



## Referat af bestyrelsesmøde 6. december 2023

### Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Astrid Bro Frederiksen
Bestyrelsesmedlem	Thomas Kalmar Poulsen
Bestyrelsesmedlem	Peter Kragballe
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

Bestyrelsesmedlem Thomas Kruuse-Andersen deltog ikke i mødet.

### 1 Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

### 2 Revisionsprotokol

Der foreligger ingen nye protokollater fra revisor.

### 3 Første behandling strategi 2024-

På baggrund af repræsentantskabsdagen den 23. september og det tilsvarende personaleseminar den 26. oktober har Worldperfect udarbejdet et første beslutningsgrundlag for AAB's strategi 2024-.

Organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om prioriteringerne i strategien, som efterfølgende præsenteres for repræsentantskab og medarbejdere i januar forud for bestyrelsens endelige godkendelse på sit møde i februar.

På baggrund af organisationsbestyrelsens behandling og beslutning på mødet den 9. januar, skal strategioplægget præsenteres for repræsentantskabet på et møde i uge 5. Sekretariatet sender et bud på mødedatoer til organisationsbestyrelsen.

Oplægget præsenteres endvidere for medarbejderne.

På bestyrelsesmødet den 9. januar tager bestyrelsen stilling til, om man vil forvente at færdigbehandle strategi 2024- på mødet i februar eller først i marts.

Den redaktionelle behandling – herunder præsentation af allerede gennemførte initiativer – samt grafisk præsentation af strategidokumentet gennemføres efter bestyrelsens endelige behandling.

## 4 Principper for god almen ledelse

I forlængelse af bestyrelsesuddannelsens modul om god almen ledelse skal organisationsbestyrelsen træffe beslutning dels om de anbefalinger, Udvalget for God Almen Ledelse i BL har peget på som væsentlige for god almen ledelse, dels om hvorledes bestyrelsen fremover vil arbejde med eventuelt kommende anbefalinger.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer en række beslutninger nu, men at der ligeledes over tid lægges op til en løbende justering heraf.

Morten Homann opfordrede organisationsbestyrelsen til at formulere nogle retningslinjer og principper for ledelse med udgangspunkt i BL's anbefalinger:

### 1. Afdelingsbestyrelsernes udgifter

Til bestyrelsesmødet i januar 2024 laver sekretariatet en analyse af afdelingsbestyrelsernes udgifter, som kan danne grundlag for enten en beslutning i januar – med henblik på implementering i afdelingsbudgetter for 2025 – eller alternativt en drøftelse på bestyrelsesmødet i august 2024.

### 2. Forbrugervalg til vandselskaber

Det indstilles, at AAB ikke deltager i forbrugervalg til forsyningsselskaber for de tilslutninger, boligorganisationen afregner.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

### 3. Bestyrelsesvederlag i byggesager

Det indstilles, at AAB ikke afregner bestyrelsesvederlag i byggesager, da bestyrelsens arbejde med byggesager ikke adskiller sig fra alle bestyrelsens øvrige opgaver, da de enkelte bestyrelsesmedlemmers merarbejde med en byggesag ikke kan opgøres enkelt, og da vederlaget alt andet lige vil forøge huslejen i de enkelte afdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

### 4. Introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer

Det indstilles, at nye bestyrelsesmedlemmer gennemgår et introduktionsprogram, som AAB har lavet et oplæg til. Dette indebærer både en informationspakke til det nye bestyrelsesmedlem, introduktionsmøde med formanden og en udpeget mentor, introduktionsmøde med direktøren samt et uddannelsesprogram bl.a. med relevante kurser i regi af BL.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

### 5. Bestyrelsesvederlag

Organisationsbestyrelsen vedtog, at medlemmer af organisationsbestyrelsen ikke skal have godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste og tiltrådte i øvrigt indstillingen

### 6. Organisationsbestyrelsens forretningsorden

Det indstilles, at organisationsbestyrelsens forretningsorden gøres offentligt tilgængelig på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

7. Ekstern repræsentation

Organisationsbestyrelsen har pt. ingen honorerede, eksterne repræsentationer, og det indstilles, at organisationsbestyrelsen – hvis man i fremtiden skulle vælge repræsentanter - sørger for skriftlighed og åbenhed om valg, mandat, forpligtelser og honorar.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

8. Bestyrelsesudgifter

Organisationsbestyrelsen er enige i den foreslåede politik jf. notat om god almen ledelse i AAB.

Dog skal tilføjes, at medlemmer af organisationsbestyrelsen ikke får godtgørelse for udgifter til telefon. Vedrørende studierejser blev vedtaget, at sætningen "Bestyrelsen foretager kun i særlige tilfælde studierejser oftere end hvert tredje år" skal slettes.

Yderligere skal tilføjes, at medlemmer af organisationsbestyrelsen får stillet en printer til rådighed, såfremt det enkelte medlem ønsker dette.

9. Velgørenhed og sponsorater

Det indstilles, at AAB ikke yder sponsorater eller tilskud til valgørenhed.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

10. Direktørkontrakter

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bemyndiger forretningsudvalget til at varetage bestyrelsens arbejdsgiverrolle, herunder gennemførelse af direktørudviklingssamtale samt evt. forhandlinger af løn- og kontraktvilkår.

I alle sammenhænge, hvor forretningsudvalget eller bestyrelsen skal forestå sådanne forhandlinger, søges der bistand hertil hos BL, Dansk Erhverv eller hos AAB's advokat. Alle ændringer til ansættelsesgrundlaget skal tiltrædes af bestyrelsen.

Alle oplysninger om direktørens løn og fratrædelsesvilkår skal fremgå af note til årsregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

11. Leverandørarrangementer

Der indstilles til, at bestyrelsesmedlemmer ikke deltager i leverandørarrangementer. Undtagelsen er, hvor dette har et altovervejende fagligt indhold af relevans for bestyrelsens arbejde. I så tilfælde anføres dette i referat af bestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

12. Modtagelse af gaver

Det indstilles, at medlemmer af AAB's organisationsbestyrelse ikke må modtage gaver, fordelagtige aftalevilkår, tjenesteydelser eller deltage i events, der kan påvirke eller betvivle deres saglighed, uafhængighed, arbejde eller dømmekraft. Gaver, der sendes til privatadresse, hører også ind under gavepolitikken.

Undtaget er sædvanlige lejlighedsgaver ved arrangementer af personlig karakter, fx jubilæum eller afsked. Undtaget er ligeledes erkendtligheder f.eks. et par flasker vin, der

kan betragtes som honorar for et oplæg, foredrag eller dirigenthverv, som den pågældende holder i kraft af sit bestyrelseshverv og særlige viden.

Bestyrelsens medlemmer modtager en julegave på lige fod med AAB's ansatte.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

### 13. Gaveregulativ

Der indstilles en revision af bestyrelsens gaveregulativ, så gaver ved bryllup/sølvbryllup samt goder for ægtefæller udgår. Det indstilles desuden, at gaver ved afdelingsjubilæer tilfalder afdelingen frem for afdelingsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Bestyrelsen godkendte i øvrigt indstillingen om at offentliggøre sine konklusioner ovenfor på aabnet.dk samt at gennemgå politikkerne hvert år i december måned, samt når der måtte komme nye anbefalinger fra BL.

## 5 Bestyrelsens interne organisering

Bestyrelsen besluttede i forbindelse med konstitueringen i juni 2023 at genbesøge sin konstituering og interne organisering, herunder særligt brug af bestyrelsesudvalg. Bestyrelsen bedes herunder tage stilling til, hvilke udvalg de ønsker at operere med – som bestyrelsesudvalg hhv. repræsentantskabsudvalg – samt hvilke kommissorier og med hvilken besætning, de skal arbejde.

Som grundlag for drøftelsen har bestyrelsen på forhånd haft mulighed for at forholde sig til, hvilke beslutninger, information og/eller arbejdsopgaver der skal flyttes fra den samlede bestyrelse til hvert enkelt af de nuværende eller potentielle fremtidige udvalg.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevare forretningsudvalget, at nedlægge alle øvrige udvalg og at lave et tilbagevendende byggemøde cirka hver anden måned, som hele organisationsbestyrelsen skal have mulighed for at deltage i. Herudover skal der være mulighed for at lave ad hoc-udvalg for organisationsbestyrelsen med mulighed for at inddrage repræsentantskabet i forbindelse med eksempelvis byggesager. Modellen evalueres på bestyrelsesmødet i december 2024.

Sekretariatet sammenfatter konklusionerne vedrørende bestyrelsens interne organisering i et notat.

Randi Rædkjær og Per Ohms laver et forslag til arrangementer for beboere i 2024.

## 6 Koncept for egenkontrol

Driftsbekendtgørelsens § 13, stk. 3 tilsiger, at organisationsbestyrelsen skal sikre, at der foreligger et koncept for løbende egenkontrol. Der indstilles en model, hvor der hvert andet år i september udarbejdes en opdateret analyse, som danner grundlag for, at bestyrelsen hvert år i september får en afrapportering og prioriterer indsatserne for den kommende toårsperiode.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## **7 Reglementer i nye afdelinger**

AAB står overfor at skulle åbne for udlejning af afdeling 100 Bindedbøll Byen og i den forbindelse er der behov for at tage stilling til grundlæggende spørgsmål i vedligeholdelsesreglement og husorden, der kan danne grundlag for udlejningen. Det indstilles i den forbindelse, at organisationsbestyrelsen tager principiel stilling til disse spørgsmål, så de kan danne grundlag for fremtidige nye afdelinger på samme vis.

Vedrørende afdeling 100 Bindedbøll Byen vedtog organisationsbestyrelsen, at afdelingen skal være omfattet af A-ordning, at afdelingen skal være røgfri, og at beboerne må have ét dyr – en kat eller en lille hund – jf. AAB's standardformulering for husdyrhold. Disse dyr må også være på besøg.

Organisationsbestyrelsen var enige om, at de ikke vil tage principiel stilling til grundlæggende forhold i vedligeholdelsesreglement og husorden for alle fremtidige afdelinger, men at de vil tage stilling særskilt, hver gang AAB får en ny afdeling.

## **8 Tilskud badeværelser afdeling 5 Teglgården**

I forbindelse med afdelingsmødets beslutning om iværksættelse af renovering af badeværelser i afdelingen, var der forudsat et tilskud fra boligorganisationen. Beklageligvis har dette tilskud aldrig været forelagt organisationsbestyrelsen til beslutning, uanset at byggesagen nu er afsluttet.

Det indstilles derfor, at bestyrelsen med tilbagevirkende kraft bevilger tilskud til afdelingen.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

## **9 Vederlag dirigentkorps**

I forlængelse af bestyrelsens beslutning om at etablere et dirigentkorps har spørgsmålet rejst sig, i hvilket omfang de pågældende skal have godtgjort omkostninger og oppebære et vist vederlag for opgaven.

Organisationsbestyrelsen vedtog, at dirigenter ikke skal have et vederlag, men at de skal have refunderet udgifter til transport til møderne og tilbydes en middag sammen med organisationsbestyrelsen, når afdelingsmøderne er afsluttet.

## **10 Kassererkorps i afdelingsbestyrelserne**

Hidtil har formanden skulle godkende alle transaktioner i afdelingsbestyrelsens økonomi under konto 119. Flere afdelingsbestyrelser efterspørger imidlertid muligheden for i stedet at kunne udpege en kasserer til denne opgave.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, forudsat at afdelingsbestyrelsen i et referat udpeger en kasserer af sin midte.

## **11 Evaluering af repræsentantskabsmøde den 9. november 2023**

Organisationsbestyrelsen har generelt har fået fin feedback fra repræsentantskabet på Centralværkstedet, men også enkelte ønsker om tilpasninger, som vi tager højde for i forbindelse med kommende repræsentantskabsmøder.

Organisationsbestyrelsen opfordrede til, at de fremover sidder ved borde, der er lidt højere end de borde, deltagerne sidder ved. Herudover ønsker de mere lys i lokalet og AV-udstyr, der virker.

Som led i at imødekomme, at tilmeldte repræsentantskabsmedlemmer udebliver fra repræsentantskabsmøderne, opfordrede organisationsbestyrelsen til, at sekretariatet fremover sender sms'er med orientering om retningslinjer for afbud til de tilmeldte repræsentantskabsmedlemmer i god tid inden møderne.

## 12 Fordeling af bestyrelseshonorar 2023

I forlængelse af forretningsgangen for bestyrelseshonorar får organisationsbestyrelsen på dette møde en oversigt over fordelingen af bestyrelseshonorar i 2023 under hensyntagen til den udbetalte godtgørelse for tabt arbejdsfortjeneste.

Til bestyrelsesmødet i januar 2024 udarbejder sekretariatet en oversigt over organisationsbestyrelsens kørselsgodtgørelse i 2023.

## 13 Byggeri

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

### *Afdeling 25 Klostervangen*

Der er gennemført forsøg med afrensning af misfarvningerne på facaderne. Forsøgene er gjort med to forskellige afrensningsmetoder på 11. sal på havesiden i Grønnegade 105. Begge metoder er faldet positivt ud, dog med den ene bedre end den anden. Da det samtidig er det hurtigste, billigste og mest skånsomme for såvel facadeelementer som miljø, vil den endelige afrensning blive foretaget med denne metode (hedt vand/damp under højt tryk). De ti afrensede felter holdes under observation for at se om og i givet fald, hvor hurtigt misfarvningen fortsætter. Der arbejdes videre på at finde en løsning, så misfarvningen ikke helt forhindres. Når denne løsning er implementeret, vil alle misfarvede elementer blive afrenset.

Den meget regn i efteråret har givet forøgede problemer med vandindtrængning over vinduerne på altanerne, ligesom der enkelte steder har været vandindtrængning gennem loftet på øverste etage. For vandindtrængning på altanerne er der fundet en fugemetode, som stopper det. Det er reklameret overfor entreprenøren, og det er aftalt, at det udføres af entreprenøren på samtlige altaner. Da udførelsen kræver en temperatur over 5 grader og tørt vejr, er det samtidig aftalt udført i april 2024. Beboerne er orienteret om dette. Vandindtrængning gennem lofterne sker via taghusene, og undersøgelser har sandsynliggjort, at det er på grund af vandindtrængning ved dørene til taghusene. Der er reklameret til entreprenøren (anden entreprenør end altanerne) med krav om udbedring. Der er ikke endnu indgået aftale herom.

### *Afdeling 4 Skovkanten*

Der var gennemgang af mangeludbedring d. 27/11-2023. Der er fortsat mangler, der ikke er færdigudbedret i fællesområderne, ligesom der mangler enkelte mindre mangler i boligerne. Håndværkerne er i gang i afdelingen, og det tilbageholdte betalingsbeløb frigives først når alle mangler er udbedret og godkendt af rådgiver og projektleder. Der er planlagt

ekstraordinært afdelingsmøde d. 14/12 2023, hvor huslejestigningen som følge af budgetoverskridelse er til afstemning.

#### *Afdeling 22 Langenæs II*

Det ekstra arbejde med håndtering af miljøfarligt affald giver forsinkelser i fremdriften, ligesom det må forventes at påføre afdelingen øgede udgifter til reoveringen.

#### *Erhvervelse af ny grund i Skæring*

Der foreligger nu en bebyggelsesplan, som er forhandlet med og indsendt til Aarhus Kommune til endelig godkendelse. Når godkendelsen foreligger, færdiggøres lokalplanen til politisk behandling.

På grund af Aarhus Kommunes restriktive tilgang til respektafstande og inddragelse af landzoneareal, har det ikke været muligt at opnå et bebyggelsesomfang som oprindeligt forventet.

#### *Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård*

Det er nu nødvendigt at igangsætte en plan for udskiftning af tag, vinduer og døre i afdelingen, da disse bygningsdele er nedslidte og ikke længere kan driftes på forsvarlig vis. Renoveringen er på DV-planen til udførelse i 2025, hvor afdelingen vil have behov for at optage en lån på anslået 20 mio. kr.

Afdelingsbestyrelsen er inviteret til et møde med projektafdelingen i løbet af december 2023 for at drøfte situationen, og det forventes at projekteringsarbejderne igangsættes i 2024.

#### *Afdeling 48 Brohaven*

Der afholdes informationsmøde med afdelingens beboere d. 5/12 2023.

#### *Afdeling 10 Skovkanten*

Som bestyrelsen tidligere er orienteret om, har der været undersøgt en problemstilling i afdelingen ifbm. rum på en etage, der er blevet lagt til lejemålet på en tilstødende etage. Der har været rejst spørgsmål om, hvorvidt konstruktionen har været i overensstemmelse med regelgrundlaget for byggeri.

Det er nu afklaret, at på det tidspunkt, ændringen er foretaget, er det sket i overensstemmelse med de dagældende regler for brandsikring mv. Der er alene tale om, at ændringen for et enkelt lejemåls vedkommende ikke i første omgang var blevet BBR-registreret.

Der afventes fortsat formel godkendelse fra brandmyndighederne, men når den foreligger, udestår der efter det foreliggende ikke flere uløste sager i forbindelse med problemstillingen.

#### *Økonomisk forecast*

Chefgruppen har fast sat udarbejde og opfølgning på økonomiske forecasts på alle igangværende projektsager på sin dagsorden en gang om måneden. Bestyrelsen får oversigten løbende som en del af dette notat.

## **14 Udvalg**

Mette Hvid Johannesen orienterede om, at årshjulet for kursusudvalget i 2023 har været som tidligere, dog med tilføjelse af konflikthåndteringskursus.

## 15 Orientering fra administrationen

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

- Status på justering af driftsorganisationen
- Nye forretningsgange
- Ny vejledning til byggeudvalg
- Afdeling 24 Skovgårdsparken på parallelsamfundslisten

Morten Homann tager en indledende drøftelse med Brabrand Boligforening om eventuel iværksættelse af en ny boligsocial indsats i afdeling 24 Skovgårdsparken.

- Snefald uge 48
- Afgørelse fra Odense Kommune vedr. råderetslån

Morten Homann orienterede om indholdet af afgørelsen, som ikke har nogen relevans for AAB's praksis.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 16 Mødeplan

Mødeplan for organisationsbestyrelsens møder og andre aktiviteter i 2023-2024 var vedlagt til orientering.

## 17 Eventuelt

Organisationsbestyrelsen besluttede at fortsætte med det årlige julekaffearrangement for tidligere og nuværende bestyrelsesmedlemmer

## 18 Bestyrelsens kvarter

Næste bestyrelsesmøde holdes den 9. januar 2024.

Katrine Just  
Referent