

Forslag til ordinært og evt.* ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Afholdes den 13. juni 2024

*Det er en forudsætning at $\frac{2}{3}$ af repræsentantskabet fremmøder, når vedtægtsændringer sendes til afstemning.

Forslagene til det ekstraordinære repræsentantskabsmøde behandles kun hvis $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede i repræsentantskabet ikke er fremmødt til det ordinære repræsentantskabsmøde.



Frist for offentliggørelse af forslag: den 6. juni 2024

Forslag 1-5	Vedtægtsændringer
Forslag 6	Delegation
Forslag 7	Nybyggeripolitik
Forslag 8-14	Indkomne forslag

Forslag 1-5 vedrører ændringer i AAB's vedtægter og kræver $\frac{2}{3}$ flertal for at vedtages.

Organisationsbestyrelsen er forslagsstiller.

Læsevejledning

I alle bilagsmaterialer angiver de **røde** markeringer tilføjelser, mens røde og gennemstregede markeringer angiver tekst, der udgår fx ~~Valgbarheden ophører ved det fyldte 68. år.~~

I bilag 1 kan du se de samlede vedtægter med de foreslåede ændringer. Den gældende version af AAB's vedtægter findes på www.aabnet.dk.

Forslag 1 – Forhold, repræsentantskabet træffer beslutning om

Begrundelse

Boligorganisationen er forpligtet til at sikre, at dens vedtægter er i overensstemmelse med normalvedtægten. Klare bestemmelser kan danne grundlag for fx en tydelig delegering fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen.

Foreslået formulering

§ 5, stk. 3. Repræsentantskabet træffer beslutning om følgende forhold:

1. Hvorvidt organisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører, herunder af en almen administrationsorganisation.
2. Valg af revisor.
3. Organisationens byggepolitik.
4. Grundkøb.
5. Iværksættelse af nyt byggeri.
6. Erhvervelse eller salg af organisationens ejendomme.
7. Væsentlig forandring af organisationens ejendomme.
8. Ændring af vedtægterne.
9. **Nedlæggelse af en afdeling.**
10. **Opløsning af boligorganisationen.**
11. **Frikøb af en tinglyst tilbagekøbsklausul, der påhviler en afdeling, der er oprettet før den 1. juli 2000.**
12. **Pantsætning af boligorganisationens ejendomme.**

§ 5, stk. 5. Repræsentantskabet godkender afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingerne:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.

3. Grundkøb.
4. Iværksættelse af nyt byggeri.
5. Nedlæggelse af en afdeling.
6. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger, jf. § 19, stk. 2.
7. **Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.**
8. **Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.**
9. **Pantsætning af afdelingernes ejendomme.**

Forslag 2 – Dagsordenen for repræsentantskabsmødet i april kvartal

Begrundelse

Normalvedtægten beskriver jf. vedtægternes § 11, stk. 3, at repræsentantskabsprotokollen skal godkendes af dirigent og formand. Dette kan og må ikke afvente det næste repræsentantskabsmøde, idet protokollen skal offentliggøres inden seks uger, jf. vedtægternes § 11, stk. 3.

Derfor er det tvetydigt og uden indhold, at repræsentantskabet skal godkende protokollen, og derfor bør bestemmelsen udgå.

Foreslået formulering

§ 6. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes hvert år inden 6 måneder efter regnskabsårets afslutning. Dagsordenen for mødet i april kvartal skal omfatte følgende punkter:

- 1) Valg af dirigent.
- ~~2) Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.~~
- 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
- 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
- 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- 5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
- 6) Valg af revisor.
- 7) Eventuelt.

Forslag 3 – Aldersbegrænsning

Begrundelse

I AAB har man i en længere årrække kun været valgbar til organisationsbestyrelsen, indtil man fyldte 68 år. Imidlertid har EU-Domstolen i juni 2022 afsagt en kendelse, hvorefter det er i strid med

ligebehandlingsreglerne at have sådan en regel ved valg til lønnede hverv. Derfor bør bestemmelsen ophæves.

Foreslået formulering

§ 12. Bestyrelsen består af 7 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Repræsentantskabet vælger herudover 2 suppleanter for bestyrelsesmedlemmerne. Valgperioden for disse er ét år, og genvalg kan finde sted. ~~Valgbarheden ophører ved det fyldte 68. år.~~

Forslag 4 – Inddragelse af digitale afviklingsmetoder i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder

Begrundelse

Normalvedtægten indeholder bestemmelse om, at et afdelingsmøde kan beslutte at afholde afdelingsmøder digitalt efter nærmere beskrevne vilkår. At bestemmelsen ikke indgår i AAB's vedtægter, forhindrer ikke, at enhver afdeling kan påberåbe sig dette. Derfor vil det give størst mulig klarhed, at AAB's vedtægter blot 1:1 svarer til normalvedtægten og dermed retsgrundlaget på dette punkt.

Dette gælder uanset, at det så vidt vides ikke er muligt på det nuværende softwaremarked at tilvejebringe en teknisk løsning på nuværende tidspunkt, som i det hele lever op til normalvedtægten krav.

Hvis ændringsforslaget vedtages, konsekvensnummereres de følgende paragraffer i vedtægterne tilsvarende, således at det, der i dag er § 16 ændres til § 17, etc.

Foreslået formulering

~~Ny § 16. Afdelingsmødet kan beslutte, at digitale værktøjer inddrages i afholdelsen af kommende afdelingsmøder. Det kan herunder besluttes, at afstemninger under anvendelse af et betryggende afstemningssystem kan foretages digitalt inden for en frist på højst 7 dage efter afholdelse af et afdelingsmøde.~~

~~Stk. 2. Det digitale værktøj, der anvendes, skal være tilgængeligt for alle afdelingens beboelseslejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Herudover skal det digitale værktøj være tilgængeligt for enhver, der ifølge § 18, stk. 2, har adgang til afdelingsmødet. Disse må dog ikke have adgang til at deltage i eventuelle afstemninger. Andre end de i 1. og 2. pkt. nævnte må kun have læseadgang til det digitale værktøj. Der må ikke ved anvendelsen af digitale værktøjer stilles krav om profil på sociale medier.~~

~~Stk. 3. Det er en betingelse for anvendelse af digitale værktøjer i afholdelsen af afdelingsmødet, at:~~

- ~~1) Forslag til behandling på afdelingsmødet tillige kan fremsættes ved brev eller e-mail.~~
- ~~2) Opstilling af kandidater tillige kan ske på afdelingsmødet.~~

Stk. 4. Hvis der er truffet beslutning om, at afstemning kan ske digitalt efter afholdelsen af afdelingsmødet, er det yderligere en betingelse, at:

- 1) Afstemningstemaerne formuleres endeligt før afslutning af afdelingsmødet.
- 2) Afstemning tillige kan ske ved brev inden for samme afstemningsperiode, som er fastsat for den digitale afstemning. Stemmesedler skal efter anmodning udleveres fra dagen efter afdelingsmødet og indtil fristen for afstemning udløber.
- 3) Eventuelle afstemninger på afdelingsmødet foretages skriftligt.
- 4) Alle stemmer optælles samtidig umiddelbart efter afstemningsperiodens udløb.
- 5) Det sikres, at ingen husstand kan afgive flere stemmer, end den har ret til efter vedtægterne.

Stk. 5. Der kan ikke begæres urafstemning om emner, hvor afstemning gennemføres efter stk. 1.

Forslag 5 – Fjernelse af organisationsbestyrelsens kompetence til at foretage vedtægtsændringer

Begrundelse

Uanset at bestemmelsen kan være praktisk, synes det ikke i overensstemmelse med, at disse kun kan ændres efter de særlige bestemmelser i § 11. Derfor kan repræsentantskabet ikke fast delegere denne centrale kompetence til organisationsbestyrelsen, men alene delegere den ét år ad gangen efter vedtægternes § 5, stk. 6.

I praksis vil det næppe heller forekomme, at boligministeren forlanger ændringer af vedtægterne med kortere varsel, end at det ville kunne håndteres af repræsentantskabet.

Hvis ændringsforslaget vedtages, konsekvensnummereres de følgende paragraffer i vedtægterne tilsvarende, således at det, der i dag er § 26 bliver til § 25, etc.

Foreslået formulering

~~§ 25. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage de ændringer i eller tilføjelser til vedtægterne, som måtte blive forlangt af boligministeren.~~

Forslag 6 – Beslutning om delegation

Begrundelse

I praksis har en række forhold været delegeret til organisationsbestyrelsen, fx er der løbende optaget lån med pantsætning i afdelingerne til finansiering af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, en funktion der i praksis vil blive umuliggjort, hvis repræsentantskabet skulle godkende hver enkelt pantsætning.

Derfor kan repræsentantskabet - som det sker i mange andre boligorganisationer – hvert år med virkning for ét år ad gangen delegerer kompetence på nærmere bestemte områder til organisationsbestyrelsen efter vedtægternes § 5, stk. 6.

Forslag

Repræsentantskabet bemyndiger organisationsbestyrelsen til at træffe beslutninger på følgende områder:

- at træffe beslutning om erhvervelse af ejendomme og byggegrunde samt til at iværksætte nyt byggeri i Aarhus og Skanderborg Kommune i overensstemmelse med organisationens politik for nybyggeri. Repræsentantskabet informeres løbende om foretagne køb.
- at træffe beslutning om salg af erhverv-/institutionsejendomme. Repræsentantskabet informeres løbende om foretagne salg.
- at træffe beslutning om mindre køb og salg af ubebyggede arealer, fx ifbm. magelægsaftaler, ekspropriationer til fx transformerstationer, fordelerskabe, trafik anlæg m.m. Repræsentantskabet orienteres herom i den skriftlige beretning.
- at pantsætte afdelingernes ejendomme i forbindelse med optagelse af realkreditlån til finansiering af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som er besluttet på afdelingsmøder og godkendt af det kommunale tilsyn.

Denne bemyndigelse er gældende for perioden frem til det ordinære repræsentantskabsmøde i april kvartal 2025.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen.

Forslag 7 – Beslutning om nybyggeripolitik

Begrundelse

Organisationsbestyrelsen nedsatte på sit møde i februar 2024 en lille arbejdsgruppe, der sammen med administrationen skulle udarbejde forslag til nybyggeripolitik for AAB.

Forslag til nybyggeripolitik for AAB

Det er en del af AAB's formålsparagraf, at organisationen løbende skal bidrage med nybyggeri, og AAB ser det som en forpligtelse at være med til at tilføre Aarhus almene boliger af høj kvalitet, så der i takt med byens vækst er et godt udbud af almene boliger.

AAB ønsker løbende at tilføre nye afdelinger i et tempo, der både muliggør, at nye afdelinger opnår tilstrækkelig kvalitet, at vi fastholder tilstrækkelige nybyggerikompetencer i organisationen, og at det ikke unødigt fjerner fokus fra arbejdet med de eksisterende afdelinger.

Grundlag for nybyggeri

AAB vil foretage grundige analyser forud for beslutning om nybyggeri, herunder særligt en analyse af den forventede udlejningssituation og en risikoanalyse for projektet. AAB anerkender, at der er risiko forbundet med ethvert nybyggeri, men ønsker at begrænse boligorganisationens risici ved det enkelte byggeri mest muligt.

Placering af nybyggeri

AAB har og ønsker fortsat at have afdelinger fordelt over store dele af Aarhus Kommune samt i Hørning bysamfund i Skanderborg Kommune.

Nye afdelinger skal prioriteres i byområder, der forventes at vokse fremover, både centralt i byen og i forstæder. De skal placeres, hvor der er den fornødne infrastruktur, herunder kollektiv trafik, skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder.

Der bør ved placering af nye afdelinger også tages hensyn til, at de vil kunne serviceres og driftes rationelt med AAB's nuværende organisering.

Det er vigtigt at kigge på, hvor der er god infrastruktur, institutioner og indkøbsmuligheder.

Typer af nybyggeri

AAB ønsker også fremover at have en bred vifte af boligtyper og ønsker således også fremover både at bygge etagebyggeri og tæt-lav-bebyggelser.

Kvaliteten af byggeriet er afgørende for AAB. Derfor ønsker AAB at udnytte maksimumbeløbet fuldt ud til at opnå maksimal kvalitet snarere end at forsøge at opnå små besparelser på opførelsessummen, som kun marginalt påvirker den endelige husleje.

AAB ønsker at bidrage til udviklingen af bæredygtigt byggeri og vil i den forbindelse fortsat DGNB certificere sine nybyggerier til guldstandard med særligt fokus på CO₂-besparelser. Herunder ønsker AAB at gøre sig erfaringer med brug af genbrugte byggematerialer og mere udbredt brug af træ i byggeriet.

Arkitektonisk er det væsentligt, at der bygges af høj arkitektonisk kvalitet med fokus på at passe harmonisk ind i den omkringliggende by og den omgivende natur.

Endelig er det væsentligt, at afdelingerne opføres med faciliteter til fællesskab i en form, der afspejler den konkrete afdeling, herunder også gæsteværelser, kombinerede fællesrum og værksteder m.m.

Den blandede by

AAB ser diversitet som en styrke og ønsker derfor at have alsidige afdelinger, der kan anvendes af en bred kreds af beboere og ønsker derfor ikke at afgrænse målgruppen for nye afdelinger unødigt. Derfor vil det også være hensigtsmæssigt at have et bredt udvalg af boligtyper og -størrelser indenfor samme afdeling. Boligtyperne bør afspejle de boliger, der i forvejen eksisterer i lokalområdet for at sikre et relevant samlet boligudbud.

AAB ønsker ikke at opføre for små eller for store afdelinger, men typisk en størrelse mellem 50 og 200 boliger, som både vil kunne driftes rationelt og danne grundlag for stærke beboerdemokratiske fællesskaber såvel som at indgå i fællesskaber med afdelingens naboer.

AAB ønsker at fremme den blandede by både ved at bygge på helt egne byggefelter og at indgå i samarbejder med private udviklere om at udvikle nye byområder i fællesskab. Hvis det understøtter AAB's nybyggeripolitik i den konkrete situation, kan det også ske ved at opføre ejendomme i fællesskab, fx gennem den delegerede bygherremodel.

Forslagsstiller: Organisationsbestyrelsen.

Forslag 8

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

Argumentation:

I dag står de vedtagne forslag kun i referaterne fra repræsentantskabsmøderne. De er således ikke let tilgængelige, og det er faktisk umuligt at finde forslag, som blev vedtaget for over 3 år siden, da referaterne kun findes på hjemmesiden for de sidste 3 år. Et af disse referater er ovenikøbet umuligt at åbne.

At de vedtagne forslag får deres egen mappe, vil samtidig gøre det lettere at kontrollere, at de rent faktisk igangsættes, hvilket bl.a. ikke gælder for et forslag om at anvende mægling, hvor det vil være hensigtsmæssigt.

Forslagsstiller

Kirsten Munk

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 06 Ingerslevsgaard

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.

Argumentation:

Det er efter sigende tidligere vedtaget et forslag om, at der ikke må bruges nogen former for kemi i AAB. Vores gårdmiljø lider under dette, da algerne især blomstrer, hvor solen ikke ofte når ned. Æstetisk ser det ikke godt ud, og det er vel heller ikke med til at forlænge flisernes levetid, måske tvært imod.

Samtidig sender det et signal til beboerne om en vis ligegyldighed; det opfordrer i hvert tilfælde ikke til at holde vores miljø rent og ordentligt.

Forslagsstiller

Kirsten Munk

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 06 Ingerslevsgaard

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

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 CO2-udslip i Danmark. Hovedorganisationen giver økonomisk tilskud.

Forslagsstiller

Alex Bjørnstjerne Olsson
Afdeling 25 Klostervangen

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

Forslag 13

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

Motivation:

Dette bør være en del af driften og ikke belaste bestyrelseskonto og beboerkonto.

Forslagsstiller

Hanne Rasmussen
Formand
Bestyrelsen AAB Afdeling 35 / Trillegården

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.

Motivation:

Det bør også komme afdelingsbestyrelserne til gode med billigere priser.

Forslagsstiller

Hanne Rasmussen

Formand
Bestyrelsen AAB Afdeling 35 / Trillegården