

Referat bestyrelsesmøde 6. oktober 2026

Deltagere

Mette Hvid Johannesen	Formand
Randi Rædkjær	Næstformand
Gillian Dianna Godette	Bestyrelsesmedlem
Mette Petersen	Bestyrelsesmedlem
Fanny Nygaard	Bestyrelsesmedlem
Per Ohms	Bestyrelsesmedlem
Morten Homann	Direktør
Katrine Just	Sekretær

Bestyrelsesmedlem Thomas Kruise-Andersen deltog ikke i mødet.

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

2. Fortroligt

3. Evaluering kollektiv råderet

Organisationsbestyrelsen behandlede evalueringen af modellen for kollektiv råderet, som har været anvendt i sin nuværende form siden 2023.

Evalueringen viser, at beboerne generelt er tilfredse med råderetsforløbene. Der er dog mulighed for forbedringer, særligt i forhold til produktudvalget og beboernes overblik over økonomien i den enkelte sag.

Bestyrelsen drøftede mulige justeringer af ordningen, herunder afskaffelse af de faste årlige ansøgningsrunder, beløbsgrænsernes betydning for huslejestigningen, en tydeligere præsentation af økonomien for beboerne samt muligheden for på længere sigt at udvide ordningen til andre typer arbejder, f.eks. carporte og udestuer.

Organisationsbestyrelsen tog evalueringen til efterretning og godkendte, at der indføres løbende behandling af ansøgninger frem for faste ansøgningsrunder. Administrationen skal desuden arbejde med en tydeligere formidling af økonomien til beboerne og sikre et bredt udvalg af produkter og leverandører. Endelig beder organisationsbestyrelsen administrationen udarbejde et beslutningsoplæg til bestyrelsen om mulighederne for at udvide ordningen til blandt andet carporte og udestuer.

4. Status indeklima- og skimmelsager

Organisationsbestyrelsen fik i foråret 2025 forelagt en analyse af et voksende antal sager og en stigende omkostning til indeklima- og skimmelsager bredt på tværs af afdelingerne og tog i den forbindelse stilling til en række overordnede politiske spørgsmål til håndteringen af disse sager.

Morten Homann orienterede om status på indeklimasager og skimmelsager i AAB. Organisationsbestyrelsen drøftede den fremtidige håndtering af sager, hvor det kan dokumenteres, at indeklimaproblemer skyldes beboerens adfærd. Evalueringen tog udgangspunkt i den foreslåede trinvis model, hvor afdelingen fortsat afholder udgifterne ved den første dokumenterede, lejerforårsagede sag, mens der ved gentagelsestilfælde kan rejses krav mod lejer.

Morten Homann anbefalede, at der arbejdes videre med en model, hvor afdelingen afholder udgifterne ved den første, dokumenterede lejerforårsagede sag, så der tages hensyn til de afdelinger, hvor en enkelt sag kan få stor økonomisk betydning.

Bestyrelsen efterspurgte afdækning af mulighederne for, at boligorganisationen kan støtte afdelinger økonomisk, der uden at afdelingen

har haft mulighed for at forebygge det, rammes af store udgifter fra rent lejerforårsagede indeklimasager. Administrationen forelægger et nærmere oplæg til organisationsbestyrelsens næste møde.

Organisationsbestyrelsen tog status på udviklingen i indeklimasager til efterretning og tilsluttede sig den foreslåede trinvise tilgang til håndteringen af dokumenterede lejerforårsagede sager.

5. Evaluering kapitalforvaltning

Det nuværende udbud af kapitalforvaltning har fungeret siden årsskiftet 2024/25, og forvalterne har siden sommeren 2025 investeret i aktier i overensstemmelse med bestyrelsens politik for kapitalforvaltning. På den baggrund skulle organisationsbestyrelsen evaluere politikken og forvalterne og eventuelt tage stilling til, om der er basis for at benytte aftalens mulighed for at udskifte blandt forvalterne.

Organisationsbestyrelsen evaluerede den nuværende model for kapitalforvaltning samt de tilknyttede kapitalforvalteres resultater. Det blev konstateret, at der generelt har været gode erfaringer med den nuværende investeringsmodel, siden organisationsbestyrelsen besluttede at åbne for investeringer i aktier.

Det blev bemærket, at Nykredit har leveret det svageste afkast blandt forvalterne. Morten Homann anbefalede dog, at AAB fastholder den nuværende model og den eksisterende fordeling mellem forvalterne.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fortsætte med den nuværende model for kapitalforvaltning. Der foretages derfor ingen ændringer i sammensætningen af kapitalforvaltere på nuværende tidspunkt.

6. Byggeri

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

- Afdeling 6 Ingerslevsgaard *Renovering af altaner og varmeanlæg* (side 3)
- Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård *Udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder* (side 10)
- Afdeling 21 Langenæs I *Udskiftning af vinduer og tagrenovering* (side 17)
- Afdeling 22 Langenæs II *Udskiftning af vinduer og tagrenovering* (side 17)
- Afdeling 25 Klostervangen *Helhedsplan* (side 20)
- Afdeling 34 Mølleparken *Malerbehandling af altaner samt 5-års gennemgang af badeværelser* (side 43)
- Afdeling 40 Veri I *Renovering af gavle og omfugning af facader* (side 47)

- Afdeling 41 Veri II *Elevatorer og indretning af aktivitetsrum samt Udskiftning til fjernvarme* (side 48)
- Afdeling 65 Æblelunden *Omkobling til fjernvarme* (side 51)
- Afdeling 66 Skæring Bæk, etape II (side 52)
- Afdeling 67 Risskov Brynet *Defekt vådrumsmembran* (side 53)
- Afdeling 68 Smedens Have (side 56)
- Afdeling 74 *Tagrenovering samt Legionellaudfordringer i brugsdrikkevand* (side 61)
- Afdeling 35 Trillegården *Forberedelse for Landsbyggefondstøttet helhedsplan* (side 66)
- Afdeling 65 II Kirstinelund – ny afdeling i Hjortshøj (side 80)
- Prismet (side 81)
- Servicecenter Nord *Ombygning* (side 82)

Organisationsbestyrelsen drøftede valg af bæredygtighedscertificering for Skæring Bæk etape II. Morten Homann orienterede om, at både bygningsreglementet og DGNB-standarden er ændret siden repræsentantskabets beslutning i 2024 om, at nybyggeri som udgangspunkt skal certificeres til DGNB Guld. Ændringerne betyder, at det i dag ikke er realistisk at opnå en DGNB Guld-certificering for Skæring Bæk etape II – eller for alment boligbyggeri i øvrigt – mens en Svanemærkning fortsat vurderes som en realistisk mulighed.

Det blev drøftet, at en fastholdelse af kravet om DGNB Guld frem til en beslutning på repræsentantskabsmødet vil kunne forsinke projektet, indtil repræsentantskabet kan behandle en eventuel justering af nybyggeripolitikken i 2027.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der for Skæring Bæk etape II skal anvendes en målsætning om Svanemærkning frem for DGNB Guld-certificering. Administrationen orienterer på bestyrelsens vegne de beboervalgte om beslutningen og begrundelsen for den og fremlægger desuden et oplæg til den justering af nybyggeripolitikken for organisationsbestyrelsen i foråret 2027 med henblik på tilpasning af nybyggeripolitikken på repræsentantskabsmødet i juni 2027, så den igen afspejler et realistisk ambitionsniveau for bæredygtighedscertificering.

7. Orientering fra administrationen

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

- A. Beboertilfredshedsundersøgelse 2026
- B. Adgang til uHabi

Organisationsbestyrelsen efterspurgte, at administrationen forelægger en status på, hvor mange beboere, som ikke er juridisk lejer, der får adgang til uHabi.

Emnet dagsordensættes på et bestyrelsesmøde cirka et halvt år efter implementeringen af den nye ordning.

- C. Nye regler og praksis for maksimumbeløb for nybyggeri
- D. Årsrapport fra Boligministeriets effektiviseringsenhed
- E. Konference for beboervalgte
- F. Undersøgelse af beboervalgtes uddannelsesbehov
- G. Forlængelse af de nuværende rammer for Landsbyggefonden
- H. Vurdering af AAB Aarhus på Trustpilot og Google
- I. Budget for beboeraktiviteter
- J. Udgifter til vinterberedskab
- K. Udrulning visuel identitet
- L. Udbud skadesservice
- M. Ombygning Langelandsgade 50
- N. AAB kommer tættere på
- O. Henvendelser om børnereglen

Organisationsbestyrelsen drøftede håndteringen af henvendelser vedrørende fortrinsreglen for husstande med børn i store boliger. Det blev drøftet, at administrationen inden for rammerne af organisationsbestyrelsens hidtidige beslutninger og drøftelser kan besvare sådanne henvendelser på bestyrelsens vegne.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede administrationen til at besvare henvendelser om børnereglen på bestyrelsens vegne inden for rammerne af bestyrelsens beslutninger på området. Derudover ønskede organisationsbestyrelsen, at der om et år fremlægges en status over antallet af modtagne henvendelser.

Punktet dagsordensættes på bestyrelsens møde i oktober 2027.

- P. Ajourføring af Håndbog for beboervalgte

8. Mødeplan

Mødeplanen var til bestyrelsens orientering.

9. Nyt fra BL

Mette Hvid Johannesen orienterede om, at 5. kreds' næste konference finder sted den 13. marts 2027.

10. Eventuelt

Morten Homann præsenterede to modeller for finansiering af organisationsbestyrelsens deltagelse i Folkemødet 2027. Den laveste udgift var i størrelsesordenen 10.000 kr. pr. deltager. Organisationsbestyrelsen drøftede på den baggrund de forventede udgifter og det forventede udbytte

ved deltagelse og besluttede herefter, at AAB Aarhus ikke deltager i Folkemødet 2027.

Mette Petersen, Randi Rædkjær og Per Ohms beslutter, hvornår de vil uddele billetter til Tivoli Friheden til beboere. Administrationen annoncerer det herefter i nyhedsbrevet for beboere.

11. Bestyrelsens kvarter