



19. maj 2026

## Referat bestyrelsesmøde 5. maj 2026

### Deltagere

Mette Hvid Johannesen	Formand
Randi Rædkjær	Næstformand
Mette Petersen	Medlem
Fanny Nygaard	Medlem
Kristine Flensted Nielsen	Medlem
Per Ohms	Medlem
Thomas Kruise-Andersen	Medlem
Morten Homann	Direktør
Katrine Just	Sekretær

---

## 1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsorden for mødet.

---

## 2. Temadiskussion: Strategisk markedsposition, kommunikation og branding

Organisationsbestyrelsen har besluttet at programsætte en mere strategisk temadiskussion et par gange om året. Denne gang var fokus på AAB's og de almene boligers strategiske markedsposition samt pejlemærker og indsatser for AAB.

Specialkonsulent Louise Weissenborn og chef for boligsupporten, Rikke Meincke, deltog under dette punkt.

Louise Weissenborn præsenterede udviklingen i beboersammensætningen i almene boliger i Aarhus Kommune og lagde op til en drøftelse i bestyrelsen af:

- En overordnet strategisk retning for AAB, herunder et øget fokus på børnefamilier og husstande i etableringsfasen.
- Hvordan boligudvikling i højere grad kan anvendes til at understøtte ønskede målgrupper og fastholdelse gennem livsfaser.
- Hvordan AAB's styrker, herunder fællesskab, bæredygtighed og kvalitet, kan anvendes mere aktivt i positioneringen.
- Prioritering af de centrale indsatsområder, herunder boligudvikling, kommunikation og bæredygtighed.

Bestyrelsen drøftede ovenstående og bakkede op om de tiltag, der er beskrevet i notatet og fandt det i tråd med AAB's strategi, fortælling og nye visuelle identitet.

Bestyrelsen var enige om, at stærke fællesskaber er helt centrale i forhold til at fastholde og tiltrække et bredt udsnit af befolkningen, herunder særligt også boligsøgende, der kunne vælge – og ofte vælger – at bo i andre boligformer end almene boliger. Det drejer sig særligt om børnefamilier og i mindre omfang seniorer med baggrund i ejerboliger.

Der blev peget på, at fællesskaber både skal understøtte privatliv og fælles aktiviteter, og at fællesarealer og mødesteder derfor bør tænkes aktivt ind allerede fra starten i både nybyggeri og renoveringsprojekter. Der blev blandt andet nævnt muligheder som fælles haver, aktiviteter på tværs af afdelinger og seniorbofællesskaber.

Bestyrelsen drøftede desuden behovet for, at AAB i højere grad understøtter beboere gennem forskellige livsfaser – fra unge og etableringsfamilier til seniorer – og at AAB i højere grad skal kunne tilbyde "AAB hele livet". I den forbindelse blev der peget på behovet for flere større og mere fleksible familieegnede boliger, herunder muligheder for sammenlægning af lejligheder i eksisterende afdelinger, hvor det er muligt.

Det blev også drøftet, hvordan vi kan hjælpe seniorer, der ønsker at flytte til noget mindre og mere overskueligt, hvilket samtidig vil frigive boliger til familier med behov for mere plads. Seniorers udfordringer med at betale indskudsstørrelser anno 2026, mens de venter på at den fraflyttede bolig bliver gjort op, blev ligeledes vendt. Det blev foreslået, at de identificerede udfordringer drøftes med kommunen.

Der var samtidig opmærksomhed på, at kvalitet og vedligeholdelse fortsat er afgørende parametre for AAB's position, herunder betydningen af A-ordningen. Bestyrelsen pegede også på vigtigheden af enkelhed og gennemsigtighed i mødet med beboere og ansøgere.

Bestyrelsen drøftede endvidere, hvordan AAB kan styrke sin position i forbindelse med kommende byggeprojekter og konkurrencer om grunde, blandt andet gennem en tydelig profil omkring fællesskaber, bæredygtighed og sociale kvaliteter.

Der blev desuden peget på værdien af at understøtte lokale ildsjæle og beboere, som bidrager aktivt til fællesskaberne, samt på behovet for i højere grad at dele gode erfaringer og fortællinger på tværs af afdelinger.

Ligeledes opfordrede bestyrelsen til, at administrationen arbejder mere aktivt med at profilere AAB – blandt andet på AARHUSbolig – gennem bedre billeder, synliggørelse af aktiviteter, fællesskaber og faciliteter samt en generel styrkelse af markedsføringen af de enkelte afdelingers kvaliteter.

Bestyrelsen bemærkede afslutningsvis, at de strategiske pejlemærker med fordel kan indgå som en del af det videre arbejde med den kommende strategiproces og strategiplan.

Afslutningsvis takkede Mette Hvid Johannesen for Louise Weissenborn og Rikke Meinckes bidrag og deltagelse under dette punkt.

---

### 3. Repræsentantskabsmøde den 17. juni 2026

Organisationsbestyrelsen har besluttet forud for repræsentantskabsmødet at drøfte og træffe beslutning om sin interne rollefordeling.

Derudover foreligger et supplerende forslag, der indstilles fremsendt til behandling på repræsentantskabsmødet, om overdragelse af et mindre areal fra afdeling 41 til afdeling 40 i Veriparken.

Endelig skulle bestyrelsen træffe beslutning om tildeling af initiativprisen 2026.

Som organisationsbestyrelsen tidligere er orienteret om, er der i 1980'erne og 1990'erne som et led i et større samarbejde mellem afdeling 40 Veri I og 41 Veri II anlagt en række garager og parkeringspladser tilhørende afdeling 40 på grunden tilhørende afdeling 41. Den korrekte løsning på dette problem er en overførsel af de omhandlede omtrent 1.300 m<sup>2</sup> fra afdeling 41 til 40. Det er en beslutning, der vil skulle godkendes af repræsentantskabsmødet.

Det foreslås derfor organisationsbestyrelsen at stille følgende forslag til repræsentantskabsmødet, der i modsætning til afdelingsmøderne har kompetence hertil:

*"Organisationsbestyrelsen indstiller, at repræsentantskabsmødet godkender, at afdeling 41 Veri II vederlagsfrit overdrager et areal på omtrent 1.300 m<sup>2</sup> omfattende en række garagebygninger tilhørende afdeling 40 til afdeling 40 Veri I. Omkostningerne til berigtigelse af handelen - anslået omkring 100.000 kr. afholdes af afdeling 40 over dennes resultatkonto."*

*Begrundelse: Der er i 1980'erne og 1990'erne som et led i et større samarbejde mellem afdeling 40 Veri I og 41 Veri II anlagt en række garager og parkeringspladser tilhørende afdeling 40 på grunden tilhørende afdeling 41. Imidlertid kan én afdeling ikke eje bygninger på en anden afdelings grund, hvorfor det er nødvendigt at overdrage det omhandlede*

areal. Der vil ingen ejendomsskattemæssige konsekvenser være dispositionen, og driftsøkonomien for garagerne vil fortsat være forankret i afdeling 40.

Bestyrelsen godkendte forslaget om arealoverdragelsen i afdeling 40 og 41 Veriparken.

Under drøftelsen af bestyrelsens interne rollefordeling på repræsentantskabsmødet understregede Mette Hvid Johannesen vigtigheden af, at bestyrelsen fremstår som én samlet enhed. Navneskilte/bordskilte og bestyrelsens opstilling på mødet skal bidrage til dette.

Bestyrelsen besluttede, at beretningen drøftes ved bordene, inden der åbnes op for spørgsmål og kommentarer.

Mette Hvid Johannesen sender emner, som, hun vurderer, skal indgå i den mundtlige beretning, til bestyrelsen.

Afslutningsvis drøftede bestyrelsen indstillingerne til initiativprisen og traf beslutning om, hvem der skal tildeles initiativprisen i 2026.

---

#### **4. Afdelingsmøder 2026**

Der forelå en kort oversigt over status på møderne, som bestyrelsen i øvrigt løbende kan følge i sit ledelsesinformationssystem.

Derudover skulle organisationsbestyrelsen træffe beslutning om et forslag, der er fremsendt til behandling på afdelingsmødet, men som kræver organisationsbestyrelsens godkendelse for at kunne gennemføres. Det drejer sig om beslutning i afdeling 02 Nordre Bydel om kollektivt at indgå en administrationsaftale med Lejernes Landsorganisationen.

Bestyrelsen besluttede at tillade afdeling 02 Nordre Bydel I at melde sig ind i Lejernes Landsorganisation, såfremt forslaget bliver vedtaget.

---

#### **5. Konference for beboervalgte den 26. september 2026**

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 7. oktober 2025, at *Konference for beboervalgte* i 2026 skal gennemføres som et endagsarrangement, placeret den 26.

september. Bestyrelsen traf beslutning om det overordnede indholdsmæssige koncept for dagen.

Morten Homann opfordrede bestyrelsen til at vælge én retning for programmet ud fra tre temaer:

- Individualitet og fællesskab
- Kriminalitetsforebyggelse og tryghed
- Beboergrupper og markedsappel

Bestyrelsen besluttede, at "Kriminalitetsforebyggelse og tryghed" skal udgøre overskriften for konference for beboervalgte den 26. september 2026.

Samtidig opfordrede de til, at temaerne "Individualitet og fællesskab" og "Beboergrupper og markedsappel" bliver temaer på fremtidige dialogmøder for beboervalgte.

Administrationen laver et udkast til et program for konference for beboervalgte med udgangspunkt i det valgte tema til bestyrelsens drøftelse på august-mødet.

---

## 6. Kvartalsregnskab 1. kvartal 2026

Kvartalsregnskabet var til organisationsbestyrelsens orientering.

Morten Homann gennemgik kvartalsregnskabet og fremhævede vigtige nedslagspunkter.

---

## 7. Byggeri

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

- Afdeling 6 Ingerslevsgaard *Renovering af altaner, og varmeanlæg* (side 3)
- Afdeling 14 Rytterparken *Strømning af faldstammer* (side 7)
- Afdeling 19 Vorrevangsaparken *Nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg* (side 8)
- 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 34 Mølleparken *Malerbehandling af altaner* (side 42)
- Afdeling 65 Æblelunden *Omkobling til fjernvarme* (side 49)
- Afdeling 66 Skæring Bæk *Etape II* (side 50)
- Afdeling 67 Risskov Brynet *Defekt vådrumsmembran* (side 51)
- Afdeling 68 Smedens Have (side 53)
- Afdeling 72 Nygade *Facaderenovering, omfugning og kuldebroer* (side 58)

- Afdeling 74 Nørreport *Tagreovering* (side 59)
- Afdeling 100 Bindesbøll (side 61)
- Afdeling 48 Brohaven *Helhedsplan* (side 79)

Organisationsbestyrelsen udpegede endvidere medlemmer til et byggeudvalg vedrørende tre nybyggeriprojekter, der blev præsenteret nærmere på mødet:

- Amtssygehuset, Aarhus C: Fanny Nygaard, Randi Rædkjær og Mette Hvid Johannesen
- Skæring Bæk II, Skæring: Per Ohms og Mette Hvid Johannesen
- Kirstineborg, Hjortshøj: Mette Petersen og Per Ohms

---

## 8. Orientering fra administrationen

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

- A. Status på implementering af visuel identitet
- B. "I ved det først" - ny kanal til information af afdelingsbestyrelser
- C. Status på ombygning Langelandsgade 50
- D. AAB kommer tættere på fire boligområder i maj/juni
- E. Endelig evaluering af vintertjenesten
- F. Udbud af reovering af badeværelser
- G. Frasalg af ubebygget areal fra daginstitution i Højbjerg

Morten Homann forklarede, at der forventes indgået aftale med naboen om frasalg af 130 m<sup>2</sup> ubebygget grund ved daginstitutionen Kridthuset nær Kridthøjparken. Aarhus Kommune har ingen indvendinger mod salget, der blot mindsker en driftsopgave og vil indbringe dispositionsfonden et symbolsk beløb.

Salget er i overensstemmelse med den bemyndigelse, repræsentantskabet gav organisationsbestyrelsen på seneste repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte dette.

- H. Almene boliger på det tidligere Aarhus Amtssygehus

---

## 9. Nyt fra BL

Randi Rædkjær orienterede om arbejdsweekend i BL's 5. kreds vedrørende retning og prioriteringer for den kommende valgperiode med afsæt i Almene Mål 2026-2028.

Der er bl.a. fokus på samarbejde med kommuner, grøn omstilling, styrkelse af beboerdemokratiet samt kredsens rolle som bindeled mellem boligorganisationerne og BL – herunder et styrket samarbejde med Aarhus Kommune.

Der arbejdes endvidere med prioritering af temaer som blandede boligområder, demokrati og beboerinddragelse samt vidensdeling på tværs.

Der er igangsat en kortlægning af eksisterende kursustilbud med henblik på bedre koordinering.

Randi Rædkjær er valgt ind i aktivitetsudvalget.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Almene Boligdage finder sted lørdag den 31. oktober. Administrationen koordinerer kommunikation om arrangementet og tilmelding til dette.

---

## **10. Mødeplan**

Mødeplanen var til bestyrelsens orientering.

Administrationen sender udkast til datoer til bestyrelsens uddannelsesmoduler i efteråret 2026 til bestyrelsen.

---

## **11. Eventuelt**

---

## **12. Bestyrelsens kvarter**