



16.20. oktober 2025

## Referat bestyrelsesmøde den 7. oktober 2025

### Deltagere

Formand	Mette Hvid Johannesen
Næstformand	Randi Rædkjær
Bestyrelsesmedlem	Per Ohms
Bestyrelsesmedlem	Mette Petersen
Bestyrelsesmedlem	Fanny Nygaard
Bestyrelsesmedlem	Kristine Flensted Nielsen
Direktør	Morten Homann
Sekretær	Katrine Just

Bestyrelsesmedlem Thomas Kruuse-Andersen deltog ikke i mødet.

---

### 1. Godkendelse af dagsorden

Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen for mødet.

---

### 2. Beslutning om organisering servicecentret

I maj 2025 blev serviceassistenterne samlet i Servicecenter Nord og servicekoordinatorerne i Servicecenter Syd. Formålet var at skabe tryghed for medarbejderne, sikre en mere robust og ensartet opgaveløsning på tværs af AAB, styrke kvalitet og effektivitet i servicen og forbedre arbejdsmiljøet.

I forlængelse heraf har der været afholdt to workshops med beboervalgte og to med medarbejdere, som er blevet suppleret med en analyse af, hvem der faktisk har haft opsøgt AAB's servicecentre og til, hvad der danner grundlag for en indstilling til beslutning i organisationsbestyrelsen om organiseringen af disse opgaver.

På nærværende møde orienterede Julia Beck Søndergaard om baggrunden for beslutningen om den fremtidige organisering af servicecentret og forklarede, at processen er mundet ud i de følgende indstillinger til organisationsbestyrelsen:

1. Servicecentret samles og integreres med de øvrige administrative funktioner i AAB - Ét AAB:
  - Alle serviceledere, servicekoordinatorer og serviceassistenter samles i Langelandsgade 50 med de øvrige administrative ansatte. Det styrker arbejdsmiljø, faglighed, samarbejde, ensartethed og teamfølelse.
  - Driftsteams fastholdes i deres nuværende organisering med en bygningsansvarlig som daglig leder.

## 2. Initiativer for styrket lokalt nærvær og tilgængelighed:

- Tilbagevendende lokal tilstedeværelse på tværs af afdelingerne, fx i form af, at AAB er til stede i afdelingerne i på forhånd annoncerede tidsrum efter en nærmere plan. Der skal ske afklaring af behov i de enkelte afdelinger i forhold til hvilke opgaver der skal kunne løses og bemanning.
- Nøgler og brikker til afdelingerne bringes fortsat ud med bud og de lokale medarbejdere, og der er opsat postkasser lokalt til indsamling.
- Der opstartes forsøg med fleksible træffetider - dag/aften/aftalt tidspunkt – i enkelte områder/afdelinger.
- Der opstartes ligeledes forsøg med mulighed for at møde AAB-medarbejdere via videoopkald
- Der udarbejdes en velkomstfolder til nye beboere i den enkelte afdeling i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Der er nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne. Folderen distribueres som udgangspunkt af AAB passende i det øvrige materiale i indflytterprocessen.

## 3. Vidensdeling og kompetenceudvikling

- Bedre struktur i interne procedurer og retningslinjer
- Systematisk videndeling og digital understøttelse af medarbejdernes opgaveløsning (herunder brug af kunstig intelligens)
- Styrkelse af medarbejdernes lokalkendskab i den ny organisering – kombination af digitale værktøjer, intern videndeling og studieture

## 4. Kommunikation og aktivt beboerdemokrati:

- Systematisering af kaffemøder/dialogmøder med bestyrelser og afdelinger
- Systematisk brug af de forskellige kanaler i vores kommunikation, så vi både får kommunikeret til digitale og ikke-digitale beboere
- Udarbejdelse af yderligere materiale til afdelingsbestyrelser som grundlag for disses arbejde og dialog med beboerne – fx enkle infografikker/foldere om centrale processer i afdelingen og boligorganisationen

Organisationsbestyrelsen tilsluttede sig:

1. at AAB samler alle administrative ansatte på Langelandsgade 50, så snart dette er praktisk muligt.
2. at implementeringen sker med udgangspunkt i tre fokusområder og tilhørende indsatser
  - a. **Lokalt nærvær og tilgængelighed** – Model for tilbagevendende lokal tilstedeværelse på tværs af afdelingerne, afprøvning af fleksible træffetider, implementering af videoopkald og udarbejdelse af velkomstfolder.
  - b. **Vidensdeling og kompetenceudvikling** – styrkede procedurer, systematisk videndeling og understøttelse med digitale løsninger
  - c. **Kommunikation og aktivt beboerdemokrati** – dialogmøder med afdelingsbestyrelser og afdelinger, fokus på kommunikation til både digitale

og ikke-digitale beboere samt udarbejdelse af enkle informationsmaterialer til afdelingsbestyrelser.

3. at organisationsbestyrelsen løbende orienteres om status på tids- og procesplan, herunder resultater fra arbejdsgrupperne.
4. at der løbende kommunikeres til afdelingsbestyrelser, beboere og medarbejdere om relevante tiltag og ændringer jf. kommunikationsplanen.

---

### **3. Efteruddannelse for organisationsbestyrelsen**

I forlængelse af organisationsbestyrelsens beslutning den 9. september om at udskyde modulet om god almen ledelse blev forelagt en plan for kommende moduler af organisationsbestyrelsens uddannelsesprogram. Der blev foreslået indført et nyt modul med fokus på den rådgiverrolle, det enkelte bestyrelsesmedlem har, fx i forhold til sine kontaktafdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte det foreslåede forløb for bestyrelsesuddannelse og den omtrentlige placering af de kommende års moduler.

---

### **4. Tilskudspolitik**

AAB's tilskudspolitik blev oprindeligt godkendt af organisationsbestyrelsen den 5. september 2023 og behandlet senest på mødet den 8. oktober 2024.

På baggrund af politikken har bestyrelsen i mellemtiden bevilget tilskud til

- afdeling 74 Nørreport (tag)

samt reserveret beløb til

- afdeling 35 Trillegården (helhedsplan)
- afdeling 48 Brohaven (helhedsplan)
- afdeling 36 Abildgade (tag)
- afdeling 52 Skådeparken (tag)
- afdeling 4 Skovkanten (varmeanlæg)

I forlængelse af organisationsbestyrelsens behandling af budget 2026 for afdeling 74 Nørreport på sit møde den 9. september 2025, drøftede bestyrelsen en principbeslutning om, at tilskud fremover bør betinges af overholdelse af en langsigtet henlæggelsespolitik for afdelingen.

Administrationen har foreslået to justeringer i tilskudspolitikken, som organisationsbestyrelsen godkendte: Dels en præcisering af indekset i prioriteringsmodellen, og at indekset skal læses sammen med en vurdering af den pågældende afdelings henlæggelsesniveau, dels at fremtidige tilskud og lån fra boligorganisationen skal gøres betinget af, at den pågældende afdeling fastholder en stadig indfasning af sine henlæggelser op mod et bæredygtigt niveau.

---

## 5. Resultater af beboerundersøgelse 2025

Organisationsbestyrelsen har løbende adgang til overblik over resultaterne af beboerundersøgelsen i sit ledelsesinformationssystem, men der blev forelagt en sammenfatning af resultaterne og en opstilling af de vigtigste opfølgningspunkter, som følges i administration og drift.

Overordnet er den samlede tilfredshed med at bo hos AAB og tilfredsheden med AAB's kommunikation uændret på et fornuftigt niveau fra 2024 til 2025, mens tilfredsheden med AAB's service er steget lidt.

På delområder inden for service og kommunikation ses små udsving. For eksempel er det fortsat nemt at få fat i AAB, men scoren falder. Til gengæld opleves medarbejderne som lidt mere imødekommende og hjælpsomme, og aftaler overholdes fortsat på et højt niveau.

Fællesskabsindekset er faldet mærkbart, mens transportvaneindekset er steget markant.

Overordnet billede

- Mange fremhæver hurtig hjælp og venlige medarbejdere i den daglige drift.
- Samtidig går planlægning og varsling ved renoveringer igen som et stort irritationspunkt i 2025.
- Ønske om mere nærhed/synlighed, tydeligere tidsvinduer ved besøg og hurtigere lukning af sager.

Service & kommunikation

- Det, der fungerer: hjælpsom tone, let at få kontakt, pæne udearealer; flere nævner konkrete positive oplevelser ved reparationer og vedligehold.
- Det, der frustrerer: uensartet opfølgning og manglende overholdelse af aftaler, oplevelser af centralisering som reducerer nærhed, samt længere "åbne" tidsvinduer (fx 7–12).
- Hvad der efterlyses: bedre forstyrrelsesvarsling (vandafluk, byggearbejde), mere forudsigelige tidsrum for håndværkere/tilsyn, lettere fysisk adgang til service (lokale træffetider).

Fællesskab og tryghed

- Flere peger på gode grønne områder og et generelt trygt miljø, men enkeltsager om uro/støj og behov for konsekvent håndtering af regelbrud (støj, rod i opgange) går igen.

Grøn mobilitet – mest efterspurgt i 2025

- Bedre cykelparkering, opladning til elbil, opladning til elcykel/elscooter og adgang til delebil i afdelingen.

Opfølgning på undersøgelsen

Chefgruppen udarbejder plan for opfølgning baseret på følgende områder:

1. Strammere styring af renoveringer

2. Mere tydelig nærhed
  3. Bedre opfølgning på igangværende sager i drift og projekter
  4. Fokus på basisdrift
  5. Pakkeløsning til grøn mobilitet Organisationsbestyrelsen tog opfølgningen til efterretning.
- 

## 6. Evaluering af konference for beboervalgte 4.-5. oktober 2025

Organisationsbestyrelsen blev bedt om at evaluere konferencen for beboervalgte og træffe beslutning om det fremtidige format for arrangementet og format for og placering af Forum for afdelingsbestyrelser.

Organisationsbestyrelsen fastholder beslutningen om at afholde henholdsvis endags- og todagesarrangementer henholdsvis i lige og ulige år. Tilbagemeldingerne, da vi undersøgte ønsket blandt repræsentantskabet, var nogenlunde 50/50 i forhold til ønsket om endags- og todagesarrangementer. På denne måde tilgodeses begge grupper.

Ligeledes var der enighed om, at der til lignende arrangementer i fremtiden skal serveres en velkomstdrink inden middagen, ligesom det fx under middagen skal oplyses, hvornår sidste udskænkning finder sted. Det blev også besluttet, at der ikke skal være underholdning efter middagen til den type arrangementer.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at arrangementet Forum for afdelingsbestyrelser fremover skal finde sted i slutningen af januar eller starten af februar og Konference for beboervalgte i slutningen af september eller begyndelsen af oktober.

---

## 7. Status på implementering af forslag fra afdelingsmøderne

Organisationsbestyrelsen har løbende adgang til overblik over implementering af forslag fra afdelingsmøderne i sit ledelsesinformationssystem, men for en god ordens skyld får bestyrelsen det tidligere besluttede overblik. Knap  $\frac{2}{3}$  af årets vedtagne forslag er på nuværende tidspunkt implementeret eller afventer beslutninger i afdelingsbestyrelse eller på afdelingsmøder.

Organisationsbestyrelsen blev bedt om at tage stilling til, om den fremover har behov for en særskilt orientering om implementeringen, udover den information, der fremgår af organisationsbestyrelsens ledelsesinformationssystem.

Organisationsbestyrelsen udtrykte ønske om alene at få en status på forslagene fra det forrige års afdelingsmøder på deres møde i marts 2026.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

---

## 8. Byggeri

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

- Afdeling 04 Skovkanten (etablering af badeværelser) (side 2)
  - Afdeling 06 Ingerslevsgaard (renovering af altaner og varmeanlæg) (side 11)
  - Afdeling 14 Rytterparken (strømpning af faldstammer) (side 14)
  - Afdeling 19 Vorrevangsparken (nye brugsvandsinstallationer og nyt varmeanlæg) (side 15)
  - Afdeling 20 Niels Ebbesens Gård (udskiftning af tage og vinduer, etablering af boligventilation, nyt varmeanlæg og øvrige renoveringsarbejder) (side 16)
  - Afdeling 21 Langenæs I (udskiftning af vinduer og tagrenovering) (side 22)
  - Afdeling 22 Langenæs II (udskiftning af vinduer og tagrenovering) (side 22)
  - Afdeling 34 Mølleparken (malerbehandling af altaner) (side 47)
  - Afdeling 38 Sandkåsparken (vinduesudskiftning) (side 49)
  - Afdeling 48 Brohaven (helhedsplan) (side 76)
  - Afdeling 54 Grønningen (tagudskiftning) (side 51)
  - Afdeling 68 Smedens Have (side 52)
  - Afdeling 72 Nygade (facaderenovering, omfugning og kuldebroer) (side 56)
  - Afdeling 100 Bindesbøll (side 58)
- 

## 9. Orientering fra administrationen

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

- A. Diverse beboerundersøgelser
  - B. Ny visuel identitet
  - C. Udskiftning af nøglebrikker
  - D. Statistik over sygefravær i boligorganisationerne i Aarhus
  - E. Ny udlejningsstrategi Aarhus Kommune
  - F. Boligsocial indsats Frydenlund, Herredsvang og Vorrevangen 2027-
  - G. Status på salg af den tidligere daginstitution Langelandsgade 62-64
- 

## 10. Mødeplan

Mødeplanen var til organisationsbestyrelsens orientering.

---

## **11. Eventuelt**

Fanny Nygaard opfordrede til, at der bliver lavet et kursus om kollektiv råderet for beboere. Morten Homann forklarede nødvendigheden af at skræddersy sådan et kursus til den enkelte afdeling, og at alle afdelinger er velkommen til at holde et informationsmøde om kollektiv råderet med deltagelse af en AAB-medarbejder, der kan præsentere emnet.

Morten Homann forklarede, at administrationen laver en oversigt over udgifter til beboeraktiviteter 2024-2025 til organisationsbestyrelsens møde i november.

Fanny Nygaard efterlyste et grundlæggende PC-kursus for afdelingsbestyrelser.

---

## **12. Bestyrelsens kvarter**