



# Referat af repræsentantskabsmøde den 7. november 2024

## 1 Valg af dirigent

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

Organisationsbestyrelsen foreslog Toke Arndal fra BL som dirigent.

Toke Arndal blev valgt som dirigent, og han takkede for valget.

Han orienterede om, at mødet ville blive optaget til støtte for referenten. Efter godkendelse af referatet bliver optagelsen slettet.

Dirigenten konstaterede, at repræsentantskabsmødet var indkaldt den 7. oktober 2024 og dermed rettidigt – i henhold til vedtægternes § 8 – mindst fire uger før mødet.

Toke Arndal 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 og 90 repræsentantskabsmedlemmer, hvoraf 81 er stemmeberettiget.

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

Organisationsbestyrelsen anbefalede følgende stemmeudvalg, som blev valgt af repræsentantskabet:

- Marianne Kristensen      Afdeling 01 Villabyen Skovbakken
- Mette Kjærsgaard      Afdeling 08 Marselisgården
- Bente Heiberg      Afdeling 12 Riisvangen II
- Lars Meldgaard      Afdeling 24 Skovgårdsparken
- Jens Køster      Afdeling 64 Ved skoven
  
- Tina Jensen      Medarbejder
- Julia Beck Søndergaard      Medarbejder

Afslutningsvis under dette punkt, læste Toke Arndal dagsordenen op:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol
3. Orientering ved formanden
4. Behandling af forslag  
Forslag 1-9 Indkomne forslag
5. Valg af kredsdelegerede
6. Eventuelt

## 2 Godkendelse af repræsentantskabsprotokol

Repræsentantskabet godkendte repræsentantskabsprotokollen.

Mette Hvid Johannesen supplerede med at orientere om, at organisationsbestyrelsen formentlig til repræsentantskabsmødet til sommer vil lave et forslag om en vedtægtsændring, som indebærer, at punktet om godkendelse af repræsentantskabsprotokol skal udgå af dagsordenen for repræsentantskabsmøder.

## 3 Orientering ved formanden

Mette Hvid Johannesen bød endnu engang velkommen til mødet på organisationsbestyrelsens vegne.

Hun bød også velkommen til AAB's tre nye medarbejdere, Louise Weissenborn, konsulent i sekretariatet, Helge Borup, projektchef og Bjarke Vang, serviceleder i Servicecenter Nord.

### Strategi

AAB's nye strategi blev til hen over efteråret og vinteren 2023-2024 på baggrund af repræsentantskabsdagen i oktober 2023 og én yderligere workshop for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og to for medarbejdere. Strategien blev efter flere behandlinger endeligt vedtaget af organisationsbestyrelsen på bestyrelsesmødet i marts 2024. De vigtigste indsatsområder i strategien, der med overskriften "Ét grønt AAB" dækker perioden 2024-2027, er:

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

Under disse overskrifter er der i alt 37 indsatsområder, der dækker alt fra bedre affaldssortering og mere vild natur over flere faldestandere og energibesparelser til stærkere fællesskaber og bæredygtige byggematerialer.

Initiativerne er fordelt ud over hele perioden, og organisationsbestyrelsen følger implementeringen nøje, særligt med fokus på de målepunkter, der er nævnt ovenfor.

På [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk) kan afdelingsbestyrelser og beboere også løbende følge med i både initiativerne, i hvordan det går med opfyldelsen af målene og i inspiration og gode ideer på tværs af organisationen.

Den hidtidige strategi Ét AAB markerede sin afslutning i begyndelsen af 2024. Dog er organisationsbestyrelsen og administrationen enige om, at Ét AAB skal fortsætte som en holdning og en måde at arbejde på med fokus på at styrke samarbejdet og fællesskabet i AAB.

### God almen ledelse

Skandalen i Østjysk Bolig har sat et velkomment fokus på, hvordan almene boligorganisationer skal drives på en professionel og gennemsigtig måde. Med det afsæt har organisationsbestyrelsen arbejdet på at formulere klare og offentligt tilgængelige politikker og retningslinjer for, hvordan AAB skal ledes, og hvordan den vil fungere som organisationsbestyrelse, så den nu følger alle BL's anbefalinger for god ledelse.

Organisationsbestyrelsen lagde i begyndelsen af 2024 en plan for, hvordan man, for at sikre en ansvarlig og hensigtsmæssig ledelse af organisationen, vil sørge for, at der er gode og opdaterede forretningsgange og politikker på alle AAB's aktivitetsområder. Det arbejde ser ud til at nå i mål som planlagt.

Der har også været fokus på at opkvalificere organisationsbestyrelsen selv. Der er derfor planlagt og næsten gennemført et uddannelsesforløb med i alt syv moduler inden for emner som god almen ledelse, regnskabsforståelse og strategisk bestyrelsesarbejde, der skal sikre, at organisationsbestyrelsen har et klart indblik i sine opgaver og ansvar og er bedst muligt rustet til at løfte sin opgave som strategisk bestyrelse for organisationen.

### Fremtidssikring og henlæggelser

Organisationsbestyrelsen har det lovmæssige ansvar for at sikre tilstrækkelige henlæggelser til vedligeholdelse i afdelingerne. Den har derfor udarbejdet en politik for henlæggelser, som skal sikre, at der er tilstrækkeligt med midler til fremtidige vedligeholdelsesopgaver. Politikken ligger til grund for budgetlægningen og underbygger de fremtidssikringsstrategier, som stadigt flere afdelinger har taget hul på.

Siden organisationsbestyrelsen i efteråret 2023 genåbnede muligheden for at indføre kollektiv råderet i afdelingerne, har rigtig mange stemt ja til at kunne skifte køkken og bad ud med den nye model – og endnu flere har planlagt afdelingsmøder hen over vinteren. Det har også været anledning til at undersøge, hvordan afdelingernes langsigtede økonomi bliver mere robust og fremtidssikret.

I 2023 vedtog organisationsbestyrelsen også en politik for tilskud til projekter i afdelingen. Den er blandt andet med til at sikre, at de mest sårbare afdelinger får tilskud fra boligorganisationen først. Tilskudspolitikken bygger på en femtenårig fremskrivning af AAB's egenkapital, som skal sikre, at vi undgår at skulle opkræve ekstra betaling fra afdelingerne, og at vi kan reservere midler til at hjælpe afdelingerne med den mest skrøbelige økonomi, så de kan gennemføre store, nødvendige renoveringer.

### Vejledning til byggeudvalget

I 2023 blev udarbejdet et første udkast til en vejledning til afdelingsbestyrelser og deres byggeudvalg om de forskellige parter roller og ansvar i byggesagerne. Den skal sikre klare forventninger og en ensartet og effektiv håndtering af byggeprojekter og indeholder retningslinjer for projektstyring, økonomi og kommunikation. Vejledningen var tema på dialogmødet i august 2024.

### Nyd advokat

Efter mange års samarbejde med Holst Advokater besluttede organisationsbestyrelsen i starten af året at indlede dialog med i alt fem advokatfirmaer med erfaring med almene boliger for at sikre, at vi har en skarp og uvildig advokatforbindelse. De mange møder og screeninger førte til, at organisationsbestyrelsen i maj besluttede at benytte det aarhusianske Clemens Advokatpartnerselskab som AAB's primære advokatforbindelse.

### Beboerdemokrati

Organisationsbestyrelsen har udviklet en strategi for de kurser, AAB udbyder til medlemmer af afdelingsbestyrelserne. Blandt de vigtigste nyskabelser er, at vi i 2025 udbyder et videregående forløb rettet mod afdelingsbestyrelsesmedlemmer, som har nogle års erfaring, og som har deltaget i de grundlæggende kurser.

Der vil vi med eksterne undervisere dykke ned i mere komplekse emner som kommunikation, strategi, langsigtet afdelingsøkonomi, samarbejde og mødeledelse samt boligsocialt arbejde.

### 105-årsfest

AAB holdt den 13. april en stor fest for beboervalgte for at fejre organisationens 105-års jubilæum. Festen samlede cirka 250 beboervalgte og medarbejdere til en hyggelig aften med middag og underholdning på Centralværkstedet. Den efterfølgende evaluering gav mange roser med på vejen og førte til, at organisationsbestyrelsen besluttede at gentage succesen med små justeringer, når AAB runder 110 år.

### Villaafdelinger i AAB

Afdelingsbestyrelsen i de afdelinger, der består af fritliggende huse med egen have, har på flere måder anderledes betingelser end alle andre afdelinger. Derfor er der oprettet en ERFA-gruppe for medlemmerne af disse bestyrelser. De mødes en gang i kvartalet for at drøfte emner, som særligt berører dem, fx råderetsarbejde, haver, vedligeholdelse og indeklima samt fællesskab.

Af nogle af de samme grunde har vi oprettet en ny stilling som koordinator for villaafdelingerne, som skal sikre klar kommunikation, videndeling, opfølgning og kvalitetssikring i villaerne på tværs af områderne i AAB.

### Siden sidste repræsentantskabsmøde

På repræsentantskabsmødet i juni blev der drøftet flere forskellige initiativer, som nu helt eller delvist er først ud i livet.

- Der er lavet en oversigt over vedtagne forslag fra repræsentantskabsmøderne de senere år. Den ligger på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).
- En arbejdsgruppe arbejder med at finde en miljøvenlig løsning på algebekæmpelse.
- Ved renoveringer, som indeholder ventilation eller andre driftstunge tiltag, indeholder beslutningsgrundlaget fremover også oplysning om de anslåede driftsudgifter.
- Der etableres som udgangspunkt altid solceller i nybyggeri. Der er en kortlægning i gang af kommende tagudskiftninger, hvor det vil kunne give mening at etablere solceller.
- AAB har udarbejdet en kortlægning og strategi med risiko for infektion med legionella-bakterier. Kortlægningen identificerer, hvor risikoen er størst, og den implementeres i samarbejde mellem Projekt og Drift.
- Der er oprettet en konto for kontorhold i alle afdelinger.
- AAB's indkøbsaftale for kontorartikler, rengøringsmidler, kontormøbler m.m. kan nu også bruges af afdelingsbestyrelserne.
- Organisationsbestyrelsen har igangsat arbejdet med at formulere en renoveringspolitik.

### Driftsorganisationen under forandring

Fra december 2023 til april 2024 blev der implementeret en række ændringer i AAB's driftsorganisation. Hovedsigtet var at give bedre ledelse og stærkere ejerskab og opfølgning tæt på den enkelte medarbejder og den enkelte afdeling, men også at vi kunne styrke samarbejde, videndeling og kvalitet på tværs i organisationen. Derfor var det den væsentligste del af omlægningen, at de bygningsansvarlige fik lederskab i de enkelte teams. Samtidig blev alle telefonopkald om reparationer flyttet fra servicecentre til Langelandsgade for at mindske sårbarheden for medarbejderne her.

Den nye driftsorganisation har på mange måder fundet sin form, og vi har oplevet mange gevinster allerede, særligt ift. at give medarbejderne mere ansvar, som de i den grad også har taget.

Driftsorganisationen er dog stadigvæk præget af, at de er i en indkøringsfase. Derfor har vi også valgt at flytte nogle opgaver, særligt med økonomifølgning, fra de bygningsansvarlige igen, ligesom vi i den kommende tid generelt søger at nedsætte tempoet på implementeringen af nye tiltag midlertidigt for at sikre en stabil overgang.

### Nye telefon- og åbningstider

Selv om beboerne bliver stadig bedre til at bruge beboerappen til at oprette opgaver, har vi det seneste 1,5-2 år kunnet se en vækst i antallet af telefonopkald til AAB. Det har givet udfordringer med at få tid til også at håndtere de opgaver, de mange telefonopkald giver anledning til. Samtidig har der været et behov for et stærkere samarbejde mellem serviceassistenterne på tværs af de fire servicecentre, som nu forsøgsvis samles i Servicecenter Nord én dag om ugen. Endelig har antallet af fysiske besøg på både centrene og i Langelandsgade været stadigt faldende til et meget lavt niveau. Det har ført til en justering af telefon- og åbningstiderne med et skarpt blik på, hvornår på dagen og ugen der rent faktisk har været efterspørgsel efter at komme til at tale med AAB.

### Kompetenceudvikling af medarbejderne

I organisationsomlægningen er der blevet lagt stor vægt på kompetenceudvikling af medarbejderne for at sikre, at de havde de nødvendige færdigheder til at håndtere de nye krav og opgaver. Således har de bygningsansvarlige gennemgået en lederuddannelse, og vi åbner op for, at vi igen kan tilbyde relevante driftsmedarbejdere at videreudanne sig til ejendomsserviceteknikere. For de øvrige driftsmedarbejdere har vi fokus på at kunne dygtiggøre sig i flere forskellige retninger — ikke bare ved at gå ledelsesvejen. Vi fokuserer på reparationer, energi, natur og på social bæredygtighed. Der er ligeledes fokus på bredt i organisationen at styrke IT-kompetencerne. Og så har vi lavet et forløb til medarbejdere, der har udfordringer med ordblindhed.

### Personaleudskiftninger og -rokingeringer

Nye ansvarsområder kan give behov for at rokere rundt i medarbejderstaben, så vi sikrer, at vi har de rigtige folk, også på en række nye poster. Derfor har en del medarbejdere skullet omstille sig til nye daglige kolleger over det seneste halve år — og beboere og bestyrelser har skullet se nye ansigter i boligområderne. Den udvikling kommer vi til at styrke i det kommende år, hvor vi også vil se flere medarbejdere skifte job internt i AAB for at prøve kompetencer og ønsker af andre steder i organisationen. Til det formål er vi i færd med at etablere en intern jobbank.

I forlængelse af omlægningen har en håndfuld kolleger over det sidste år valgt at søge nye udfordringer udenfor AAB. Det er altid ærgerligt at miste gode folk. Men det har også vist, at der er utrolig mange dygtige folk i AAB, der både gerne giver den en ekstra skalle for at få tingene til at fungere og hjælper kolleger på tværs af gamle skel i organisationen. Netop samarbejdet på tværs er blevet klart styrket i processen — også understøttet af, at servicekoordinatorerne arbejder langt tættere sammen end tidligere, og at de 11 bygningsansvarlige fungerer som et team og bruger hinandens viden og kompetencer meget i det daglige — endda også på tværs af driftsområderne.

Sidst i april forlod den tidligere driftschef, Allan Overgaard, AAB, mens Julia Beck Søndergaard, der har været i organisationen i en årrække og kender den indgående, overtog opgaven. Det har ikke været nogen lille opgave at overtage den igangværende organisationsomlægning, som også er blevet fulgt af udskiftning — af helt andre grunde — på to af servicelederposterne. Men

på trods heraf er det lykkedes at få samarbejde og dialog løftet — og få flere store skibe sat i søen, som styrker samarbejdet, systematikken og kvaliteten i AAB's driftsorganisation. Og det ser ud til, at holdet ganske snart er fuldtalligt, så vi for alvor kan få glæde af driftens nye organisering.

### Vi bygger og renoverer

Der er også kommet nyt ansigt på en byggefaglig supersværvægter til AAB's projektafdeling, idet Helge Borup — der i en længere årrække har været chef for Aarhus-kontoret for Danmarks største arkitektfirma, Arkitema — overtager ansvaret for AAB's større bygge-og renoveringssager sammen med vores afdeling med 13 projektmedarbejdere med meget bredtfavnende kompetencer.

Med en fortid i spidsen for blandt andet Regnbuen Arkitekter har han med begge ben plantet i Aarhus en fantastisk erfaring med arkitektur og ikke mindst alment byggeri. Han har lang erfaring som rådgiver og er med sin store arkitektfaglighed meget fokuseret på både bæredygtighed, inddragelse og dialog. Han vil være en kæmpe gevinst, både for projektafdelingen, chefgruppen og resten af AAB.

Tidligere projektchef Morten Strunge fortsætter i en konsulentstilling med opgaver i en række af de mere komplekse projektsager.

### Afdeling 100 Bindsbøll

Afdeling 100 Bindsbøll blev afleveret at entreprenøren på klokkeslæt på det tidspunkt, der blev fastlagt i den oprindelige tidsplan. Så selvom ombygningen og driften af den fredede bygning har været en dyr fornøjelse, er der ingen tvivl om, at AAB med den nye afdeling har fået 231 helt fantastiske almene boliger, der ikke findes magen til noget sted i landet.

Interessen har været stor, men udlejningen af de mere end 200 forskellige boligtyper er kompliceret og tager tid, og der er ingen tvivl om, at den højere husleje får flere boligsøgende til at tøve med at slå til. Ikke desto mindre går det fortsat fremad med udlejningen – blandt andet på grund af en stor satsning på at markedsføre boligerne via søgemaskiner og sociale medier – så der i skrivende stund er udlejet omkring en tredjedel af boligerne, og hver uge kommer flere til.

### Afdeling 68 Smedens Have

I december 2022 vandt AAB konkurrencen om at skulle bygge 35 seniorvenlige boliger centralt i Hørning på grunden Smedens Have. Før sommerferien 2024 godkendte byrådet lokalplanen, og i sensommeren fik vi afsluttet aftalen om at købe byggegrunden og opnåede kommunal godkendelse til at kunne gå i gang med byggeriet. Vi forventer at kunne gennemføre en licitation i starten af 2025, og i sommeren 2026 kan vi byde velkommen til beboerne i nogle ganske særlige bæredygtige boliger i Hørning med en tyk streg under fællesskab. Der er allerede stor interesse fra mulige kommende beboere.

## Nybyggeripolitik

På repræsentantskabsmødet i juni blev AAB's nybyggeripolitik vedtaget. Politikken fastlægger retningslinjer for, hvor og hvordan nybyggeri skal realiseres, herunder bæredygtighedskrav, og for hvordan AAB's administration og organisationsbestyrelse sikrer sig et ordentligt billede af, hvilke risici projektet vil indebære. Nybyggeri-politikken fokuserer på at bidrage med nybyggeri af høj kvalitet i Aarhus Kommune og Skanderborg Kommune. Nye afdelinger skal placeres, hvor der er god infrastruktur og mulighed for rationel drift.

## Helhedsplaner

Helhedsplanerne for afdeling 35 Trillegården og afdeling 48 Brohaven er under udvikling. I Trillegården tyder alle de indledende undersøgelser på, at gårdhavehusene er opført på en måde og på en placering i forhold til vandmængden på grunden, at husene næppe vil kunne blive stående, men vil skulle erstattes af nye almene boliger i afdelingen. Det samme gør sig gældende i Brohaven. Her er husene opført efter det såkaldte casalea-princip, der er tænkt som midlertidige boliger, der nu har nået enden af deres levetid, og som både har indbygget risiko for vandskade og skimmel, og som ikke længere kan vedligeholdes tilstrækkeligt.

Begge sager involverer Landsbyggefonden, og det tager derfor adskillige år, inden håndværkerne kan rykke ind. Den tid skal bruges fuldt ud på at involvere beboerne i, hvordan deres afdeling skal tage sig ud i fremtiden.

Arbejdet med de to projekter står solidt oven på de 18 anbefalinger, rådgiverfirmaet Grandville fremdrog af sin store analyse af, hvad der gik godt og skidt i processen med helhedsplanen i afdeling 25 Klostersvænget. Det betyder blandt andet, at organisationsbestyrelsen er tættere involveret, at vi gør planerne langt mere konkrete inden afstemning, og at vi tænker genhusning ind fra starten i et helt andet omfang.

## Håndværkerydelser

I marts og april blev EU-udbuddet af håndværksydelser implementeret i de fire serviceområder inden for el, VVS og tømrerområdet. Generelt er de nye håndværkere kommet godt i gang, men det viste sig hurtigt, at der var alvorlige samarbejdsvanskeligheder med Færch & Co., der havde vundet tømreropgaven i alle fire serviceområder. AAB opsagde af den grund samarbejdet, og der blev indgået aftaler med de næste tømrere i udbuddet i stedet.

## Vinterberedskab

På baggrund af erfaringer fra vinteren 2023-24 blev der i sensommeren gennemført et nyt udbud af vintertjeneste. Målet var at sikre, at vi får bedre mulighed for at levere tilstrækkelig glatførebekæmpelse og snerydning – og at vi har de bedste mulige redskaber til at følge op, hvis det igen skulle gå galt. Vi har derfor denne gang udbudt i de 11 teams for at få tæt opfølgning i det enkelte boligområde – og har ledsaget de nye aftaler med en plan for kommunikation og opfølgning ift., hvad AAB's egne medarbejdere og beboere kan gøre, hvis vintervejret skulle

melde sig for alvor igen. Undervejs i udbudsprocessen har vi haft et panel af beboerdemokrater med til at give deres input til ydelseskrav og kommunikation før, under og efter vintersæsonen.

### Nye ejendomsvurderinger

De nye ejendomsvurderinger viste generelt kraftige stigninger, hvilket på sigt vil påvirke afdelingernes skattebetaling væsentligt. AAB følger udviklingen tæt i samarbejde med BL (Boligselskabernes Landsforening) og vores advokat for at sikre, at vurderingerne er korrekte, og det forberedes at påklage nogle af vurderingerne.

### Egenkontrol og kapitalforvaltning

Almenboligloven kræver, at organisationen har en plan for, hvordan vi over en årrække får gennemgået vores væsentligste aktiviteter, så vi sikrer, at vi på de enkelte områder køber det rigtige og til den rigtige pris. Denne såkaldte egenkontrol satte organisationsbestyrelsen i værk i efteråret 2024 med en plan for indsatserne de næste par år.

Sideløbende har organisationsbestyrelsen vedtaget en strategi for kapitalforvaltning, der vægter både en spredning af risiko og et pænt afkast af afdelingerne og organisationens opsparede midler. I tråd med en ny mulighed i bekendtgørelsen har organisationsbestyrelsen også åbnet for, at AAB på et tidspunkt kan flytte en del af sine midler til investering i aktier — vel at mærke med strenge krav til både risiko og til den etiske profil i vores investeringer.

### Boligsocialt fokus

I samarbejde med Brabrand Boligforening søsatte AAB den 1. juli en ny boligsocial indsats i Skovgårdsparken, der den 1. december 2023 desværre igen kom på regeringens parallelsamfundsliste. Indsatsen, der har to dygtige medarbejdere og administreres af Brabrand Boligforening, fokuserer primært på børn, unge og uddannelse og på at styrke netværk og fællesskab mellem beboerne i boligområdet.

Sideløbende besluttede bestyrelsen at udfase tilskuddet til den boligsociale indsats i Rundhøj, som efter mange års arbejde nu nærmer sig gennemsnittet for alle andre almene boligområder i Aarhus Kommune. AAB's afdeling 28 Rundhøj besluttede – på linje med de tre andre afdelinger i bydelen – at fortsætte den lille indsats på sigt finansieret helt af afdelingerne.

Endelig har der været dialog med Skanderborg Kommune om, hvorvidt afdeling 34 Mølleparken skulle være en del af en boligsocial helhedsplan for hele kommunen. Efter at have kigget nærmere i data er der dog enighed om, at afdelingen på alle parametre er væsentlig bedre stillet end de udsatte boligafdelinger i kommunen, og at den derfor som udgangspunkt ikke bør deltage.

Lørdag den 5. oktober blev der afholdt repræsentantskabsdag, hvor temaet særligt var boligsocialt arbejde, fællesskab og frivillighed.

Dagen gav inspiration til, at der nu udarbejdes et idekatalog over initiativer, der kan sættes i gang i den enkelte afdeling for at styrke fællesskabet og give plads og grobund for frivillige indsatser.

### Boligsocial tildeling

I mange afdelinger er der opmærksomhed på, hvordan kommunens anvendelse af den boligsociale tildeling — som udgangspunkt hver fjerde ledigblevne bolig — påvirker den sociale balance i afdelingen. Anvisningsretten er en helt central og lovfæstet del af en almen boligorganisations opgave og eksistensberettigelse, som vi skal løse og løse med stolthed. Og vi skal huske på, at anvisningsretten bruges til alt fra at hjælpe hjemløse på vej mod en tilværelse med tag over hovedet over at sikre, at forældrene kan bo i nærheden af børnenes skole, institution og kammerater ved skilsmisse til at kunne hjælpe til ved genhusning andre steder i byen. Men samtidig skal vi løbende være opmærksomme på, at vi løser flere problemer, end vi skaber.

AAB er i tæt samarbejde med de øvrige boligorganisationer i byen, der oplever de samme udfordringer. Og heldigvis er der også et nært og godt samarbejde med kommunens sociale boligtildeling om at ramme den rigtige og nødvendige balance i boligområderne.

### Tilbud til beboere i AAB

Der er kommet fornyet gang i de aktiviteter, der retter sig direkte mod AAB's beboere. I sensommeren var op mod 100 beboere involveret på AAB's beboer-DHL-løbe- og gå-hold til et hyggeligt arrangement i Mindeparken. Og hen over efteråret har der dels været foredrag, dels mulighed for at tilmelde sig besøg på Moesgård Museum og i Tivoli Friheden sammen med andre beboere. Formålet med disse aktiviteter er at emme en følelse af fællesskab og tilhørsforhold blandt beboerne

### Beboerundersøgelse

I 2023 stillede AAB et tilfældigt udsnit af beboerne en række spørgsmål om deres oplevelse af organisationens service, kommunikation m.m. I den forbindelse blev det besluttet, at undersøgelsen skal gennemføres hvert år for at kunne følge udviklingen. Så i oktober fik 750 beboere igen et link i mailboksen. Udover spørgsmål som sidste år blev de som følge af strategien også spurgt om deres transportvaner og om deres oplevelse af fællesskab, tryghed og trivsel i boligområderne.

### Kommunikation

Efter moden overvejelse besluttede AAB i 2024 at åbne en AAB-profil på Facebook. Det er en del af en mere generel strategi for, hvordan organisationen vil bruge de sociale medier — først og fremmest Facebook og LinkedIn — til at styrke kommunikationen med beboere, mulige fremtidige medarbejdere og professionelle samarbejdspartnere. Det er tanken, at de sociale

medier skal ledsages af en mere systematisk tilgang til kommunikation med beboere – også når det ikke lige er varsler og huslejeopkrævninger, der ender i den digitale postkasse.

Vi har også skruet op for tempoet og intensiteten af de nyhedsbreve, vi udgiver til beboere og til beboervalgte. De kan ikke stå alene, men de er vigtige dele af en samlet kommunikation om, hvad der foregår i organisationen, og om hvilke tilbud man kan benytte sig af.

### Ny hjemmeside for AARHUSbolig

I Aarhus har man siden 2011 kun skullet søge bolig et sted – uanset hvilken boligorganisation man ønskede en bolig i. Men nu er det også tid til, at AARHUSboligs hjemmeside skulle have en stor overhaling. Alboa står for projektledelsen i vores samarbejde og har knoklet det sidste år med at få en ny side stablet på benene, som blev lanceret i sensommeren. Med de forventelige børnesygdomme overstået er den moderniserede side rigtig overskuelig og intuitiv og en klar forbedring, som er tidssvarende og til fulde dækker behovet for boligsøgende. Den understøtter derudover også en samlet kommunikation om og markedsføring af byens almene boliger.

Mette Hvid Johannesen afsluttede sin beretning med at takke AAB's medarbejdere for deres engagement og store indsats. Og hun takkede organisationsbestyrelsen, som bruger rigtig mange ressourcer på bestyrelsesarbejdet.

Afslutningsvis understregede hun, at organisationsbestyrelsen værdsætter deres samarbejde med afdelingsbestyrelserne. De sætter stor pris på afdelingsbestyrelsernes store engagement, deltagelse og opbakning om dialogmøder, repræsentantskabsdag, kurser mv., herunder input i drøftelser, kvalificering af de ting både organisationsbestyrelsen, administrationen og driften arbejder med. Det er alt sammen med til at gøre AAB til et endnu bedre sted at bo og være beboerdemokrat.

Beretningen gav anledning til følgende spørgsmål:

*Hanne Rasmussen, afdeling 35 Trillegården*, spurgte ind til økonomien for 105-årsfesten.

Morten Homann informerede om, at udgiften til festen beløber sig til knap 600.000 kr.

*Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II*, spurgte til, om det kun var ventilationsanlæg, der var omfattet af tiltaget om at lade driftsomkostningerne indgå i beslutningsgrundlaget for projekter.

Morten Homann oplyste, at vi vil være opmærksomme også på øvrige større driftsomkostninger i forbindelse med projekter.

*Søren Hübertz Thomsen, afdeling 10 Skovfaldet*, gav udtryk for, at før-syn (såkaldt lejemålgennemgang) er en god idé, men at han selv havde oplevet problemer med beboerappen i forbindelse med opsigelse.

Morten Homann svarede, at administrationen gerne kigger nærmere på eventuelle fejl i appen.

I forbindelse med anvisningsretten og sociale problemer, nabostridigheder, etc. opfordrede Søren Hübertz Thomsen AAB til at engagere sig mere i nabostridigheder og chikanerende naboer.

Morten Homann understregede, at administrationen undersøger mulighederne for at løse opgaven, fx i tættere samarbejde med Aarhus Kommune.

Søren Hübertz Thomsen gav udtryk for, at der bliver hensat for lidt på afdeling 10's vedligeholdelseskonto til, at lejemålene i afdelingen kan vedligeholdes løbende.

Morten Homann præciserede, at afdelingsbestyrelsen godkender budgettet for afdelingen og dermed også, hvad der hensættes til vedligeholdelse, og at bestyrelsen altid kan bede om at få justeret denne henlæggelse - gerne på baggrund af konkrete data - i forbindelse med dialogen med administrationen om det kommende års budget.

Yderligere udtrykte Søren Hübertz Thomsen, at han finder idéen med en repræsentantskabsweekend god, da det giver tid til at netværke afdelingsbestyrelsesmedlemmerne imellem.

*Camillia Hedegaard Willumsen, afdeling 11 Riisvangen I*, spurgte om, hvem der har ansvaret, hvis der sker fejl fx i en byggesag.

Morten Homann svarede, at ansvaret altid juridisk og fagligt er AAB's.

*Bente Sørensen, afdeling 72 Nygade* spurgte, om AAB har gjort sig nogle overvejelser i forhold til at leje de tomme lejemål i afdeling 100 Bindesbøll ud.

Morten Homann forklarede, at det går langsomt, men i den rigtige retning. Hvis processen med at leje lejlighederne går i stå, tager administrationen og evt. organisationsbestyrelsen det op igen og taget stilling til tiltag, der kan fremme udlejningen.

Bente Sørensen spurgte endvidere til, i hvilket omfang AAB's forsikringer har dækket ansvarspådragende fejl.

Morten Homann svarede, at han ikke har kendskab til nogen sager, hvor AAB forsikringsmæssigt er kendt erstatningsansvarlig, og at det måske afspejlede, at det ikke altid er tilfældet, at det, man måske som privatperson føler som en fejl, også byggefagligt eller juridisk kan siges at være en fejl.

*Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II* roste fokus på kompetenceudvikling af medarbejdere, og at det er vigtigt, at også AAB's medarbejdere har fokus på at tænke som Ét AAB.

*Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I* gav udtryk for, at han gerne så tilført ressourcer til projektafdelingen, så projektlederen kunne varetage konkrete byggeledelsesopgaver.

Toke Arndal oplyste, at organiseringen af administrationen ikke er et anliggende for repræsentantskabet, og at det skitserede derudover nok heller ikke er juridisk muligt.

*Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II* refererede til deres bestyrelses seneste markvandring. Her havde de forinden lavet et spørgeskema til beboerne, som på den måde

havde mulighed for at påpege eventuelle udfordringer i afdelingen. På den måde får afdelingen mulighed for at pulje ting, der skal laves i afdelingen, og kan på den måde spare penge på håndværkere.

Bettina Brown takkede endvidere for et godt DHL-arrangement og udtrykte i forlængelse heraf, at hun var glad for fokus på videreuddannelse af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne.

*Astrid Kristensen, afdeling 47 Egå II* foreslog kurser for beboervalgte med henblik på at opkvalificere dem inden for bl.a. vedligeholdelse og henlæggelser og andre af de spørgsmål, der havde præget debatten.

## **4 Behandling af indkomne forslag**

### Forslag 1

Det skal ikke være tilladt at udleje sin bolig gennem Airbnb eller tilsvarende firmaer. Alternativt skal den enkelte afdeling via afdelingsmødet selv bestemme, om de ønsker denne form for udlejning.

Forslagsstiller: Kirsten Munk, på vegne af bestyrelsen i afdeling 06 Ingerslevsgaard.

Morten Homann forklarede, at administrationen har valgt at sende AAB's bemærkninger til forslagene ud inden repræsentantskabsmødet for at give deltagerne mulighed for at forberede sig til mødet.

Han fortsatte med at forklare, at en beslutning om udlejning gennem eksempelvis Airbnb ikke kan outsources til afdelingsmødet, og at det ifølge lovgivningen på området er en beslutning, der ligger hos organisationsbestyrelsen.

Endvidere gjorde han opmærksom på, at en søgning på Airbnb vidner om, at rigtig mange AAB-beboere lejer sin bolig ud gennem Airbnb. Samtidig har kun syv beboere søgt om tilladelse ved AAB til at leje sin bolig ud gennem Airbnb. Og ingen af dem har der været en klage på.

Morten Homann understregede, at uanset hvad organisationsbestyrelsen træffer beslutning om vedrørende udlejning gennem Airbnb, skal vi være forberedt på, at fænomenet og problemet vil blive ved med at være der.

*Kirsten Munk, afdeling 06 Ingerslevsgaard*, begrundede sit forslag med, at beboerne i afdeling 06 Ingerslevsgaard bor i en gammel ejendom, hvor der er store problemer med støj. Hun spurgte, om det er noget, organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om uden først at kende repræsentantskabets holdning til emnet. Hun spurgte endvidere om, hvem der skal kontrollere, at regler for udlejning gennem Airbnb bliver overholdt. I afdelingen har de i forvejen problemer med ulovlig udlejning, hvor en lejer udlejer sin bolig uden om AAB. Ved lovliggørelse af udlejning gennem Airbnb er de i afdelingen bange for, at problemet bliver endnu større.

Dirigent Toke Arndal gentog Morten Homanns bemærkning til forslaget – at verden omkring os ikke nødvendigvis ændrer sig, selv om det bliver vedtaget, at udlejning af sin AAB-bolig gennem Airbnb ikke længere skal være tilladt. Han præciserede også, at beslutningen ikke kan træffes af afdelingsmødet, men at alle beslutninger om udleje ligger hos organisationsbestyrelsen. Toke Arndal opfordrede til at holde eventuelle kommentarer til forslaget korte.

Mette Hvid Johannesen forklarede, at organisationsbestyrelsen vedtog politikken om udlejning gennem Airbnb i 2023. Emnet var på dagsordenen for bestyrelsesmødet den 5. november, hvor det blev drøftet igen. Hun understregede, at organisationsbestyrelsen ikke har truffet nogen beslutning om det, fordi de gerne vil basere en beslutning på repræsentantskabets holdning til emnet.

*Bente Sørensen, afdeling 72 Nygade*, opfordrede til, at man fjerner muligheden for at leje sin AAB-bolig ud gennem Airbnb. Hun pointerede, at man ikke må tjene på udlejning, når man udlejer en almen bolig. Samtlige af de ulovlige udlejninger i afdeling 72 Nygade lå langt over det tilladte niveau.

*Thomas Lorentsen, afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo*, synes idéen med udlejning gennem Airbnb er god, fordi det betyder, at priserne ikke stikker af. Han opfordrede afdelinger, der har problemer med ulovlig udlejning til at tage fat i udlejningen, som kan undersøge, hvem der er registreret i de enkelte lejemaal, og kan få stoppet ulovlig udlejning.

*Kristine Flensted Nielsen, organisationsbestyrelsen*, forklarede, at de i organisationsbestyrelsen er enige om, at et generelt forbud ikke nødvendigvis vil løse problemet med ulovlig udlejning. Hun er sikker på, at et forbud har en signalværdi og viser, at vi værner om almene boliger og sociale forhold. Hun vurderer, at udlejning via eksempelvis Airbnb også kan være med til at sætte priser op på privat udlejning. Hvis vi tillader udlejning gennem Airbnb signalerer vi, at vi vægter den enkelte beboere højere end fællesskabet, mener hun.

*Randi Rædkjær, organisationsbestyrelsen*, understregede, at vi i denne diskussion skal holde fokus på, at der er to dele: Syv mennesker har benyttet sig af ordningen, og ingen af dem har givet anledning til klager. Hun stillede spørgsmålstegn ved, om vi kan stoppe ordningen på den baggrund. Ulovlig udlejning er noget andet, som i princippet ikke har noget med udlejning gennem Airbnb at gøre og skal derfor håndteres særskilt.

*Søren Hübertz Thomsen, afdeling 10 Skovfaldet*, udtrykte, at han ikke er enig i Randi Rædkjærs betragtninger. Han udtrykte bekymring for, at mange vil udleje gennem Airbnb, fordi de har hørt, at det er lovligt, men ikke er klar over, at de skal have tilladelse ved AAB. I afdelingen mener de ikke, at det er AAB's opgave at udleje lejligheder via Airbnb og tilsvarende steder. Han opfordrede til, at repræsentantskabet stemmer om forslaget, så organisationsbestyrelsen kan få en tilkendegivelse af, hvilke afdelinger der er henholdsvis for og imod forslaget.

*Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II*, opfordrede AAB til at kommunikere ud om muligheden for at udleje gennem Airbnb til alle beboere for at forebygge ulovlig udlejning. Hun forklarede, at der er en række firmaer, der faciliterer boligbytte, og at dette er en god mulighed for mennesker, der ikke har økonomisk overskud til at komme på ferie. Af samme

grund synes hun ikke, AAB skal afholde beboerne fra at benytte sig af Airbnb og andre lignende tjenester. Bettina Brown foreslog endvidere, at man kan vedtage, at de enkelte afdelinger skal søge om hos organisationsbestyrelsen at få tilladelse til at benytte udlejningstjenester som Airbnb.

*Clemens Riewerts, afdeling 20 Niels Ebbesens Gård*, synes, vi skal tænke på de yngre beboere, som måske ikke har så mange penge at rejse for som den lidt ældre generation. For dem er muligheden for at leje sin bolig ud gennem Airbnb, mens de er på ferie, måske netop det der betyder, at de kan komme ud at rejse.

*Bente Sørensen, afdeling 72 Nygade*, understregede, at sagerne med ulovlig udlejning i deres afdeling, har kostet AAB mange ressourcer. Derfor synes hun, at signalværdien i ikke at tillade udlejning gennem Airbnb er vigtig.

*Marianne Kristensen, afdeling 01 Villabyen Skovbakken*, finder det ikke relevant at forbyde udlejning gennem Airbnb, når det kun er 7 ud af over 9.000 lejermål, der benytter sig af ordningen.

Toke Arndal konkluderede, at repræsentantskabet har uddebatteret forslaget, og at der skal stemmes om det. Han præciserede, at der kun kan stemmes om første del af forslaget "Det skal ikke være tilladt at udleje sin bolig gennem Airbnb eller tilsvarende firmaer".

*Kirsten Munk, afdeling 06 Ingerslevsgaard*, præciserede, at repræsentantskabet ikke kan beslutte noget, men at de alene kan tilkendegive deres holdning til emnet.

Mette Hvid Johannesen orienterede om, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet igen på et kommende bestyrelsesmøde.

*Lars Graulund, afdeling 52 Skådeparken*, foreslog organisationsbestyrelsen at overveje, om der kunne være en hjælp til afdelinger, som har problemer med ulovlig udlejning. Hvis problemet med ulovlig udlejning bliver løst, ville det måske ikke være interessant at udleje sin bolig på lovlig vis, afsluttede han.

*Søren Hübertz Thomsen, afdeling 10 Skovfaldet*, synes, repræsentantskabet skal forpligte organisationsbestyrelsen til at komme tilbage med en redegørelse til repræsentantskabsmødet til sommer og herunder et oplæg til, hvad der skal ske.

En afstemning viste, at 42 stemte for forslaget, og 25 stemte imod forslaget.

## Forslag 2

Renovering af boligen indvendigt bør ske med samme omhu, som kendetegner den udvendige bolig. Her tænkes på, at de nye materialer, der anvendes ved udskiftning eller modernisering, harmonerer med boligens oprindelige standard.

Forslagsstiller: Kirsten Munk, på vegne af bestyrelsen i afdeling 06 Ingerslevsgaard.

Toke Arndal forklarede, at repræsentantskabet ikke kan stemme om forslaget, fordi beslutninger om renoveringer skal træffes på afdelingsmødet.

Morten Homann repeterede, at en eventuel vedtagelse af forslaget er en afdelingsmødebeslutning. Han supplerede med at orientere om, at organisationsbestyrelsen arbejder på en renoveringspolitik, som ville kunne fungere som en slags tjekliste, og for forslagets indhold er imødekommet.

*Kirsten Munk, afdeling 06 Ingerslevsgaard*, begrundede forslaget med, at de i afdelingsbestyrelsen havde talt om det på markvandringen. Altanerne i afdelingen er ved at blive repareret. Og i den forbindelse har Aarhus Kommune blandet sig, fordi det er en bevaringsværdig bygning. I 2025 skal varmeanlægget i afdelingen udskiftes. Derfor vil afdelingsbestyrelsen gerne involveres lidt mere. Hun fortalte, at afdelingsbestyrelsen er begyndt at holde møder med projektlederen fra AAB, og at de har et fint forhold. Hun indstillede til, at også den indvendige renovering udføres med så stor en omhu, at det ikke resulterer i synlige rør i lejligheden.

Mette Hvid Johannesen repeterede, at der ikke kan stemmes om forslaget. Hun forklarede, at organisationsbestyrelsen har stor sympati for baggrunden for forslaget, men i sidste ende er det en afdelingsmødebeslutning. Hun forsikrede om, at organisationsbestyrelsen vil tage betragtningerne fra repræsentantskabsmødet med i overvejelserne, når de formulerer renoveringspolitikken.

Toke Arndal lukkede punktet med at konkludere, at forslaget ikke kan bringes til afstemning, og at organisationsbestyrelsen arbejder på en renoveringspolitik med anbefalinger til afdelingerne i forbindelse med renoveringsprojekter.

### Forslag 3

Den nye kollektiv råderet 40/60-ordning lukkes, og der udarbejdes en ny ordning.

Forslagsstiller: Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I.

Toke Arndal indledte med at præcisere, at Aarhus Kommune har truffet beslutningen om 40/60-ordningen – ikke AAB.

Morten Homann forklarede, at både afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen skal godkende ordningen. Han tilføjede, at cirka 25 afdelinger har vedtaget ordningen.

Han hæftede sig ved, at forslaget ikke så meget handlede om selve ordningen med kollektiv råderet, men adresserede det udbud af køkkenelementer, der blev udført i slutningen af 2023, og som modellen for kollektiv råderet baserer sig på. Flere afdelingsbestyrelsesmedlemmer og medarbejdere – herunder den nuværende driftschef – har påpeget, at sortimentet er snævert. Så selv om AAB er bundet af udbuddet i to år, arbejdes der på at udvide sortimentet, så vidt som det er muligt inden for de juridiske rammer.

*Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I*, refererede brudstykker sit forslag "Som vores direktør, Morten Homann, ordret sagde til os i bestyrelsen, da vi fik præsenteret den nye 40/60-ordning "der er få ting I ikke kan vælge" som fx sårbare køkkener og det meget

omtalte røde Ferrari-køkken. Så enten havde vores direktør ikke noget begreb om, hvad den nye 40/60-ordning indeholder, ellers også var det direkte løgn, det han sagde til os på mødet. Måske var det bare for at få os til at stemme ordningen ind i vores afdeling.

Heldigvis var der da nogen i AAB, som var så flinke at fortælle os i 11. time inden vores afdelingsmøde, hvad ordningen i virkeligheden indeholder, så vi kunne nå at få forslaget fjernet inden afdelingsmødet.

Og hvorfor har vi ikke fået udleveret det skriftlige materiale fra HTH og Kreum, der beskriver ordningen, og hvad der var af muligheder, inden der skulle tages stilling til, om man ønsker ordningen stemt ind i vores afdelinger? Det skriftlige materiale fik vi først præsenteret til det åbent hus-arrangement ved HTH og Kreum, som kun nogle afdelinger deltog i. Det materiale skulle være udleveret helt fra starten”.

*Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I*, udtrykte, at han ved, at organisationsbestyrelsen har godkendt udbuddet. Han er sikker på, at de ikke har vist, hvad de godkendte, for hvis ikke, opfordrede han til, at AAB får en ny organisationsbestyrelse.

Morten Homann præciserede, at det er afdelingen, der bestemmer, om de vil have ordningen. Dem, der gerne vil have ordningen, vil AAB gerne hjælpe med at komme i gang, forklarede han.

Han supplerede med at fortælle, at organisationsbestyrelsen er ansvarlig for udbud, men at de selvfølgelig ikke gennemgår detaljer og materialer i de enkelte udbud, AAB gennemfører. Valget af produkter er lavet ud fra en statistik over, hvad beboerne i AAB har valgt i årene forinden. Det nuværende sortiment dækker cirka 95% af dette. Morten Homann tilføjede, at han er enig i, at sortimentet er snævert, og at AAB vil have det in mente, næste gang der er en udbudsrunde. Han opfordrede de afdelinger, der synes, sortimentet er for snævert til at lade være med at indføre kollektiv råderet og vente til de synes, at udvalget dækker deres behov.

*Lars Graulund, afdeling 52 Skådeparken*, forklarede, at de i afdelingen er glade for ordningen. Han opfordrede til, at man tænker på, at dem, der kommer efter de nuværende beboere, også skal leve med køkkenet i lejemålet. Derfor synes han, det giver mening, at der ikke er frit valg på alle hylder i forhold til materialevalg.

*Jens Køster, afdeling 64 Ved Skoven*, udtrykte forundring over formuleringen i forslaget. Han opfordrede ti, at man, når man stiller forslag, overvejer sine ord og det, man insinuerer. Han synes ikke, det er klædeligt for en afdelingsbestyrelse eller en afdelingsbestyrelsesformand at anvende sådanne formuleringer ift. navngivne personer.

*Thomas Lorentsen, afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo*, gav udtryk for, at han blev skuffet over udvalget hos de to køkkenfirmaer. Han spurgte, hvorfor afdelingerne ikke må købe køkkener i Ikea, som har 25 års garanti på køkkener, når økonomi og holdbarhed er vigtige parametre. Han stillede sig undrende overfor, at der er så lav garanti på køkkenerne fra HTH og Kreum, når de er så meget dyrere end køkkener fra eksempelvis Ikea. Han synes, det kunne være interessant at høre, hvorfor de afdelinger, der ikke har vedtaget ordningen, har fravalgt det. Thomas Lorentsen forklarede, at deres afdeling har sagt nej til ordningen.

Han opfordrede AAB til at komme med en bedre løsning, der fungerer bedre på tværs af afdelingerne.

Morten Homann orienterede om, at tre afdelinger har sagt nej til ordningen, og 25 har sagt ja. Han forklarede, at der i ordet "kollektiv" ligger, at det er afdelingens køkken, som betyder, at afdelingen skal betale 40%. Derfor skal AAB ifølge udbudsloven lave et udbud og på baggrund heraf udvælge nogle leverandører. Samtidig tilkendegav han, at han er enig idé, at udvalget er snævert.

*Bente Sørensen, afdeling 72 Nygade*, spurgte, om HTH og Kreum også skal vælges, hvis der kun er tale om delvise udskiftninger, altså hvis der eventuelt alene skal udskiftes låger i et køkken.

Toke Arndal understregede, at afdelingen skal vælge mellem de leverandører, AAB har lavet en aftale med, da det også er et spørgsmål om ansvar og forsikring.

Toke Arndal foreslog, at den tekniske del af debatten om kollektiv råderet-ordningen gemmes til et kursus, hvor man har mulighed for at gå i detaljer om emnet.

*Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I*, stillede sig undrende overfor, at AAB ikke har lavet et udbud, der var mere åbent.

Morten Homann gentog, at det er op til den enkelte afdeling, om de vil indføre kollektiv råderet-ordningen. Han forklarede, at det også er kommet bag på ham, hvor snævert sortimentet er. Samtidig refererede han til, at det dog dækker 95% af det, AAB's beboere har valgt tidligere.

*Hanne Rasmusen, afdeling 35 Trillegården*, spurgte, hvem der har lavet udbuddet. Hun synes ikke, at tilsynet hos Aarhus Kommune skal have skylden for ordningen. Hende bekendt er det en drøftelse mellem tilsynet og AAB, der har mundet ud i ordningen.

Morten Homann forklarede, at det har været drøftet med tilsynet, byggestyrelsen, BL og AAB's advokat, og der er lavet et notat om det på baggrund af de drøftelser. Han var enig i, at vi skal gøre det bedre ved næste udbud og understregede, at den nuværende aftale gælder to år.

*Ivan Nielsen, afdeling 56 Nøddeskrænten*, støttede op om den generelle feedback.

*Alex Bjørnstjerne Olsson, afdeling 25 Klostervangen*, anbefalede, at der laves et ændringsforslag, som indbefatter, at afdelingsbestyrelserne skal inddrages, næste gang der er et udbud.

Toke Arndal pointerede, at Alex' forslag om at ændre forslaget ikke kan integreres i det eksisterende forslag. Han forklarede yderligere, at forslaget ikke kan bringes til afstemning, fordi ordningen beror på en drøftelse og efterfølgende beslutning mellem Aarhus Kommune og andre juridiske parter.

Morten Homann forsikrede om, at afdelingsbestyrelserne bliver inddraget, næste gang der skal laves et køkkenudbud.

Mette Hvid Johannesen sagde som opsamling, at vi er forpligtet af den aftale, vi har nu, og at organisationsbestyrelsen inddrager afdelingsbestyrelserne ved næste udbudsrunde.

*Diana Tøfting, afdeling 18 Vorrevangen II*, spurgte, hvorfor en delvis udskiftning af køkkenet ikke er muligt.

Morten Homann forklarede, at det blandt andet er derfor, der kun er indgået en aftale på to år med de nuværende leverandører. Her er dette ikke muligt, men det håber han kan lade sig gøre med det næste køkkenudbud.

*Betina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II*, fortalte, at de i afdelingen skal i gang med at skifte badeværelser. Hun udbad information i den forbindelse.

Morten Homann forklarede, at udgifterne til udskiftning af badeværelser i langt højere grad er i form af udgifter til håndværkere end ved udskiftning af køkkener.

*Lise Hannibalsen, afdeling 22 Langenæs II*, informerede om, at hun vil opfordre sin afdeling til at vente med at åbne op for kollektiv råderet-ordningen, til udvalget er bredere.

*Camilla Hedegaard Willumsen, afdeling 11 Riisvangen I*, forklarede, at afdelingen skal vedligeholde køkkenerne. Hun stillede endvidere spørgsmål til en tekst på BL's hjemmeside, som Toke Arndal understregede trænger til en revision, og at dele af den derfor ikke længere er gældende.

Morten Homann henviste til notatet og udbudsmaterialet, hvor man kan læse om grundlaget for ordningen.

*Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I*, spurgte, om man kan ændre i forslaget, så det indebærer, at man opsiger aftalerne med leverandørerne.

Toke Arndal understregede, at hvis repræsentantskabet pålægger organisationsbestyrelsen at opsige aftalen med leverandørerne, som er en handling organisationsbestyrelsen ikke nødvendigvis kan stå inde for, så kan organisationsbestyrelsen i givet fald overveje at trække sig som bestyrelse. Organisationsbestyrelsen og ikke repræsentantskabet har ansvaret for den juridiske og økonomiske drift. Han sagde, at repræsentantskabet er på gyngende grund, hvis de fratager organisationsbestyrelsens mulighed for at indgå aftaler, og hvornår de skal opsiges.

*Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I*, opfordrede de afdelinger, der endnu ikke har taget stilling til, om de vil have ordningen, til ikke at vedtage det af hensyn til et fremtidigt udbud.

Mette Hvid Johannesen præciserede, at organisationsbestyrelsen vil kigge nøje på udbuddet og inddrage afdelingsbestyrelserne, næste gang der er et udbud.

*Thomas Lorentsen, afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo*, spurgte, om AAB kan lave delvise udskiftninger med den nuværende ordning.

Toke Arndal lukkede punktet med at konkludere, at der ikke kan stemmes om forslaget.

#### Forslag 4

Nedsættelse af en arbejdsgruppe, der skal udarbejde en ny model for kollektiv råderet 40/60- ordningen.

Arbejdsgruppen skal bestå af medlemmer fra afdelingsbestyrelserne i de forskellige typer af boliger i AAB og nogle medarbejdere fra AAB/servicecentre.

Forslagsstiller: Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I.

Morten Homann præciserede, at modellen for kollektiv råderet kommer fra lovgivningen og Aarhus Kommune. Han forsikrede, at AAB vil kigge på sortimentet og samtidig inddrage afdelingsbestyrelsen i forbindelse med næste udbud.

*Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I*, ville gerne stille et ændringsforslag i form af Alex Bjørnstjerne Olssons forslag om, at AAB skal inddrage et repræsentativt udsnit af afdelingsbestyrelserne, når de vælger sortiment i forbindelse med det næste køkkenudbud.

Mette Hvid Johannesen foreslog, at forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget.

#### Forslag 5

Alle afdelinger i AAB skal have en konto til indkøb og vedligehold af sikkerhedsudstyr som Falck-kasser, hjertestartere og beredskabsudstyr.

Forslagsstiller: Hanne Rasmussen, afdeling 35 Trillegården.

Morten Homann forklarede, at vi allerede har konti til formålet, og at mange afdelinger allerede har Falck-kasser og hjertestartere. Det står alle afdelinger frit for at indkøbe dette, og det skal indkalkuleres i forbindelse med budgetlægning. Det er afdelingsmødet, der skal godkende dette og ikke repræsentantskabet, præciserede Morten Homann.

*Thomas Lorentsen, afdeling 60 Frederksbjerg-Bo*, foreslog, at der stemmes om, hvorvidt alle AAB-afdelinger skal have en hjertestarter.

Toke Arndal præciserede, at forslaget ikke er, at alle skal afdelinger skal have en hjertestarter.

*Bjarne Hjort Jensen, afdeling 71 Nykersvej*, pointerede, at der er forskel på at være en stor afdeling med over 400 lejemål og en afdeling med 8 lejemål. Det vil være meget udgiftstungt for en lille afdeling, understregede han.

Mette Hvid Johannesen præciserede, at forslaget ikke er, om vi skal have Falck-kasser og hjertestartere, men om der er en konto til formålet.

Toke Arndal repeterede, at det står alle afdelinger frit for, om de vil afsætte midler til Falck-kasser og hjertestartere.

På baggrund af en afstemning, konkluderede Toke Arndal, at repræsentantskabet ikke havde den store holdning til emnet.

### Forslag 6

Begrebet telefonpenge skal udvides til også at gælde tilgængelighed af offentlig mailadresse på hjemmeside.

Forslagsstiller: Ditte Molin, afdeling 67 Risskov Brynet.

Morten Homann orienterede om, at organisationsbestyrelsen drøftede emnet på sit seneste bestyrelsesmøde. De var enige i, at tilgængelighed eksempelvis pr. mail i stedet for telefon også kan udløse godtgørelse, så længe den samlede afdelingsbestyrelse er tilgængelig både på telefon og mail.

Mette Hvid Johannesen understregede, at der er et stort ønske fra organisationsbestyrelsen om, at mindst et medlem fremstår med telefonnummer, fordi nogle af AAB's beboere ikke er digitale og er fritaget fra digital post, ligesom nogle beboere har svært ved at skrive og læse og dermed har brug for at kunne tage en dialog pr. telefon.

*Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II*, udtrykte et ønske om, at nye formænd i en afdeling bliver orienteret om, hvem i afdelingen der får telefonpenge.

Der blev ikke stemt om forslaget, da organisationsbestyrelsen allerede havde vedtaget at udvide ordningen med telefonpenge til også at omfatte tilgængelighed pr. mail.

### Forslag 7

AAB må og bør lave investeringer i våbenproduktion, dog kun i NATO-lande eller NATO-allierede, dvs. japanske former, Sydkorea, Australien og New Zealand.

Forslagsstiller: Alex Bjørnstjerne Olsson, afdeling 25 Klostersvænget.

Toke Arndal gjorde opmærksom på, at forslaget er i strid med driftsbekendtgørelsens § 49, som fastsætter rammerne for, hvordan boligorganisationer skal investere. Repræsentantskabet kan ikke pålægge organisationsbestyrelsen at gøre noget, der ikke er i overensstemmelse med lovgivningen. Hvis forslaget blev vedtaget, ville det være i strid med gældende lovgivning.

*Alex Bjørnstjerne Olsson, afdeling 25 Klostersvænget*, forklarede, at han ikke havde stillet forslaget, fordi han vurderer, at AAB skal investere i våbenaktier, men fordi alt tyder på, at investering i våbenindustri kommer til at give et godt afkast. Han havde stillet det for ikke at begrænse det firma, der investerer for os, i at investere i våben.

Morten Homann forklarede, at der i den investeringspolitik, organisationsbestyrelsen har vedtaget, er beskrevet, hvad AAB ikke må investere i, herunder kontroversielle våben. Han

understregede, at der intet er til hinder for at investere i øvrige våben, hvis det viser sig, at det giver den største sikkerhed og det bedste afkast.

Toke Arndal konkluderede, at der ikke kunne stemmes om forslaget.

#### Forslag 8

AAB må og bør lave investeringer i atomkraft og udvikling af atomenergi.

Forslagsstiller: Alex Bjørnstjerne Olsson, afdeling 25 Klostervangen.

Toke Arndal konkluderede, at der ikke kunne stemmes om forslaget.

#### Forslag 9

Når hovedkontoret skal renoveres, skal der sættes solceller op samt evt. lagringskapacitet til en dags produktion af el samt vandopsamling af regnvand til brug af toiletterne.

Forslagsstiller: Alex Bjørnstjerne Olsson, afdeling 25 Klostervangen.

Morten Homann forklarede, at AAB vil vurdere, om det giver mening af sætte solceller på taget på bygningen på Langelandsgade 50, når det engang skal udskiftes.

*Alex Bjørnstjerne Olsson, afdeling 25 Klostervangen, foreslog at lave et yderligere forslag om at sætte solceller på taget på p-anlægget i Klostervangen.*

Toke Arndal understregede, at det er en holdningstilkendegivelse, der ikke kan stemmes om.

Mette Hvid Johannesen forklarede, at eventuelle solceller, når der bygges nyt og renoveres, er en del af renoveringspolitikken og gjorde opmærksom på, at det ikke altid giver mening at etablere solceller.

Med den tilkendegivelse konkluderede Toke Arndal, at forslaget ikke kunne bringes til afstemning.

## **5 Valg af kredsdelegerede**

Morten Homann forklarede indledningsvis strukturen i BL, herunder en forklaring på rollen som kredsdelegeret.

Følgende repræsentantskabsmedlemmer blev valgt som kredsdelegerede til BL's 5. kreds, idet det forudsættes, at én altid kan betragtes som suppleant:

- Alex Bjørnholm Olsson, afdeling 25 Klostervangen
- Annette F. Jakobsen, afdeling 21 Langenæs I
- Bente Heiberg, afdeling 12 Riisvangen II
- Bente Sørensen, afdeling 72 Nygade
- Bentha Skovgaard, afdeling 25 Klostervangen
- Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II
- Casper Lund Larsen, afdeling 17 Vorrevangen I
- Erik Bach Nielsen, afdeling 22 Langenæs II
- Erik Dragsbæk, afdeling 74 Nørreport
- Frida Arberg, afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo
- Gillian Godette, afdeling 23 Kridthøjparken
- Gunna Tirstrup, afdeling 53 Bushøjen
- Hanne Rasmussen, afdeling 35 Trillegården
- Inger Laigaard, afdeling 23 Kridthøjparken
- Jens Køster, afdeling 64 Ved skoven
- Kim Lenler Nielsen, afdeling 08 Marselisgården
- Kira Koch Andersen, afdeling 22 Langenæs II
- Lars Graulund, afdeling 52 Skådeparken
- Lars Meldgaard, afdeling 24 Skovgårdsparken
- Marianne Kristensen, afdeling 01 Villabyen Skovbakken
- Mette Kjærsgaard, afdeling 08 Marselisgården
- Per Hessellund, afdeling 08 Marselisgården
- Peter Dyrrebæk, afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo
- Poul Lanther, afdeling 28 Rundhøj
- Tony Dagø Rasmussen, afdeling 23 Kridthøjparken
- Trine Hougaard Andersen, afdeling 23 Kridthøjparken

## 6 Eventuelt

*Henning Rye, afdeling 20 Niels Ebbesens Gård*, fortalte, at deres afdeling er gået fra B- til A-ordning, og at han har svært ved at finde ud af, hvad det indebærer, fordi standen i afdelingens boliger kan være temmelig ringe.

Morten Homann forklarede, at det er de samme vilkår, når en lejer flytter ind, uanset om afdelingen er omfattet af A- eller B-ordning, da forskellen på de to ordninger kun handler om gulve, vægge og lofter. Afdelingsmødet kan tage stilling til, om der er ting i lejlighederne, der skal laves løbende – ikke ting, der er misligholdt, men ting, der bliver slidt og trænger til at blive udskiftet efter et vist antal år.

*Clemens Riewerts, afdeling 20 Niels Ebbesens Gård*, forklarede, at de i deres afdeling har et problem med adgangen til beboerweb, da det er forbeholdt juridiske lejere. Det er et problem, når der er et bestyrelsesmedlem, der ikke er den juridiske lejer, fordi denne ikke kan tilgå bestyrelsesweb og beboerweb.

Morten Homann forklarede, at det afhænger af vores leverandør, men at han håber, at det bliver muligt også for ikke-juridiske lejere at tilgå bestyrelsesweb og beboerweb med den nye løsning, som AAB forventer at lancere i starten af 2025.

*Thomas Lorentsen, afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo*, roste AAB for alle de spændende aktiviteter, de har sat i værk i år, herunder DHL Stafetten samt nyhedsbreve til beboere og afdelingsbestyrelser.

*Bente Sørensen, afdeling 72 Nygade*, opfordrede organisationsbestyrelsen til at gøre beboerne opmærksom på, at afdelingerne i AAB er selvstændige økonomiske enheder og informere nyindflyttere om, hvad det vil sige at bo i en almen boligorganisation.

*Bettina Brown, afdeling 18 Vorrevangen II* fandt det vigtigt, at deltagerne på repræsentantskabsmøderne skal have mulighed for at udtrykke deres holdninger, også selv om det kan betyde, at møderne bliver lange.

Mette Hvid Johannesen foreslog, at vi på fx dialogmøder og repræsentantskabsdage fremover kan have et fast punkt, som giver mulighed for at drøfte problemstillinger, der ikke hører til på repræsentantskabsmøderne.

Hun afsluttede mødet med at takke for debatten. Hun understregede, at organisationsbestyrelsen altid gerne vil høre, hvad der fylder hos repræsentantskabsmedlemmerne.

Toke Arndal sagde tak fordi han måtte være med på mødet.