026's vedkommende er der kun tale om mindre justeringer.

Organisationsbestyrelsen tog det ajourførte budget til efterretning med forøgelsen af konto til beboeraktiviteter til 250.000 som drøftet tidligere på mødet.

13. Byggeri

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

- Afdeling 06 Ingerslevsgaard (renovering af altaner og varmeanlæg), s. 12
 - Afdeling 14 Rytterparken (strømpning af faldstammer), s. 15
 - Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandinstallationer og nye varmeanlæg), s. 16
 - Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder), s. 17
 - Afdeling 21 Langenæs I (udskiftning af vinduer og tagrenovering), s. 23
 - Afdeling 22 Langenæs II (udskiftning af vinduer og tagrenovering), s. 23
 - Afdeling 34 Mølleparken (malerbehandling af altaner), s. 46
 - Afdeling 38 Sandkåsparken (vinduesudskiftning), s. 47
 - Afdeling 41 Veri II (elevatorer og indretning af aktivitetsrum), s. 48
 - Afdeling 54 Grønningen (tagudskiftning), s. 49
 - Afdeling 67 Risskov Brynet (defekte vådrumsmembraner), s. 54
 - Afdeling 72 Nygade (facaderenovering, omfugning og kuldebroer), s. 55
 - Afdeling 74 Nørreport (tagrenovering), s. 56
 - Afdeling 100 Bindesbøll (diverse), s. 57
-

14. Orientering fra administrationen

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

- A. Løbende beboerundersøgelser

- B. Status på påkrav og udsættelser
- C. Beredskabsplaner
- D. Deludskiftning af køkken via kollektiv råderet
- E. Kompetenceudvikling af AAB's driftsmedarbejdere
- F. Lokalisering af administrative medarbejdere i Langelandsgade 50
- G. Status på fremtidssikringsstrategier
- H. Arbejdet med visuel identitet
- I. Udskillelse af daginstitutioner i særskilte afdelinger
- J. Status på salg af Langelandsgade 62-64
- K. Status på uHabi
- L. Bæredygtighedsstrategiens anvendelse på IT-indkøb
- M. Foretræde for Udvalget for Teknik og Miljø (Aarhus Kommune) om tillægskøbsum
- N. Korrespondance med Landsbyggefonden om AAB's regnskab 2024
- O. Årlig revision af politikker, forretningsgange og instrukser

15. Opfølgning på møde med afdelingsbestyrelse

~~Kun til organisationsbestyrelsens referat:~~

~~Bestyrelsen i afdeling 11 Riisvangen I gav på mødet udtryk for, at de savner, at håndværksarbejder i afdelingen bliver fulgt til dørs.~~

~~De foreslog, at AAB indfører en smiley-ordning, som skal bruges i forbindelse med reparationer. Administrationen undersøger mulighederne for dette~~

~~Mette Hvid Johannesen opfordrede Kristine Flensted Nielsen til at formulere et kort "svar" til bestyrelsen i afdeling 11 Riisvangen I i forlængelse af mødet. Organisationsbestyrelsen drøftede opfølgning på sit møde med en afdelingsbestyrelse.~~

16. Mødeplan

Mødeplanen var til organisationsbestyrelsens orientering. Fra dette møde noteres i planen, hvilke bestyrelsesmedlemmer der forventer at deltage i de enkelte kurser og arrangementer. Administrationen indkalder løbende bestyrelsen til disse i den elektroniske kalender.

17. Eventuelt

18. Bestyrelsens kvarter