



Referat af bestyrelsesmøde den 3. juni 2026

Deltagere

Mette Hvid Johannesen	Formand
Randi Rædkjær	Næstformand
Fanny Nygaard	Bestyrelsesmedlem
Kristine Flensted Nielsen	Bestyrelsesmedlem
Mette Petersen	Bestyrelsesmedlem
Per Ohms	Bestyrelsesmedlem
Morten Homann	Administrationen (referent)

Der forelå afbud fra Thomas Kruuse-Andersen.

1 Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2 Forberedelse af repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026

Bestyrelsen drøftede, hvordan den ville fremlægge årsberetningen og indgå i den følgende debat.

Overskrifter på små sedler deles rundt på bordene. Administrationen rundsender oplæg til tekst til inspirationsspørgsmål til organisationsbestyrelsen baseret på teksten fra den mundtlige beretning. Bestyrelsen cirkulerer rundt ved bordene under debatten.

Organisationsbestyrelsen valgte at prioritere følgende emner iblandt sig som forberedelse til debatten:

- Fremtidssikring (MPE, PEO)
- Plads til naturen (MHJ)
- Samling af servicecentre (PEO, MPE)
- Ny visuel identitet (KHN, MHJ)
- Kommende nybyggeri (PEO, MHJ)
- Kommende helhedsplaner Trillegården og Brohaven (MHJ, PEO)
- Udlejning og økonomi i afdeling 100 Bindesbøll (PEO)
- Udlejningsfortrin for børnefamilier (MPE, PEO)

- Boligsocial anvisning og udlejningsaftaler (MPE, FNY)
- Boligsociale indsatser og nedlæggelse af det boligsociale fællessekretariat (RRK, FNY)
- Beredskabsplaner (RRK)
- Digitalisering, uHabi og lokaleudlejning (MPE, RRK)
- Ladestandere (PEO)
- Overdragelse af areal fra afdeling 41 Veri II til afdeling 40 Veri I (MHJ)
- Køkkener, råderet og turnusordninger
- Kollektive internetordninger

Administrationen vil på baggrund af bestyrelsens liste udarbejde et kort faktisk notat om de vigtigste fakta på det pågældende område.

Tidspunkt	Indhold	Ansvarlig
19:00	1. Velkomst og valg af dirigent	Mette Hvid Johannesen
19:05	Øvrige formaliapunkter	Søren Madsen
19:10	2. Forelæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning Ansvarlig for de enkelte emner fremgår af listen ovenfor.	Mette Hvid Johannesen
19:25	Beretningen drøftes ved de enkelte borde	Søren Madsen
19:40	Plenumdebat om beretningen (se emner nedenfor)	Mette Hvid Johannesen
20:15	3. Forelæggelse af regnskab 2025	Morten Homann
20:35	Forelæggelse af budget 2027	Morten Homann
20:45	4. Indkomne forslag 1. Delegation til organisationsbestyrelsen 2. Overdragelse af <i>Underhuset</i> til Brabrand Boligforening 3. Overdragelse af areal fra afdeling 41 Veri II til afdeling 40 Veri I	Morten Homann Morten Homann Morten Homann
21:15	5. Valg til organisationsbestyrelsen	Søren Madsen
	6. Valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen	Søren Madsen
21:30	7. Valg af revisor	Morten Homann
21:35	8. Markering af jubilarer og uddeling af initiativprisen	Mette Hvid Johannesen
21:45	9. Valg af kredsdelegerede til BL's 5. kreds	Randi Rædkjær
21:55	10. Eventuelt	Søren Madsen

Der var på tidspunktet for bestyrelsesmødet indkommet tre forslag, som dog alle er afvist, da det efter driftsbekendtgørelsens § 14 b er organisationsbestyrelsens kompetence, og henvist til at rejse de principielle spørgsmål under beretningen eller under *Eventuelt*. Dette skete i overensstemmelse med organisationsbestyrelsens beslutning på bestyrelsesmødet i august 2025 og drøftelsen på sidste års repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen konkluderede på sit møde i august 2025, at alle kandidater skal have mulighed for at deltage under punktet om valg og 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. Som udgangspunkt får de på forhånd anmeldte kandidater et halvt minut til at præsentere sig selv.

Alle jubilarer informeres inden mødet og alle får diplom. Kun fremmødte får blomster.

3 Grundlag for udlejning af afdeling 68 Smedens Have

Organisationsbestyrelsen traf beslutning om, at afdeling 68 Smedens Have udlejes efter A-ordningen, med mulighed for husdyr (én hund eller én kat), som røgfri, men som del af Falck-ordningen. Det skal sikres, at der etableres ladestandere i afdelingen.

4 Principielle spørgsmål fra afdelingsmøderne 2026

Morten Homann gennemgik og bestyrelsen drøftede nogle af de principielle problemstillinger, der har vist sig i forslag og afvikling af årets afdelingsmøder.

1. Fremtidssikring

Rigtig mange afdelinger har i forlængelse af organisationsbestyrelsens henlæggelsespolitik vedtaget den 6. februar 2026 vedtaget en fremtidssikringsstrategi for styrkelse af afdelingens henlæggelser. Cirka 30 afdelinger har nu vedtaget en strategi.

Der var stor ros til fremlæggelserne fra Økonomi om fremtidssikring og kollektiv råderet. Det er komplekst stof, der dog kan være en endnu større udfordring at forstå, når de to emner er samlet i ét forslag.

2. Kollektiv råderet køkken og bad

Cirka 45 afdelinger ud af 54 mulige har vedtaget kollektiv råderet for renovering af køkkener og/eller badeværelser. De resterende bør enten vedtage kollektiv råderet eller en anden model, hvorefter afdelingen renoverer sine køkkener og badeværelser kollektivt. Alle afdelinger skal henlægge til afdelingens andel af den fornødne vedligeholdelse og renovering.

For en afdeling, der afviser at træffe beslutning, er den eneste udvej, at afdelingen må renovere køkkener og badeværelser på afdelingens fulde regning – men uden indflydelse for beboeren – når disse ikke længere meningsfuldt kan vedligeholdes. Denne model må nødvendigvis lægges til grund i de afdelinger, hvor afdelingsbestyrelse og afdelingsmøde afviser at tage stilling til mulighederne. Her vil beboerne blive informeret om, at det er afdelingens opgave at vedligeholde deres køkken, og at deres egne muligheder for at foranledige renovering af køkken og bad er begrænset til den individuelle egenfinansierede råderet.

Der er nu så mange afdelinger i gang og gjort så mange erfaringer, at organisationsbestyrelsen besluttede at evaluere på erfaringerne med de første år med kollektiv råderet på et tidspunkt i efteråret.

3. Turnusarbejder i køkken

I forlængelse af drøftelserne på repræsentantskabsmødet i 2025 er der udarbejdet en skabelon for forslag, hvorefter afdelingen på beboerens foranledning kan iværksætte udskiftning af slidte, men funktionsdygtige bordplader, fronter og/eller greb i køkkenerne efter reglerne om de såkaldte turnusarbejder. Omkring 20 afdelinger har på afdelingsmøderne besluttet denne form for levetidsforlængelse af køkkenerne.

4. Turnusarbejder med gulvbelægning

I lighed med ovenstående har enkelte afdelinger vedtaget udskiftning af slidt, men funktionsdygtigt linoleum/vinyl efter reglerne om turnusarbejder. Modellen vil kunne bruges i en del andre afdelinger.

5. Anvendelse af boligens vedligeholdelseskonto

Der er fortsat behov for information om de lovmæssige begrænsninger på anvendelsen af vedligeholdelseskontoen, da der stilles ganske mange forslag herom.

6. Kollektive aftaler med internetudbydere

Organisationsbestyrelsen traf i maj 2025 beslutning om, at der ikke kan indgås aftaler, der forpligter alle beboere til at aftage tv- eller internetprodukter for at sikre en del af beboerne lavere priser. Bestyrelsen er opmærksom på, at en del udbydere ret aggressivt kontakter beboere og afdelingsbestyrelser herom, men det afvises, at der kan implementeres sådanne aftaler i AAB Aarhus.

7. Parkeringsbehov og konfliktpunkter med AAB's strategi

En del steder er der et ønske om at udvide parkeringsareal, som kan konflikte med AAB Aarhus' overordnede strategi. Organisationsbestyrelsen udtrykte et ønske om at få et oplæg om de overordnede tekniske og juridiske handlemuligheder og udfordringer på området, herunder hvorvidt man kan få kommunen til at udpege træer eller grønne områder som bevaringsværdighed eller i højere grad forene hensynene ved at etablere grønne parkeringspladser, eksempelvis med brug af græsarmering.

10. Proces ved utilstrækkeligt med kandidater til afdelingsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen drøftede kort håndteringen af de situationer, hvor der ikke kan samles nok til kandidater til at vælge den større afdelingsbestyrelse, afdelingsmødet har besluttet. Særligt drøftedes også problemstillingen med siddende afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der trækker sig på mødet (eller har meddelt det relativt kort forinden).

Bestyrelsen aftalte at ville drøfte disse problemstillinger i en samlet diskussion af afdelingsmøderne på bestyrelsesseminaret.

Organisationsbestyrelsen efterlyste desuden ideer til en styrkelse af rekrutteringen af kandidater til afdelingsbestyrelserne – eventuelt ved hjælp af video eller andre virkemidler.

11. Mængden af forslag, kommentering og distribution

Den meget store mængde af forslag - også sammenlignet med andre boligorganisationer – kombineret med ambitionen om at understøtte en seriøs behandling i og af beboerdemokratiet gennem en god forudgående analyse og kommentering af forslagene, udfordrer ressourcerne i hele boligorganisationen. Dette er forstærket af, at distribution af papirpost med førhen PostNord og nu DAO er ganske udfordret og har betydet, at den faktiske tid til kommentering nu reelt er kortere, end da repræsentantskabet for år tilbage forlængede fristerne.

Organisationsbestyrelsen efterlyste en forbedret kommentering, gerne i form af kortere kommentarer uden gentagelser og sikring af, at der ingen holdninger udtrykkes i kommentaren. Der kan også med fordel ske en endnu stærkere indsats for at lægge forslagene i korrekt rækkefølge, sammenskrive forslag med videre. Dette vil formodentlig kræve tilførsel af ekstra ressourcer til opgaven.

Administration blev opfordret til at undersøge alternative kanaler til at distribuere materialet til beboere, der er fritaget for digital post for at se, om det kan give yderligere tid til redigeringen og kommenteringen af forslag.

Organisationsbestyrelsen udtrykte sin store tilfredshed med dirigentkorpset og så gerne 1-2 nye medlemmer i korpset. Disse kunne eventuelt rekrutteres blandt suppleanter i organisationsbestyrelsen. Bestyrelsens medlemmer overvejer forslag hertil.

Før den principielle drøftelse på bestyrelsesseminaret i november programsætter administrationen en evaluering af årets møder, eksempelvis i august, med deltagelse af organisationsbestyrelsens medlemmer og de to meget brugte dirigenter.

5 Budgettvist afdeling 12 Riisvangen II

Organisationsbestyrelsen drøftede beslutningen på afdelingsmødet i afdeling 12 Riisvangen II om at reducere henlæggelsesniveauet. Bestyrelsens medlemmer var enige om at indbringe sagen for Aarhus Kommunes tilsyn med almene boliger efter almenboliglovens § 42 med påstand om at bringe henlæggelsesniveauet i overensstemmelse med det oprindelige budgetforslag.

6 Byggeri

Organisationsbestyrelsen havde netop afholdt sit tilbagevendende møde om byggeri med Helge Borup, så der var ingen yderligere bemærkninger til den skriftlige redegørelse om igangværende byggesager.

7 Orientering fra administrationen

Morten Homann supplerede kort den udsendte orientering:

A. Intern oprykning i områder med fleksibel udlejning

Organisationsbestyrelsen udtrykte stor tilfredshed med, at det er lykkedes at sikre fri intern oprykning i de nye aftaler, også for beboere på eksempelvis efterløn, folkepension og førtidspension.

B. Forbedring af havegennemgange

Organisationsbestyrelsen understregede, at havegennemgangene er vigtige, men at det er afgørende, at de gennemføres på et solidt grundlag, og udtrykte stor glæde over inddragelsen af kredsen af afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

- C. Udvidet sortiment i rammeaftale for køkkenrenovering
- D. Status på implementering af visuel identitet
- E. Afdelingsbestyrelsernes mailgrupper
- F. Undersøgelse af beboernes oplevelse af renoveringer
- G. AAB kommer tættere på

Bestyrelsen roste initiativet og opfordrede til at overveje, hvordan det ville kunne videreføres.

- H. Velkomstfolder for nye beboere

8 Mødeplan

Mødeplanen blev taget til efterretning og Katrine Just booker de forskellige arrangementer i kalenderen.

9 Nyt fra BL

Mette Hvid Johannesen og Randi Rædkjær orienterede om Almene Boligdage, der holdes fra 31. oktober og 1. november 2026. Administrationen indhenter tilmelding fra organisationsbestyrelsen hurtigst muligt med henblik på tilmelding og booking af overnatning.

Andre beboervalgte kan også deltage, men udgiften dækkes af den pågældende afdeling.

Randi Rædkjær orienterede om resultatet af BL's udvalgsarbejde om beboerdemokrati, som mundede ud i en anbefaling til regeringen om tilpasning af regelgrundlaget for almene boligorganisationer:

- Der skal udarbejdes en inddragelsespolitik i boligorganisationen
- Spørgsmål om henlæggelser bliver organisationsbestyrelsens kompetence
- Årsregnskabet skal ikke længere godkendes af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet

10 Eventuelt

Der var intet at bemærke til punktet.

11 Bestyrelsens kvarter

Der var intet at bemærke til punktet.

Morten Homann
Referent