



# Referat af repræsentantskabsmøde den 13. juni 2024

## Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol
3. Organisationsbestyrelsens årsberetning
4. Godkendelse af AAB's og afdelingernes årsregnskab
5. Behandling af forslag
6. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen og valg af suppleanter til organisationsbestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

## 1 Valg af dirigent

Mette Hvid Johannesen indledte mødet med at byde velkommen. Hun orienterede om, at Peter Kragballe og Thomas Kalmar Poulsen havde meldt afbud til mødet på grund af sygdom.

Organisationsbestyrelsen foreslog Søren Madsen fra BL som dirigent.

Søren Madsen blev valgt som dirigent. Han takkede for valget og udtrykte, at han ville være med til at sørge for, at mødet blev godt og værdigt.

Han orienterede om, at mødet ville blive optaget til støtte for referenten. Efter godkendelse af referatet bliver optagelsen slettet. Han understregede, at stemmesedlerne ikke må skilles ad, ligesom der ikke må skrives på dem, før de skal tages i anvendelse. Her vil Søren Madsen give en kort instruktion i brugen.

Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabsmødet var indkaldt den 14. maj 2024 og dermed rettidigt – i henhold til vedtægternes § 8 – mindst 4 uger før mødet.

Søren Madsen orienterede om, at de, der forlader mødet, før det er slut, skal aflevere deres stemmeseddel til ham.

Han informerede endvidere om, at der var deltagelse fra medarbejdere fra AAB, fra AAB's revisor, PwC, og 94 repræsentantskabsmedlemmer, hvoraf 86 er stemmeberettigede.

Søren Madsen præciserede, at der i de tilfælde, hvor 2/3 dele af de stemmeberettigede stemmer for et forslag om en vedtægtsændring til det ordinære repræsentantskabsmøde, skal stemmes om det på et efterfølgende ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Afstemning om en vedtægtsændring på det ordinære repræsentantskabsmøde kræver nemlig, at mindst 2/3 af det samlede antal stemmeberettigede i repræsentantskabet er fremmødt, hvilket ikke var tilfældet på nærværende møde.

Organisationsbestyrelsen anbefalede Katrine Just som referent. Katrine Just blev valgt som referent.

Organisationsbestyrelsen anbefalede følgende stemmeudvalg, som blev valgt af repræsentantskabet.

- Marianne Kristensen      Afdeling 1 Villabyen Skovbakken
- Fanny Nygaard            Afdeling 8 Marselisgården
- Jane Meldgaard          Afdeling 24 Skovgårdsparken
- Søren Dahl                Afdeling 37 Herredsvang
- Anders Klinke            Afdeling 40 Veri I
- Helle Nielsen            Medarbejder
- Julia Beck Søndergaard   Medarbejder

Søren Madsen læste dagsordenen op, herunder hvem der var på valg.

## **2 Godkendelse af repræsentantskabsprotokol**

Repræsentantskabet godkendte repræsentantskabsprotokollen.

## **3 Organisationsbestyrelsens årsberetning**

Mette Hvid Johannesen indledte med at byde velkommen til repræsentantskabsmødet på organisationsbestyrelsens vegne.

Hun understregede, at der har været drøn på det halve år siden sidste repræsentantskabsmøde, og organisationsbestyrelsen har lagt rigtig meget arbejde og engagement i arbejdet for og med AAB.

### Bestyrelsesuddannelse

Organisationsbestyrelsens medlemmer har gennemført en såkaldt "bestyrelsesuddannelse". Uddannelsen var opdelt i moduler med eksterne undervisere fra bl.a. BL - Danmarks Almene Boliger, Holst Advokater og PwC.

Modulerne har bestået af: God almen ledelse, En bestyrelses juridiske rolle og ansvar, Regnskabsforståelse, Bestyrelsens rolle og ansvar i nybyggeri og renovering samt Strategisk bestyrelsesarbejde.

Derudover har organisationsbestyrelsen – bistået af virksomheden HumanAct – haft et forløb om sin interne samarbejdsform, som har mundet ud i formuleringen af et samarbejdskodeks for bestyrelsesarbejdet.

### God almen ledelse

Organisationsbestyrelsen har hen over nytåret arbejdet med de principper for god almen ledelse, som BL har udviklet, bl.a. i forlængelse af skandalen i Østjysk Bolig. Det har bl.a. betydet, at bestyrelsen har formuleret politikker og retningslinjer for fx bestyrelshonorar, vederlag i byggesager, gaver og leverandørrangementer, direktørens kontraktforhold, samt både organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsernes udgifter.

I forlængelse heraf har organisationsbestyrelsen besluttet at nedlægge de tidligere udvalg under organisationsbestyrelsen – kursusudvalg, budgetudvalg, fritidsudvalg og IT-udvalg. Det skete for både at sikre, at organisationsbestyrelsen arbejder på et tilstrækkelig strategisk niveau, og at den samlede organisationsbestyrelse er informeret og ansvarlige for beslutningerne på alle områder.

### Vedtagelse og implementering af ny strategi

Som noget nyt valgte organisationsbestyrelsen at inddrage beboerrepræsentanter i arbejdet med en ny strategi for AAB.

Arbejdet med AAB's nye strategi indledtes i efteråret 2023, og både beboervalgte og medarbejdere var involveret i processen gennem forskellige workshops. Rådgivningsvirksomheden Worldperfect faciliterede forløbet.

Bæredygtighed er hovedoverskriften på den nye strategi og de indsatsområder, der er udvalgt til at arbejde med er:

- Energi og ressourcer
- Byggeri og boliger
- Transport
- Affald og genbrug
- Natur og biodiversitet
- Trivsel og fællesskab

Der er nedsat en række medarbejderudvalg på tværs af organisationen, som skal igangsætte initiativer og tiltag under de forskellige indsatsområder og implementere dem i organisationen.

### Èt AAB lever videre

Èt AAB – fællesskab og samarbejde – har været et gennemgående tema i 2023 og har udmøntet sig i mange nye initiativer og tiltag målrettet både medarbejdere og beboervalgte. Ønsket har været i fællesskab at finde frem til indsatser, der både kan styrke beboerdemokratiet og samarbejdet i AAB. Det har været ambitionen at skabe mere gennemsigtighed, åbenhed og gentænke måder at samarbejde og medinddrage på.

Et eksempel på denne ambition er en ændring af mødeformen ved fx repræsentantskabsmøderne, hvor AAB forsøger at blande medarbejdere og beboervalgte ved mindre, runde borde i salen. Selvom strategiperioden for Èt AAB er slut, er målet fortsat at føre de gode initiativer, det har ført med sig, videre i fremtiden.

### Implementering af kollektiv råderet

Efter genåbningen af den kollektive råderet og implementeringen af en ny beregningsmodel har flere afdelinger besluttet på deres afdelingsmøde, at de ønsker at benytte sig af muligheden for at modernisere køkken eller badeværelse via råderetten.

Med den nye beregningsmodel er processen for gennemførelsen af en kollektiv råderetssag også ændret. Den er blevet mere transparent, og der er nu skarpere krav til leverandørerne, og samtidig er processen blevet mere effektiv og følges tæt af AAB.

Udvælgelsen af leverandørerne er sket på baggrund af et EU-udbud og med fokus på kvalitet, pris og bæredygtighed.

Efter to år vil aftalen med leverandørerne blive evalueret og eventuelt genforhandlet.

### Udbud

AAB er lovmæssigt forpligtet til at sende bl.a. sine håndværkeraftaler i EU-udbud, og derfor er der i foråret implementeret nye aftaler for elektrikere, tømrere og VVS-montører i de fire servicecentre. Udover en besparelse skal aftalerne give større gennemsigtighed, bedre styring af kvaliteten og klarere kommunikation med beboerne.

Som nævnt ovenfor er der også gennemført EU-udbud af køkkenleverancer.

### Røgfri afdelinger

Implementeringen af de forslag om røgfrihed, der tidligere blev vedtaget på afdelingsmøder i flere afdelinger, har desværre ladet vente på sig. AAB har sammen med de øvrige, almene boligorganisationer i Danmark afventet svar fra Social- og Boligstyrelsen på, hvordan implementeringen helt lavpraktisk skal håndteres.

Social- og Boligstyrelsen har nu meldt ud, hvordan det skal foregå, og vi er derfor klar til at iværksætte at få de relevante afdelinger gjort røgfri i overensstemmelse med de vedtagne forslag.

De nye bestemmelser om røgfrihed i boligen vil gælde for lejere, der underskriver en lejekontrakt den 1. juli 2024 eller senere. Bestemmelser om røgfrihed på afdelingens fællesarealer vil blive indskrevet i afdelingens ordensreglement og gælder for nye indflyttere.

Beboere, der allerede bor i afdelingen, kan også vælge at tilslutte sig.

### Henlæggelsespolitik og fremtidssikring

Organisationsbestyrelsen og administrationen har haft meget fokus på afdelingernes økonomiske fremtidssikring – et emne, der også optog sindene på et velbesøgt dialogmøde i november 2023.

Det har bl.a. givet sig udtryk i, at organisationsbestyrelsen i starten af 2024 besluttede en politik for henlæggelser, der peger på, hvordan afdelingerne i et rimeligt tempo kan nå op på et bæredygtigt niveau, så der for fremtiden er nok penge til at undgå ekstraordinære huslejestigninger.

Dette blev ledsaget af, at organisationsbestyrelsen i foråret 2024 besluttede kriterier for en langsigtet reservation af fremtidige tilskud til afdelinger med særlige udfordringer, så organisationsbestyrelsen kan sikre, at AAB's sparsomme fælles midler prioriteres til de mest nødvendige udfordringer.

Både afdeling 16 Charlottenhøj og afdeling 52 Skådeparken – der begge har nogle økonomiske udfordringer – har på afdelingsmøder vedtaget en fremtidssikringsstrategi, der er en detaljeret langsigtet plan for, hvordan afdelingen med tiden vil blive økonomisk

bæredygtig og få en jævn udvikling i huslejen uden de store, pludselige stigninger.

### Helhedsplaner

I 2022 blev den store renovering i afdeling 25 Klostervangen afleveret fra entreprenørerne efter en lang og lidt opslidende proces.

Det gav anledning til, at organisationsbestyrelsen besluttede at igangsætte en evaluering, hvor rådgivningsvirksomheden Grandville gennemgik en mængde materiale og gennemførte en lang række interviews med forskellige personer, der på alle sider har været involveret i sagen. Resultatet blev en grundig rapport, der i foråret 2024 pegede på 18 konkrete anbefalinger til, hvordan AAB en anden gang kan lære af erfaringerne fra Klostervangen.

Det bliver sat konkret i anvendelse med de to helhedsplaner, der er under forberedelse i afdeling 35 Trillegården – hvor Landsbyggefonden har givet sit indledende tilsagn om støtte – og afdeling 48 Brohaven, hvor de indledende ingeniørundersøgelser fortsat er i gang. Medlemmer fra organisationsbestyrelsen vil indgå i byggeudvalgene som anbefalet.

### Tilskud fra dispositionsfonden

I afdeling 72 Nygade er det konstateret, at der fra AAB's overtagelse af afdelingen i 1990'erne har været registreret forkerte arealer i BBR-registret og desværre også forkerte arealer til grund for huslejberegningen. Det er – desværre med nogle års forsinkelse – blevet bragt i orden, så nogle beboere har fået huslejen sat ned, mens andre tilsvarende har måttet stige. Det har dog betydet, at dispositionsfonden har måttet dække 400.000 kr. som følge af forsinkelsen.

Dispositionsfonden har også måttet bidrage med ca. 4 mio. kr. grundet en forsinkelse med at få en manglende vådrummembran bragt i orden i afdeling 22 Langenæs II. Renoveringen er nu tilendebragt.

### Nyt tilskud og udlejning af afdeling 100 Bindsbøll

Selvom der i budgettet har været taget højde for uforudsete udgifter, har det vist sig ikke at være tilstrækkeligt. Undervejs i renoveringen af det fredede, tidligere psykiatriske hospital er man stødt på en række uforudsete forhold i de gamle bygninger, som har krævet ekstra udgifter.

Fx har der gennem tiden været foretaget utallige ombygninger med forældede metoder og materiale, og der har været særlig store ekstra udgifter til jord- og kloakarbejder. Derudover har projektet været ramt af stigende priser på markedet og øgede renteudgifter.

Organisationsbestyrelsen bevilgede derfor i oktober 2023 en yderligere tilskudsramme på 50 mio. kr. for at realisere projektet færdig til indflytning oktober 2024. Der er bevilget yderligere et tilskud på 7,5 mio. kr. i 2024. Det samlede tilskud udgør nu ca. 130 mio. kr.

Der har i 2024 været afholdt to åbent-hus-arrangementer i Bindsbøll, og flere er på vej. Selvom interessen ved disse arrangementer har været stor, og selv om der fortsat er lang tid til indflytning, bliver lejekontrakterne ikke underskrevet særlig hurtigt. Sammen med bureauet CZOO arbejdes der på at lave en større markedsføringskampagne for at sætte skub i udlejningen. Der forventes indflytning 1. oktober 2024.

Dem, der flytter ind, flytter ind i et byggeri som lige er blevet nomineret i kategorien arkitektur i Byens Bedste.

### Ejendomsvurderinger

Ultimo 2023 fik vi nye foreløbige vurderinger. Ejendomsvurderingen er steget kraftigt i nogle afdelinger, og det betyder store udgifter på ejendomsskat i mange år.

Der er heldigvis lagt et skatteloft ind på 3% af den nye vurdering.

En advokat har gennemgået vurderingerne, og der, hvor de mener vurderingerne er for høje, vil AAB klage til Vurderingsstyrelsen.

De endelige vurderinger kommer først i 2025, så den endelige ejendomsskat kendes ikke før. Da SKAT har mulighed for at opkræve ejendomsskat med tilbagevirkende kraft for perioden 2022 og 2023, har vi valgt at afsætte i de afdelinger, hvor vi forventer der kommer en ekstra opkrævning.

### Ændring af driftsstrukturen

På baggrund af spørgeundersøgelser og interviews er der lavet en omorganisering, der skal få tingene til at fungere endnu bedre. De bygningsansvarlige fik nye opgaver og blev ansvarlig for opgaver, økonomi og personale i det enkelte team, og samtidig blev teamlederrollen afskaffet.

Telefoniske henvendelser om reparationsopgaver er flyttet fra servicecentre til kundeservice, samtidig med at telefontræffetiderne er ændret. Dette blev effektueret pr. 1. april 2024.

Justeringerne skal give mere lokalt ejerskab, klarere ledelse, bedre arbejdsmiljø og klarere kommunikation med afdelingsbestyrelserne.

Sidst i april 2024 tiltrådte Julia Beck Søndergaard derudover som ny driftschef for AAB.

### Hackerangreb og IT-sikkerhed

I april 2024 blev AAB ramt af et hackerangreb, hvis formål var at ødelægge de skabeloner, der knytter sig til selvbetjeningsløsninger på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk). Hackerangrebet forårsagede ikke varig skade eller tab af data, og IT-sikkerheden i skabelonerne er efterfølgende optimeret.

I AAB gør vi meget for hele tiden at optimere IT-sikkerheden. I den skriftlige beretning er der en række eksempler på dette.

### Status på beboerappen

Flere og flere beboere gør brug af selvbetjeningsløsningerne på beboerappen. Fra 2022 til 2023 er der en stigning på 1000 aktive brugere på appen. Særligt oprettelser af opgaver bliver flittigt brugt.

### Nye forretningsgange

Der er udarbejdet en række nye forretningsgange, bl.a.:

- Udarbejdelse og ajourføring af politikker, forretningsgange og instrukser, som handler om, hvordan politikker, forretningsgange og instrukser udarbejdes, godkendes og ajourføres.
- Udarbejdelse af årsberetningen
- Ansættelse af nye medarbejdere
- Opsigelse – hvordan den skal håndteres
- Genhusning – hvornår og hvordan vi kan genhuse i renoveringssager
- Erhverv i boligen

### Opfølgning på vinterberedskab

Vintervejret med store snefald gjorde det svært for vinterberedskabet at følge med. De fire leverandører, som havde opgaven med at rydde sne og sørge for glatførebekæmpelse, var voldsomt udfordret med at løfte opgaven tilfredsstillende. Alle leverandøraftalerne er udløbet i foråret 2024, og der arbejdes i disse uger på at fastlægge en ny model for udbud inden næste vintersæson – byggende på de dyrekøbte erfaringer fra denne vinter – for at undgå lignende situationer.

### Medarbejdertilfredshedsundersøgelse

For første gang i mere end et årti har der været lavet en medarbejdertilfredshedsundersøgelse. Svarprocenten var høj (92%), og det var scoringerne også – 78 point i arbejdsglæde og 84 point i loyalitet fra medarbejdernes side overfor arbejdspladsen. Resultatet af undersøgelsen vidner om, at AAB er en god arbejdsplads, hvor medarbejderne er glade for at være. Dog vidnede resultaterne også om områder, der kunne forbedres:

- Styrkelse og forbedring af den nære ledelse med udgangspunkt i AAB's ledelsesgrundlag
- Bedre feedback
- Forbedring af visse arbejdsværktøjer og arbejdsprocesser

Virksomhedsnævnet har besluttet at gennemføre undersøgelsen årligt for fremtiden.

### 105-årsfest

105-årsfesten blev holdt på Centralværkstedet den 13. april 2024. Næsten 300 personer (beboervalgte og medarbejdere) deltog i festlighederne. Evalueringen af festen viser, at der er stor interesse for at bevare denne tradition, og at man også fortsat ønsker medarbejdernes deltagelse.

Organisationsbestyrelsen synes også, det var en rigtig festlig aften og en fin markering af vores samarbejde og fællesskab i AAB.

Mette Hvid Johannesen afsluttede sin beretning med at takke repræsentantskabet for deltagelse og engagement i dialogmøder, repræsentantskabsdag, strategiarbejdet mv. Hun udtrykte, at det er en fornøjelse at mærke, at repræsentantskabet som organisationsbestyrelsen brænder for AAB og beboerne.

Hun gav også en særlig tak til AAB's nye dirigentkorps bestående af Sara Rye Petersen afdeling 50 Godsbanekollegiet, Mette Petersen afdeling 16 Charlottenhøj, Stella Thorvaldsen afdeling 73 Volden, Lars Henriksen afdeling 14 Rytterparken, Kristine Flensted Nielsen afdeling 75 Havnen og Jesper Torp afdeling 29 Højhus Langenæs.

Beretningen gav anledning til følgende spørgsmål:

- *Fanny Nygaard, afdeling 8 Marselisgården* roste organisationsbestyrelsens beretning. Herefter spurgte hun, om mailen sendt til repræsentantskabet den 12. juni var fra organisationsbestyrelsen.

Det svarede Mette Hvid Johannesen nej til.

Søren Madsen gjorde opmærksom på, at afsenderen af mailen ikke var til stede.

Mette Hvid Johannesen gjorde opmærksom på, at organisationsbestyrelsen har haft nogle udfordringer med samarbejdet. Hun afsluttede med at pointere, at hun ikke ville gå mere ind i sagen, som hører hjemme i et fortroligt bestyrelsesrum.

- *Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II* har erfaret, at afdelingsbestyrelserne har forskellige opfattelser af, hvordan råderetsmodellen fungerer. Hun ønsker, at AAB skal lave en præcis formulering af, hvordan råderetsmodellen fungerer, så ingen er i tvivl. Endvidere har hun erfaret, at det i foråret har været svært at komme igennem telefonisk til afdelingens servicecenter. Derudover opfordrer hun administrationen til at blive bedre til at ensrette arbejdsgange på tværs af servicecentre. Bettina Brown understregede afslutningsvist, at organisationsbestyrelsens måde at samarbejde og kommunikere på skal tjene som et forbillede for afdelingsbestyrelserne.

Morten Homann bad om forståelse for, at telefonerne er blevet stillet om med den nye driftsstruktur fra den 1. april 2024, og at administrationen derfor stadigvæk er i en fase, hvor det nye setup køres ind.

- *Lars Graulund, afdeling 52 Skådeparken* spurgte, om AAB planlægger at videreudvikle beboerappen, som han vurderer mange beboere har svært ved at bruge.

Randi Rædkjær svarede, at AAB ikke planlægger at videreudvikle beboerappen lige nu, da den står til udskiftning i nær fremtid. Hun gjorde opmærksom på, at den er indeholdt i IT-og digitaliseringsstrategien. Morten Homann supplerede med, at det ikke er AAB, der udvikler appen - det ville have kostet astronomiske summer - men et eksternt firma, vi har købt produktet af, og som vi er afhængige af vil udvikle på vores ønsker.

- *Lis Søballe, afdeling 59 Spongparken* pointerede, at afdelingen har fået tre nye beboere inden for det sidste halve år, og at disse ikke har modtaget nogen form for information fra AAB.

Morten Homann præciserede, at alle nye beboere får reglementer og andre relevante dokumenter.

- *Adam Engelsted, afdeling 56 Nøddeskrænten* udtrykte et ønske om, at administrationen bliver bedre til kommunikation, fx i forbindelse med snevejret i vinteren 2023-2024.

Morten Homann præciserede, at AAB arbejder på en model for, hvordan vi kan styrke vores interne beredskab og kommunikation i forbindelse med vinterberedskabet.

Endvidere spurgte Adam Engelsted, hvorfor man som juridiske lejer ikke har adgang til aabnet.

Morten Homann bekræftede, at det ikke er muligt at logge på aabnet/appen, hvis man ikke er juridisk lejer. Han understregede, at hjemmesiden og appen ikke er AAB's, og at leverandøren i givet fald skulle udvikle denne funktionalitet, som ville blive meget dyr.

Adam Engelsted spurgte, hvornår afløseren for Citrix træder i kraft.

Morten Homann oplyste, at AAB har sendt det tilbage til udvikleren, da det var for fejlbehæftet til at kunne lanceres. Derfor er det mere realistisk, at det er klar til lancering i 2. halvår 2024.

- *Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II* spurgte, om AAB har en renoveringspolitik tilsvarende nybyggerpolitikken.

Organisationsbestyrelsen udtrykte sin opbakning til, at AAB formulerer en politik for renovering.

- *Henning Rye, afdeling 20 Niels Ebbesens Gård* spurgte om reglerne for rygeforbud.

Mette Hvid Johannesen præciserede, at eksisterende beboere, der vil skrive under på det, kan blive omfattet af rygeforbuddet, men de vil ikke kunne pålægges det mod deres vilje.

Repræsentantskabet godkendte organisationsbestyrelsens årsberetningen.

#### **4 Godkendelse af AAB's og afdelingernes årsregnskab samt AAB's budget**

Morten Homann præsenterede AAB's og afdelingerne årsregnskab for 2023.

Præsentationen gav anledning til følgende spørgsmål:

*Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II* spurgte, om AAB sikrer, at de penge, de investerer, ikke støtter eksempelvis børnearbejde og våbenfabrikker.

Morten Homann informerede om, at AAB indtil foråret 2024 kun investerede i realkreditsobligationer og statsobligationer, som støtter bygninger og den danske stat.

Fra foråret 2024 blev det imidlertid muligt for boligorganisationer i et vist omfang at investere i aktier. Her har organisationsbestyrelsen besluttet, at de aktier, vi investerer, skal investeres i bæredygtighed og efter en række kriterier, som understøtter social ansvarlighed.

*Fanny Nygaard, afdeling 8 Marselisgården* spurgte, om tilbageløbsmidler fra Aarhus Kommune er indeholdt i den øgede udgift til sygdom og barsel. Endvidere spurgte hun, hvordan tomgang i afdeling 100 Bindsbøll vil påvirke AAB's andre afdelinger økonomisk.

Morten Homann præciserede, at tilbageløbsmidlerne fra Aarhus Kommune og overenskomstreguleringerne er indeholdt i den øgede udgift til sygdom og barsel. Han understregede herefter, at dispositionsfonden skal dække udgifterne et eventuelt lejetab i afdeling 100 Bindsbøll. Derfor gør AAB også, hvad de kan, for at få boligerne lejet ud pr. 1. oktober 2024.

Afslutningsvis spurgte Fanny Nygaard, om andre afdelinger end afdeling 100 Bindsbøll får mulighed for at bruge dispositionsfondens midler.

Morten Homann præciserede, at organisationsbestyrelsen har lavet en 15-årsplan og en prioriteringsmodel, som omfatter de afdelinger og projekter, de allerede ved får brug for penge. Midler fra dispositionsfonden bliver altså ikke tildelt efter først til mølle-princippet.

Repræsentantskabet godkendt AAB's og afdelingernes regnskab.

Morten Homann fremlagde AAB's budget for 2025.

Repræsentantskabet tog budgettet til efterretning.

## **5 Behandling af forslag**

Søren Madsen præciserede, at vedtagelse af et forslag om vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af repræsentantskabet er mødt op. Da det ikke var tilfældet, skulle der umiddelbart efter det ordinære repræsentantskabsmøde holdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor der skulle stemmes om forslagene. Han understregede, at de foreslåede vedtægtsændringer blot er ændringer, der sikrer, at AAB's vedtægter matcher ministeriets normalvedtægter, som under alle omstændigheder er de gældende, hvis der er uoverensstemmelse mellem dem og AAB's vedtægter.

Morten Homann uddybede de fem forslag om vedtægtsændringer.

### Forslag 1: Forhold, repræsentantskabet træffer beslutning om (vedtægtsændring)

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

### Forslag 2: Dagsordenen for repræsentantskabsmødet i april kvartal (vedtægtsændring)

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

### Forslag 3: Aldersbegrænsning (vedtægtsændring)

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

#### Forslag 4: Inddragelse af digitale afviklingsmetoder i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder (vedtægtsændring)

*Lars Graulund, afdeling 52 Skådeparken* spurgte, om AAB er gearet til digitale afviklingsmetoder rent IT-mæssigt. Morten Homann oplyste, at der så vidt vides ikke findes egnede systemer på markedet pt., men at det vil blive undersøgt, så snart der måtte melde sig en afdeling med en beslutning på et afdelingsmøde.

*Bente Sørensen, afdeling 72 Nygade* udtrykte bekymring for, at ikke-digitale beboere ville blive hægtet af og ikke ville være i stand til at deltage i demokratiet ved anvendelse af digitale afviklingsmetoder i forbindelse med afdelingsmøder.

*Jesper Nielsen, afdeling 25 Klostervangen* gav udtryk for, at det er et demokratisk problem, hvis man som beboer kan stemme hjemmefra uden at have deltaget i en forudgående debat.

*Jens Maibom Pedersen, afdeling 6 Ingerslevsgaard* synes, at man med covid-19-epidemien in mente skal vedtage forslaget for at have et system, der kan imødekomme en lignende situation.

*Lars Graulund, afdeling 52 Skådeparken* foreslog, at AAB skal begynde at kigge på værktøjer til afvikling af afdelingsmøder digitalt, da det også vil tilgodese de beboere, der ikke har mulighed for at deltage i et fysisk møde.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

#### Forslag 5: Fjernelse af organisationsbestyrelsens kompetence til at foretage vedtægtsændringer (vedtægtsændring)

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

#### Forslag 6: Beslutning om delegation

Morten Homann uddybede forslaget.

*Mette Krogsager, afdeling 15 Skovvangsparken* spurgte, hvem der har bemyndigelsen, hvis en afdeling heller vil bruge det til eksempelvis festlokale. Morten Homann svarede, at det efter normalvedtægten er repræsentantskabet, der har den kompetence, ikke afdelingen, og at repræsentantskabet kun kan delegerer kompetencen til organisationsbestyrelsen.

*Stella Thorvaldsen, afdeling 73 Volden* foreslog, at de fire punkter i forslaget behandles som fire forslag, da de har meget forskellige konsekvenser.

*Bente Sørensen, afdeling 72 Nygade* spurgte, om der vil være tale om, at der kan frasælges erhvervslejemål som en del af en boligafdeling.

Morten Homann oplyste, at det er en del af forslaget, som det foreligger, men det er ikke det, der er hovedformålet med det – det er at kunne frasælge fx fritliggende institutioner, hvis de opsiges og ikke rationelt kan ombygges og genudlejes. Organisationsbestyrelsen samtykkede derfor til et ændringsforslag, så der i forbindelse med erhvervs- og institutionsejendomme tilføjes, at det ikke gælder, hvis det er en del af en boligafdeling.

*Jens Maibom Pedersen, afdeling 6 Ingerslevsgaard* understregede, at han synes, det er en god idé, og at det er et skridt i den rigtige retning, fordi det samtidig respekterer demokratiet.

Morten Homann understregede, at repræsentantskabet allerede har besluttet, at organisationsbestyrelsen kan købe grunde, og at det fremgår af forretningsordenen. Dette er dog blot forsøgt gjort mere eksplicit i forslag 6 om delegation, idet bemyndigelsen begrænses til Aarhus og Skanderborg Kommune, og da der kun kan erhverves ejendomme, der er i overensstemmelse med repræsentantskabets nybyggeripolitik.

Repræsentantskabet vedtog forslaget om delegering for et år.

#### Forslag 7: Beslutning om nybyggeri

Thomas Kruuse-Andersen uddybede forslaget.

*Kristine Flensted Nielsen, afdeling 75 Havnen* foreslog et ændringsforslag: "De skal placeres, hvor der er den fornødne infrastruktur, herunder kollektiv trafik, skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder" skal erstattes af "De skal placeres, hvor den fornødne infrastruktur er sikret".

Mette Hvid Johannesen mente ikke, at vi behøver at lave nogle ændringer i politikken for nybyggeri, men at vi skal have infrastruktur for øje, når vi etablerer nye afdelinger.

*Camilla Hedegaard Willumsen, afdeling 11 Riisvangen I* udtrykte sin ærgrelse over, at repræsentantskabet ikke har modtaget mere faktuel baggrundsmateriale sammen med politikken for nybyggeri. Hun stillede en række spørgsmål til politikken, herunder erfaringer med brug af den delerede bygherremodel, at AAB vil bruge mere træ i fremtidigt byggeri, som hun mente koster mere i drift og vedligehold. Endvidere spurgte hun, hvordan AAB forholder sig til genbrug af byggematerialer.

Morten Homann præciserede, at AAB skal højde for de faldgruber, der er ved eksempelvis at genbruge byggematerialer og bruge træ i byggeri, men at det skal ske som en del af vurderingen af det konkrete projekt og de risici, det måtte indebære.

Repræsentantskabet vedtog forslaget.

#### Forslag 8

Der stilles forslag om, at et kartotek/mappe oprettes på AAB's hjemmeside over de vedtagne forslag på repræsentantskabsmøder. Også de vedtagne forslag de sidste 10-15 år føres over deri.

Forslagsstiller: Kirsten Munk, afdeling 6 Ingerslevsgaard.

Kirsten Munk begrundede sit forslag med, at hun forgæves har forsøgt at finde et forslag, der blev vedtaget i 2017 eller 2018. Derfor synes hun, det vil være en stor hjælp at have en oversigt over vedtagne forslag et antal år tilbage.

Morten Homann udtrykte, at han finder ideen god og lovede, at administrationen går i gang med at lave et arkiv.

Forslagsstiller ønskede på den baggrund at trække forslaget.

#### Forslag 9

Der stilles forslag om, at AAB opfordres til/må finde en løsning, som muliggør at få fjernet alger fra fliser i gårde, på fortove og lignende steder.

Forslagsstiller: Kirsten Munk, afdeling 6 Ingerslevsgaard.

Kirsten Munk begrundede sit forslag med, at det er svært at fjerne alger, fordi afdelingerne ikke må bruge det, der kan fjerne dem.

Morten Homann understregede, at repræsentantskabet for nogle år siden besluttede, at AAB skal være sprøjtefri. Samtidig orienterede han om, at der er etableret to arbejdsgrupper i driften, som laver en strategi for, hvordan vi sikrer fjernelse af alger uden brug af gift.

Forslagsstiller ønskede på den baggrund at trække forslaget.

### Forslag 10

Der stilles forslag om, at der til alle renoveringer skal indberegnes evt. drift, vedligeholdelsen af alle forbedringer eller ændringer, f.eks. ventilationsanlæg er sat op, hvad koster det at drifte og vedligeholde mv. Gøres det ikke, skal organisationen AAB betale disse udgifter i en periode på 10 år.

Forslagsstiller: Alex Bjørnstjerne Olsson, afdeling 25 Klostervangen.

Søren Madsen indledte med at understrege, at den sidste del af forslaget om, at AAB skal yde tilskud, ikke er en beslutning, repræsentantskabet kan træffe, da det ifølge driftsbekendtgørelsen er en opgave, der ligger hos boligorganisationens bestyrelse.

Alex Bjørnstjerne Olsson begrundede sit forslag med, at afdeling 25 i forbindelse med sin helhedsplan har haft driftsudgifter til et ventilationsanlæg, som har resulteret i en øget husleje.

Morten Homann præciserede, at AAB gør sig umage for at estimere, hvad driftsomkostningerne på sådanne projekter bliver.

Forslagsstiller vil gerne lave et ændringsforslag, så forslaget nu lyder:

”Der stilles forslag om, at der til alle renoveringer skal indberegnes evt. drift, vedligeholdelsen af alle forbedringer eller ændringer, f.eks. ventilationsanlæg er sat op, hvad koster det at drifte og vedligeholde mv.”

Repræsentantskabet vedtog forslaget med ændringen.

### Forslag 11

Der stilles forslag om, at alt nybyggeri, og hvis det ønskes af afdeling (stemmes om af de afdelinger), som får skiftet taget i AAB, skal være lavet med solceller på taget, siderne mv, så beboere oplever mindre energiregningen og hjælper med nedbringelse af CO<sub>2</sub>-udslip i Danmark. Hovedorganisationen giver økonomisk tilskud.

Forslagsstiller: Alex Bjørnstjerne Olsson, afdeling 25 Klostervangen.

Alex Bjørnstjerne Olsson understregede, at afdeling 25 har sparet 100.000 kr. ved at sætte solceller på taget.

Morten Homann udtrykte, at det giver god mening, at afdelingerne har solceller in mente i forbindelse med tagrenoveringer. Udover at repræsentantskabet som nævnt under forrige punkt ikke kan træffe tilskudsbeslutninger, forklarede han uhensigtsmæssighederne ved automatisk at yde tilskud, herunder at tilskuddet dermed ikke nødvendigvis får til de afdelinger, der har det største behov. Samtidig pointerede han, at man kan risikere at sætte solceller op, som ender med at producere så lidt strøm, at det ikke giver en CO<sub>2</sub>-besparelse. Derfor bør tilskud bero på konkrete vurderinger.

Forslagsstiller trak forslaget.

### Forslag 12

Der stilles forslag om, at AAB laver en plan for nedbringelse af risikoen for, at ældre og svækkede beboere rammes af legionella-bakterier, som giver lungebetændelse og giver dødsfald i Danmark.

Forslagsstiller: Alex Bjørnstjerne Olsson, afdeling 25 Klostervangen.

Forslagsstiller forklarede, at han stillede forslaget på et tidligere repræsentantskabsmøde, hvor AAB orienterede ham om, at der var lavet en plan. Den har han endnu ikke set, og han vil derfor gerne vide, om den findes.

Morten Homann præciserede, at AAB er i gang med at lave en kortlægning, men ikke har en færdig plan endnu. Han lovede, at AAB kommer tilbage med en handlingsplan, som skal bidrage til, at risikoen bliver nedbragt.

Repræsentantskabet var enige om, at der ikke kan stemmes om forslaget.

### Forslag 13

Der stilles forslag om, at alle afdelinger har en konto for kontorhold.

Forslagsstiller: Hanne Rasmussen, afdeling 35 Trillegården.

Forslagsstiller begrundede forslaget med, at afdeling 35 er en stor afdeling med høje udgifter til kontorhold, og at det derfor er en god ide at have en konto til formålet.

Morten Homann oplyste, at AAB, siden forslaget er stillet, har oprettet en konto 119150 til kontorhold, og derfor stemte repræsentantskabet ikke om forslaget.

### Forslag 14

Der stilles forslag om, at AAB's indkøbsaftaler kan bruges af afdelingsbestyrelserne. Jeg går ud fra, at AAB har indkøbsaftaler på kontorartikler, rengøringsmidler, kontormøbler, osv.

Forslagsstiller: Hanne Rasmussen, afdeling 35 Trillegården.

Forslagsstiller spurgte, om AAB har en indkøbsaftale, som afdelingsbestyrelsen kan bruge.

Morten Homann understregede, at afdelingsbestyrelserne kan få login til Daarbak, som AAB har en indkøbsaftale med, ved at henvende sig til økonomiafdelingen. Derfor stemte repræsentantskabet ikke om forslaget.

## 6 Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen og valg af suppleanter

Søren Madsen orienterede om, at Peter Kragballe, Thomas Kalmar Poulsen og Thomas Kruuse-Andersen er på valg til organisationsbestyrelsen, at Peter Kragballe ikke modtager genvalg.

Endvidere orienterede han om, at følgende kandidater har indgivet kandidatur til rollen som medlem af organisationsbestyrelsen:

- Camillia Hedegaard Willumsen Afdeling 11 Rissvängen I
- Jesper Torp Afdeling 29 Højhus Langenæs
- Kristine Flensted Nielsen Afdeling 75 Havnen
- Thomas Kalmar Poulsen Afdeling 12 Riisvängen II
- Thomas Kruuse-Andersen Afdeling 75 Havnen

Herefter spurgte Søren Madsen, om der var andre kandidater.

Mette Petersen fra afdeling 16 Charlottenhøj tilkendegav, at hun også gerne ville stille op til organisationsbestyrelsen.

Han forklarede, at de seks kandidater nu havde mulighed for at præsentere sig.

Kandidaterne præsenterede sig selv.

Herefter stemte repræsentantskabet om bestyrelsesmedlemmer til organisationsbestyrelsen. Følgende blev valgt:

- Thomas Kruuse-Andersen Afdeling 75 Havnen (58 stemmer)
- Mette Petersen Afdeling 16 Charlottenhøj (42 stemmer)
- Kristine Flensted Nielsen Afdeling 75 Havnen (40 stemmer)

Søren Madsen orienterede om, at følgende kandidat har indgivet kandidatur til rollen som suppleant i organisationsbestyrelsen:

- Stella Thorvaldsen Afdeling 73 Volden

Herefter spurgte Søren Madsen, om der var andre kandidater. Følgende tilkendegav, at de gerne ville stille op som suppleant til organisationsbestyrelsen:

- Fanny Nygaard Afdeling 8 Marselisgården
- Hans Sejr Steentoft Afdeling 53 Bushøjen

Herefter stemte repræsentantskabet om suppleanter til organisationsbestyrelsen, og følgende blev valgt:

- Stella Thorvaldsen Afdeling 73 Volden blev valgt som 1. suppleant (69 stemmer)
- Fanny Nygaard Afdeling 8 Marselisgården blev valgt som 2. suppleant (45 stemmer)

## **7 Valg af revisor**

Søren Madsen orienterede om, at organisationsbestyrelsen har indstillet PwC til revisor for AAB.

PwC blev genvalgt.

## **8 Eventuelt**

*Stella Thorvaldsen, afdeling 73 Volden* udtrykte frustration over, at de i afdeling 73 ikke oplever god opfølgning på beslutninger i afdelingen, bl.a. om skiltning i kælderens.

*Henning Rye, afdeling 20 Niels Ebbesens Gård* opfordrede AAB til at lave et kort, der illustrerer alle AAB's afdelinger med afdelingsnumre.

Randi Rædkjær opfordrede til at tilmelde sig DHL Stafetten via linket på AAB's hjemmeside. Hun sender en mail med link til opslaget til afdelingsbestyrelserne.

Søren Madsen afsluttede med at takke for et godt og værdigt repræsentantskabsmøde i AAB.

Katrine Just

Referent