Ordinært repræsentantskabsmøde

Den 17. november 2022 kl. 19.00 på Hotel Scandic, Østergade 10, 8000 Aarhus C

Dagsorden for ordinært repræsentantskabsmøde

1. Valg af dirigent

2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol

3. Orientering ved formanden
   3.a Økonomi
   3.b Siden sidst

4. Indkomne forslag
   Forslag 1-5 Organisationsbestyrelsen
   Forslag 6-8 Casper Lund Larsen, afdeling 17

5. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Dan Christensen indledte mødet med at byde velkommen.

Peter Kragballe blev valgt som dirigent og takkede for valget.

Dirigenten konstaterede:

Repræsentantskabsmødet er i henhold til vedtægternes § 8 indkaldt rettidigt – mindst 4 uger før. Der er indkaldt og udsendt bilag i form af forslag 1-5 den 17. oktober 2022. Der udsendt bilag med forslag 6-8 den 10. november 2022.

Peter Kragballe oplæste dagsordenen, som blev godkendt.

Følgende blev valgt til stemmeudvalg:

- Alex Baun, afd. 48
- Bentha Skovgaard, afd. 25
- Claus Larsen, afd. 13
- Dorte Walsch, afd. 10
- Hanne Nissen, afd. 21
- Lis Søballe, afd. 59
- Helle Nielsen (medarbejder)

Han orienterede om, at der til mødet er 110 fremmødte, heraf 91 med stemmeret og 19 uden stemmeret. , hvorfor der skal afholdes et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i umiddelbar forlængelse af det ordinære repræsentantskabsmøde.

Peter Kragballeorienterede om, at den lilla stemmeseddel er til det ordinære møde og den orange til det ekstraordinære møde. Han understregede, at de, der eventuelt forlader mødet før tid, skal aflevere sine stemmesedler til ham.

2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol

Repræsentantskabsprotokollen af den 21. juni 2022 blev godkendt.

3. Orientering ved formanden

Strategiarbejdet
Dan Christensen orienterede om strategiarbejdet i AAB og understregede, at strategien om ét AAB kommer til at fortsætte, også efter AAB har formuleret en ny strategi.
Den 4. februar 2023 holder organisationsbestyrelsen møde med AAB's nye direktør, Morten Homann, om det videre strategiarbejde. Herefter bliver repræsentantskabet og medarbejderne orienteret om, hvordan vi fortsætter arbejdet med strategien.

Ny direktør for AAB
Dan Christensen orienterede om processen omkring rekruttering af ny direktør for AAB.
Morten Homann starter som Direktør i AAB den 2. januar 2023.

Klagesagsbehandling
Administrationen har set nærmere på vores klagesagsbehandling og afdelingsformandens rolle i den forbindelse og har arbejdet videre med:

- Øget samarbejde med fx Aarhus Kommune og politiet.
- Erfaringsudveksling med andre boligorganisationer.
- Vi afvikler fortsat møder med beboere/opgange, hvor der er udfordringer.
- Udvikling af klagesagsblanketten.

Tilbagemelding ift. inddragelse af afdelingsbestyrelsen i klagesager:

- Vi har vurderet, at administrationen ikke kan inddrage afdelingsbestyrelser i klagebehandlingen.
- Specifikt er formænd for afdelingsbestyrelserne ikke en del klagen, og det er dermed ikke lovligt, jf. artikel 5, stk. 1, litra c at dele personoplysninger i klagesager med formændene.

Retningslinjer for syn og overdragelse af privat indbo
Siden sidst har drift og administration arbejdet videre med syn:

- Synsmedarbejdere er blevet undervist, og nye synsretningslinjer er undervejs.
- Som en del af dette arbejde er AAB ved at beskrive og gengive forskellige eksempler på hhv. vedligeholdelse og misligholdelse af fx gulve og vægge. Materialet tiltænkes både medarbejdere og beboere i AAB.
- Ift. overdragelse af privat indbo arbejder AAB på at justere erklæringen på www.aabnet.dk.

Boligtjek og lejemålsgennemgang og brug af vedligeholdelseskontoen
På sidste repræsentantskabsmøde blev "boligtjekket" (førsyn) efterspurgt.

- Alle beboere kan anmode om et boligtjek.
- Et boligtjek er en mundtlig vejledning om vedligeholdelse af boligen.
- Beboeren kan gøre brug af sin vedligeholdelseskonto til vedligeholdelse af boligen.

AAB tilbyder også en "lejemålsgennemgang", der er en registrering af lejemålet efter opsigelse.

- Alle beboere kan i dag anmode om en lejemålsgennemgang.
- Dette gennemføres i villaer/rækkehuse og i de afdelinger, hvor man iværksætter moderniseringer ifm. fraflytning/lejerskifte.
- Beboeren kan ikke gøre brug af sin vedligeholdelseskonto – den er lukket. når lejemålsgennemgangen udføres.

Ift. boligtjek og lejemålsgennemgang arbejder AAB på at beskrive, hvad AAB tilbyder.

Beboere, der har over 50.0000 kr. på vedligeholdelseskontoen, tilbydes et boligtjek

- AAB har iværksat, at beboere, som bor i en bolig, hvor vedligeholdelseskontoen har over 50.000 kr., får tilbudt et boligtjek.
- AAB har tilbudt 308 lejemål et boligtjek svarende til 3 % af lejemålene.
- AAB ønsker at følge op på initiativet:
    - Hvor mange benytter sig af tilbuddet? Ind til videre har vi fået 24 tilbagemeldinger, heraf er der 10 som ønsker at få et boligtjek.

Kvalitetssikring af indvendig vedligeholdelse

AAB har iværksat en ny arbejdsgang, som omfatter kvalitetssikring af vedligeholdelsesarbejder i boligerne.

Oversigt over kvalitetssikring af vedligeholdelsesarbejder:

- Ca. 11 % af de indvendige vedligeholdelsesarbejder er siden 1. maj 2022 enten ikke godkendt, eller der er ikke givet adgang.
- Typiske årsager er, at pengene er brugt til andre materialer, ikke er brugt i lejemålet, eller at materialerne ikke længere er tilgængelige for beboeren fx stjålet.

I ca. 10 kvalitetstjek har malerfirmaet skulle omgøre vedligeholdelsesarbejdet for at leve op til AAB's kvalitetskrav.

Malerlisten må derfor siges at være blevet udvidet med succes.

Gulvfirmaliste

- Dette er iværksat, umiddelbart efter beslutningen blev taget af repræsentantskabet i juni 2022.
- Der er endnu ikke føjet yderligere gulvfirmaer til listen, fordi de henvendelser, som AAB har fået ift. gulvarbejder, ikke har levet op til kvalitetskravene, herunder garantiordningen.

Fortrinsret og udlejningskriterier

Denne opfølgning drejer sig om ventelisteopsætningen for de afdelinger, der anvender udlejningskriterier/-aftaler. Forespørgslen gik på, at de, som bor i afdelingen, skal have lov til flytte internt.
AAB vil samarbejde med de øvrige boligorganisationer om en aftale for afdelingerne i Herredsvang og Frydenlund.

Frist for forslag til afdelingsmøder

Behandles som forslag 4 til dette repræsentantskabsmøde.

Analyse af fraflytningssyn

Oversigt med opgørelse over fraflytningsregning, vedligeholdelseskonto og kommentarer fra drift/administrationen

AAB har gennemgået de ti største fraflytningssyn ud fra følgende kriterier:

- Gennemgang af mangelliste
- Indflytningsrapport
- Fraflytningsrapport
- Billedmateriale
- Øvrig korrespondance med lejer
- Kontokort
- Fakturagennemgang

Der er tale om helt særlige sager, hvor der har været tale om lejemål, der har været misligholdt ud over det sædvanlige.

Analysen har ikke givet anledning til at træffe andre beslutninger ift. disse fraflytninger.

I stedet har AAB iværksat nogle tiltag, som imødekommer vedligeholdelsen i boligerne – nemlig kvalitetssikring og tilbud om boligtjek. Og AAB er i gang med at se nærmere på brugen af vedligeholdelseskontoens midler i forbindelse med lejerskifte.

Antenneforeningen Aarhus og Stofa
Antenneforeningen Aarhus har valgt at opsige samarbejdet med Stofa pr. 1. december 2022. Det får desværre betydning for en del af beboerne i AAB, men heldigvis er der mange, der ikke mærker til det. AAB blev kontaktet af Stofa sidst i oktober. Efterfølgende har AAB forsøgt at få et overblik over, hvilke afdelinger der bliver berørt:

- Afdelinger, der selv ejer det interne net, fortsætter aftalen med Stofa og bliver ikke berørt.
- I de afdelinger, der ikke ejer det interne net, og hvor beboeren har lavet en aftale med Stofa, skal beboerne selv lave en aftale med en udbyder.

Midt i november har AAB sendt information ud til alle de afdelinger, der er berørt af ovennævnte, ligesom AFFA/Vios har sendt materiale ud. Yderligere er information om samme tilgængelig på AAB's hjemmeside.
Sidst i november bliver der holdt informationsmøder i nogle afdelinger, i Musikhuset og i Ceres Arena. AFFA/Vios sender information ud om disse.

Renteudvikling, oversigt over tab på obligationer, kursreguleringer og besparelser ved puljeaftale
Renteudviklingen i 2022 har desværre været meget negativ, og AAB ved ikke, om tendensen fortsætter.
Siden den 1. januar 2022 er værdien af AAB's obligationer faldet med 111 millioner.
AAB kan imidlertid drage fordel af en ændring til bekendtgørelse pr. 1. september 2022 om drift af almene boliger. Den indebærer, at kursregulering nu skal bogføres via opsparede midler.
Den 30. september 2022 havde AAB en negativ kursregulering på 10,92%. Langt de fleste afdelinger i AAB har ingen problemer med, at den negative kursregulering bliver bogført der. Dog kan det kan få betydning for nogle afdelinger, når der skal laves budget for 2024.

Energisituationen
AAB har indgået en aftale med Energi Danmark. I praksis betyder det, at Energi Danmark køber strøm ind til AAB over en årrække. Det betyder, at den strøm, AAB bruger i 2022, er købt i perioden 2018-2021. I praksis betyder det, at lejere i AAB er mindre udsat for pludselige udsving i prisen, i forhold til de udsving, markedet har undergået i år.

Aftalen gælder for alt fællesstrøm og for de boligafdelinger, hvor AAB laver el-regnskab. Oversigten findes på AAB's hjemmeside. AAB har reguleret acontobeløb efter de priser, der kendes pt.

Dan Christensen afsluttede punktet med at sende den skriftlige og den mundtlige orientering til debat i repræsentantskabet.

Peter Kragballe takkede for orienteringen og spurgte, om der er bemærkninger til orienteringen.

Thomas Lorentsen fra afdeling 60 roste og takkede for AAB's hjælp i forbindelse med en klagesag i afdeling 60.

Susanne Bjørnsholm fra afdeling 62 spurgte Tina Lundum Jensen, hvorfor nogle afdelinger får deres varmeregning fra AAB og nogle fra andre firmaer. Tina Lundum Jensen svarede, at de afdelinger, hvor der er hovedmålere i lejlighederne, afregner direkte til energiselskabet, mens de afdelinger, hvor der kun er bi-målere i lejlighederne, afregner med AAB.

Søren Thomsen fra afdeling 10 kvitterede for AAB's boligtjek. Yderligere orienterede han om, at Fibia har indvilliget i at lægger fibernet ind i hele afdeling 10 uden købetvang, og uden at det koster afdelingen noget. Herudover sørger de for al vedligehold i den forbindelse.

Hanne Rasmussen fra afdeling 35 understregede, at der i afdelingen er beboere, der ikke tør at male selv, af frygt for at AAB ikke vil vurdere det som værende udført håndværksmæssigt korrekt. Hun pointerede, at boligtjekket er en god ide, men at hun savner et standardkatalog for hver enkelt afdeling omhandlende AAB's standard. I forhold til fraflytningssager finder hun det problematisk, at håndværkerne bruger alt for lang tid på istandsættelse i forbindelse med fraflytning.
Tina Lundum Jensen understregede, at man får tilbudt genhusning, hvis en lejlighed er så misligholdt, at man ikke kan bo i den. I tilfælde af sager, som man vurderer, ikke er forløbet korrekt, skal man kontakte servicecentret. I forhold til boligtjekket er AAB ved at udarbejde materiale med AAB's praksis og eksempler, herunder hvornår der er tale om henholdsvis misligholdelse og slitage.

Orienteringen blev herefter taget til efterretning.

4. Indkomne forslag

Dan Christensen præciserede, at AAB's vedtægter foreskriver, at mindst 2/3 af de stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer skal deltage i repræsentantskabsmødet for, at forslag kan om vedtægtsændringer kan vedtages, og at der derfor bliver afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i umiddelbar forlængelse af det ordinære repræsentantskabsmøde. Dog skal forslagene gennemgås på det ordinære møde og efterfølgende, skal der stemmes om, hvorvidt man vil behandle dem på et ekstraordinært møde. Så selv om, de ikke kan vedtages på det ordinære møde, skal 2/3 af de stemmeberettigede stemme for forslagene. På det ekstraordinære møde skal 2/3 af de fremmødte stemme for forslaget, for at det kan vedtages.

Forslag 1-5 vedrører en opdatering og revidering af AAB's vedtægter og repræsentantskabsmødets forretningsordener.

Det, som motiverer forslagene, er de tre temaer ensretning, digitalisering, præcisering af praksis.

I opdateringen af vedtægterne og forretningsordenerne har AAB tilstræbt at skabe en sammenhæng og ensartethed mellem alle materialerne i håbet om, at det bidrager til overskuelighed og genkendelighed.
Digitalisering refererer til formen, materialer udsendes på i dag til både repræsentantskabet og til afdelingernes beboere. AAB mener, at ændringerne er i tråd med den digitale udvikling. Det vil også betyde, at AAB optimerer de økonomiske ressourcer og ressourcer brugt på den fysiske omdeling og fremsendelse pr. brev.
De, som er fritaget for digital post, vil også være fritaget i denne sammenhæng.
Præcisering af praksis dækker over, at AAB ønsker at uddybe, klarlægge og synliggøre den nuværende praksis til gavn for den fælles viden i AAB.

Julia Beck Søndergaard uddybede forslag 1-5 og det materiale, AAB har sendt til repræsentantskabsmedlemmerne til dette punkt forud for mødet i forlængelse af Peter Kragballes oplæsning af de enkelte forslag.

Forslag 1 - Dagsordenen til repræsentantskabsmøder

Punkterne på dagsordenen til ordinære repræsentantskabsmøder afspejles i hhv. vedtægternes § 6 og § 7 samt i Forretningsordenen for ordinære og ekstraordinære repræsentantskabsmøder under overskriften *Dagsorden*.

For nøjagtig uddybning af forslaget henvises til repræsentantskabsmødets bilagsmateriale.

Ændringerne indebærer følgende i vedtægterne:

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

§ 7. Ordinært repræsentantskabsmøde afholdes derudover hvert år i oktober kvartal. Dagsordenen for mødet skal omfatte følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.
3. Orientering ved formanden.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af kredsdelegerede hvert 2. år (lige årstal).
6. Eventuelt.

Ovenstående ændringer i vedtægterne medfører ændringer i Forretningsordenerne for ordinære og ekstraordinære repræsentantskabsmøder:

Forretningsordenen for ordinært repræsentantskabsmøde:

Dagsorden
Dagsorden for april kvartal skal indeholde følgende punkter:
1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år.
4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt denne afgår.
4
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af suppleanter.
~~9. Valg af sekretær.~~
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Dagsorden for oktober kvartal skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af repræsentantskabsprotokol.
3. Orientering ved formanden.
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
5. Valg af kredsdelegerede hvert 2. år (lige årstal).
8. Eventuelt.

Referat af repræsentantskabsmødet.
Mødet kan optages. ~~på bånd som støtte for sekretæren.~~

Forretningsordenen for ekstraordinært repræsentantskabsmøde:

> **Dagsorden**
>
> Dagsorden for ekstraordinært repræsentantskabsmøde kan kun indeholde de punkter, som begæringen indeholder:
>
> 1. Valg af dirigent.
> 2. Behandling af indkomne forslag.
>
> **Referat af repræsentantskabsmødet.**
> Mødet kan optages. på bånd som støtte for sekretæren.

90 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer stemte for Forslag 1.

Forslag 2 - Materiale til repræsentantskabsmøder

Materialer til repræsentantskabsmøder skal if. vedtægterne udsendes *ved brev,* men ændringer i normalvedtægterne i 2019 har muliggjort at dette ændres til *udsendes skriftligt*, hvori indkaldelsen kan ske ved mail, e-post eller lign. for de repræsentanter som har tilmeldt sig at modtage elektronisk post af AAB.

Med henblik på at udsende materialer digitalt, foreslås ændringer til vedtægterne og forretningsordnerne for repræsentantskabsmøder.

For nøjagtig uddybning af forslaget henvises til repræsentantskabsmødets bilagsmateriale.

Ændring til AAB's Vedtægter: § 8.

> **§ 8.** Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ~~ved brev~~ til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Indkaldelsen udsendes skriftligt og skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

Forretningsorden for ordinært repræsentantskabsmøde ændres til:

> **Indkaldelse**
> Indkaldelsen skal udsendes skriftligt med mindst 4 ugers varsel ~~ved brev~~ til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.

Forretningsorden for ekstraordinært repræsentantskabsmøde ændres til:

> **Indkaldelse**
> Indkaldelsen skal udsendes skriftligt med mindst 2 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer.

90 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer stemte for Forslag 2.

Forslag 3 - Øvrige justeringer vedr. repræsentantskabsmøder

3a) Fuldmagt og stemmeret

Nuværende praksis vedrørende fuldmagt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, synliggøres i vedtægterne; følgende foreslås tilføjet:

> **§ 10.** Hvert medlem af repræsentantskabet har 1 stemme. Stemmeretten kan kun udøves ved personligt fremmøde.
>
> **§ 17.** Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens

boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke afgives stemme ved fuldmagt.

Endvidere indføres ændringen i Forretningsordenen for ordinære repræsentantskabsmøder under afsnittet **Indkaldelse**.

Afdelingsformanden skal, senest 10 dage inden mødet, skriftligt tilkendegive, hvilke afdelingsbestyrelsesmedlemmer der har stemmeret, og hvem der deltager uden stemmeret. Stemmeret kan kun udøves ved personligt fremmøde.

Stemmesedler udleveres til de stemmeberettigede ved indgangen. Såfremt afdelingen vil ændre på, hvem der har stemmeret, skal dette meddeles til administrationens personale senest 30 min. før mødets start.

Endelig indføres ændring i Forretningsordenen for ekstraordinære repræsentantskabsmøder under afsnittet **Indkaldelse**, afsnit 2 og praksis vedr. angivelse af hvem der har stemmeret tilføjes:

Afdelingsformanden skal, senest 5 dage inden mødet, skriftligt tilkendegive, hvilke afdelingsbestyrelsesmedlemmer der har stemmeret, og hvem der deltager uden stemmeret. Stemmeret kan kun udøves ved personligt fremmøde.

Stemmesedler udleveres til de stemmeberettigede ved indgangen. Såfremt afdelingen vil ændre på, hvem der har stemmeret, skal dette meddeles til administrationens personale senest 30 min. før mødets start.

Hanne Rasmussen fra afdeling 35 ytrede ønske om at få en oversigt over antal stemmeberettigede i de enkelte afdelinger sammen med indkaldelsen til repræsentantskabsmøder fremover. Julia Beck Søndergaard henviste til den oversigt, der er tilgængelig på AAB's intranet. På mødet blev vedtaget, at oversigten fremover skal sendes ud sammen med invitationen.

3b) Valg af formand og i tilfælde af forfald i bestyrelsen
I vedtægterne vedrørende Organisationsbestyrelsen foreslås at følgende ændret:

§ 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. ~~Samtidig vælges der 2 suppleanter.~~ Valgbarheden ophører ved det fyldte 68. år.

Stk. 2. Medlem af bestyrelsen kan ikke være:

1. Borgmester i den tilsynsførende kommune.
2. Rådmanden, ~~i Københavns kommune, borgmesteren,~~ for den magistratsafdeling hvortil tilsynet med de almene boligorganisationer er henlagt.
3. Formanden for det udvalg, hvortil tilsynet med almene boligorganisationer i kommunen er henlagt.
4. Ansatte i den del af den kommunale forvaltning, der udøver tilsynet med de almene boligorganisationer i kommunen.

Stk. 3. Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtidig valgte eller udpegede medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, som medlemmerne er valgt eller udpeget i. Genvalg og genudpegning kan finde sted. Et bestyrelsesmedlem kan til enhver tid afsættes af den, der har valgt eller udpeget den pågældende.

Stk. 4. (NY) Afgår formanden inden valgperiodens udløb konstitueres næstformanden som formand frem til førstkommende ordinære repræsentantskabsmøde.

Stk. 4 -> 5. Afgår et bestyrelsesmedlem valgt af repræsentantskabet, indtræder en af de valgte suppleanter. Findes ingen suppleanter, indkalder bestyrelsen til ekstraordinært repræsentantskabsmøde til valg af bestyrelsesmedlem og suppleanter.

Stk. 6 (NY) Suppleant indkaldes til bestyrelsens møder, når et bestyrelsesmedlem

melder længerevarende forfald i mere end 6 måneder.

Stk. 5 -> 7. Ved en forretningsorden træffer bestyrelsen nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv.

Frederik Sørensen fra afdeling 23 stillede spørgsmålstegn ved, hvorvidt det er almindelig praksis, at valgbarheden ophører ved det fyldte 68. år. Dan Christensen understregede, at det er vedtaget i organisationsbestyrelsen. Samtidig præciserede han, at afdelingsbestyrelserne ikke er omfattet af denne passus.

Alex Olsson fra afdeling 25 stillede spørgsmålstegn ved stk. 6 suppleantens rolle på bestyrelsesmøder i forbindelse med bestyrelsesmedlemmer, der melder længerevarende forfald i mere end 6 måneder. Dan Christensen præciserede, at suppleanterne i disse tilfælde har de samme rettigheder, som de fraværende bestyrelsesmedlemmer havde.

3c) Rygepolitik
Det foreslås at følgende udgår af Forretningsordenen for ordinære repræsentantskabsmøder og Forretningsordenen for ekstraordinære repræsentantskabsmøder, da vi i dag har national lovgivning, der regulerer dette.

~~**Rygepolitik.**~~
~~Der er rygeforbud under mødet.~~

3d) Repræsentantskabsmødets afvikling og dirigentens opgaver
Det foreslås at følgende omformuleres i Forretningsordenen for ordinære og ekstraordinære repræsentantskabsmøder. Praksis vil være uændret.

Nuværende tekst:

Dirigentens opgaver
Dirigenten skal lede mødet efter den opstillede dagsorden.
Mødet ledes neutralt, således at det afvikles på en saglig og rolig måde.
Dirigenten må ikke deltage i debatten uden mødets godkendelse.
Dirigenten nedsætter et stemmeudvalg og skal påse, at talere, der ønsker ordet, holder sig til emnet samt at en enkelt taler ikke ved unødige gentagelser forlænger debatten.
Dirigenten sørger for det nødvendige antal rygepauser.

Foreslås ændret til:

Repræsentantskabsmødets afvikling og dirigentens opgaver.
Repræsentantskabet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

Dirigenten skal lede møde neutralt, således at det afvikles på en saglig og rolig måde.

Dirigenten må ikke deltage i debatten uden mødets godkendelse.
Dirigenten nedsætter et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.

Dirigenten sørger for at deltagerne får ordet i den rækkefølge de henvender sig. Begæring om ordet til forhandlingerne sker ved personlig henvendelse til dirigenten med oplysning om navn og den afdeling, vedkommende kommer fra. Taletiden er ubegrænset indtil dirigenten eller repræsentantskabet fastsætter en begrænsning. Dirigenten kan vælge at opdele debatten, skal påse at talerne holder sig til emnet samt

at en enkelt taler, ikke ved unødige gentagelser forlænger debatten. Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende emne er afsluttet.

Dirigenten sørger for det nødvendige antal ~~rygepauser~~.

3e) Afstemninger på repræsentantskabsmøder
Det foreslås at følgende omformuleres i Forretningsordenen for ordinære og ekstraordinære repræsentantskabsmøder med henblik på at præcisere praksis i dag.

Nuværende tekst:

Afstemning
Beslutning træffes af de tilstedeværende ved almindeligt stemmeflertal og kan foretages ved håndsoprækning med stemmeseddel af de udpegede repræsentantskabsmedlemmer. I tvivlstilfælde, eller når mindst 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Ved skriftlig afstemning til valg skal der altid stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.
Ved opstilling til tillidsposter skal vedkommende være til stede, eller der skal foreligge skriftligt tilsagn, der skal være dirigenten i hænde ved valgets begyndelse. Der kan ikke afgives stemme ved fuldmagt.

Valg af formand
Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.

Formanden vælges for 2 år ad gangen.

Foreslås ændret til:

Afstemning
Alle spørgsmål med undtagelse af valg og ændring af vedtægter, afgør de tilstedeværende stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer ved almindeligt stemmeflertal blandt de afgivne stemmer. Ved spørgsmål, der ikke er behandlet i vedtægter eller forretningsorden, afgør dirigenten afstemningsformen. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer. I tvivlstilfælde, eller når mindst 1/3 af repræsentantskabsmedlemmerne forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.

Valg
Ved valg foretages skriftlig afstemning. Såfremt der ved valg kun foreslås det antal kandidater, der skal vælges, betragtes disse som valgt uden afstemning.
Ved skriftlig afstemning til valg skal der altid stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig. Ved opstilling til tillidsposter skal vedkommende være til stede, eller der skal foreligge skriftligt tilsagn, der skal være dirigenten i hænde ved valgets begyndelse.

Valg af formand
Formanden vælges direkte af repræsentantskabet. ~~Repræsentantskabet træffer på et ordinært repræsentantskabsmøde beslutning om, hvorvidt repræsentantskabet eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen.~~ Formanden vælges for 2 år ad gangen ved simpelt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.

3f) Tilføjelse til Forretningsorden for ordinære og ekstraordinære repræsentantskabsmøder
Med henblik på at synliggøre, hvor man som repræsentantskabsmedlem kan indsende forslag til repræsentantskabsmødet, foreslås følgende tilføjet til forretningsordenen for ordinært repræsentantskabsmøde under afsnittet *Indkomne forslag*:

Indkomne forslag

Forslag eller emner der ønskes behandlet skal være indsendt til organisationsbestyrelsen og administrationen via mail til både forslag@aabnet.dk og bestyrelsen@aabnet.dk, eller via brev til administrationskontoret, Langelandsgade 50, 8000 Århus C., senest 2 uger før mødet. Forslag udsendes skriftligt til samtlige repræsentantskabsmedlemmer senest 1 uge før mødet.
Indkomne forslag sættes under afstemning.

Et ekstraordinært repræsentantskabsmøde kan ifølge vedtægterne vedrøre forslag og valg. Derfor foreslås det at følgende hele afsnit tilføjes:

Indkomne forslag
Indkomne forslag sættes under afstemning.

Valg
Ved valg foretages skriftlig afstemning. Såfremt der ved valg kun foreslås det antal kandidater, der skal vælges, betragtes disse som valgt uden afstemning.
Ved skriftlig afstemning til valg skal der altid stemmes på det antal personer, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig. Ved opstilling til tillidsposter skal vedkommende være til stede, eller der skal foreligge skriftligt tilsagn, der skal være dirigenten i hænde ved valgets begyndelse.

Valg af formand
Formanden vælges direkte af repræsentantskabet. Formanden vælges for 2 år ad gangen ved simpelt stemmeflertal blandt de tilstedeværende stemmeberettigede.

Valg af bestyrelsesmedlemmer
Der vælges det nødvendige antal bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode.

Valg af suppleanter
Der vælges det nødvendige antal suppleanter for en 1-årig periode. Der skal i alt være 2 suppleanter.

Søren Thomsen fra afdeling 10 stillede spørgsmålstegn ved, at forslag skal sendes til to mailadresser og foreslog, at det sendes alene til den ene eller den anden indbakke.
Dan Christensen pointerede, at det også fremover alene skal sendes til forslag@aabnet.dk.

3g) Præcisering vedr. årsberetning og formandens orientering
I Forretningsordenen for ordinære repræsentantskabsmøder foreslås følgende præciseret ved hjælp af ændringen som følger:

Nuværende tekst:

Årsberetning/orientering
Årsberetning sættes under afstemning. Orientering tages til efterretning.

Foreslås ændret til:

> **Årsberetning/orientering**
> Til det ordinære repræsentantskabsmøde i april kvartal sættes årsberetning under afstemning.
> Til det ordinære repræsentantskabsmøde i oktober kvartal tages formandens orientering til efterretning.

For nøjagtig formulering og uddybning af forslaget henvises til repræsentantskabsmødets bilagsmateriale.

90 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer stemte for Forslag 3.

Forslag 4 - Materialer til afdelingsmøder – frist og digitale muligheder

Materialer til afdelingsmøder skal if. gældende vedtægter udsendes *ved brev,* men ændringer i normalvedtægterne i 2019 har muliggjort at materialerne *udsendes skriftligt* via mail, e-post eller lign. for de lejere, som har tilmeldt sig at modtage elektronisk post af AAB. Derfor foreslås det at indarbejde denne mulighed i vedtægterne.

Ydermere foreslås det at indarbejde en 5 ugers frist for indkaldelsen i stedet for 4 uger og en 3 ugers frist for indsendelse af forslag.

Forslaget indebærer følgende ændring:

> **§ 15.** Hvert år afholdes inden 4 måneder før næste regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder efter, at indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse udsendes skriftligt med mindst 5 ugers varsel ~~ved brev~~ til samtlige husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Og endvidere ændring til § 17, stk. 3.

> **§ 17** Stk. 3. Enhver, der ifølge stk. 1 og 2 har adgang til afdelingsmødet har ret til at tage ordet. Enhver, der ifølge stk. 1 eller stk. 2, 1. pkt., har adgang til afdelingsmødet, har ret til at få et angivet emne behandlet på mødet. Forslag, der ønskes behandlet på det ordinære afdelingsmøde, skal være organisationens administration i hænde senest 3 uger før mødet. Forslag bekendtgøres for afdelingens boliglejere senest 1 uge før mødet.

For nøjagtig formulering og uddybning af forslaget henvises til repræsentantskabsmødets bilagsmateriale.

Thomas Lorentsen fra afdeling 60 spurgte, hvordan organisationsbestyrelsen forholder sig til de tilfælde, hvor afdelingerne ønsker ekstra materiale udsendt sammen med AAB-materiale til afdelingsmøder. Dan Christensen præciserede, at dette vil blive drøftet på organisationsbestyrelsens december-møde.

Casper Lund Larsen fra afdeling 17 spurgte ind til den fortsatte mulighed for at få materiale udsendt pr. brev til beboerne. Dan Christensen refererede til tidligere på mødet, hvor det blev præciseret, at det er muligt at få mødemateriale i fysisk form.

90 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer stemte for Forslag 4.

Forslag 5 – Dagsorden til ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder

Som følge af ensretningen og justeringerne i Forslag 1 foreslås det at dagsordenen for ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder ligeledes konsekvensrettes i AAB's vedtægter, således § 15, stk. 2 ændres til:

> Stk. 2. Dagsordenen for afdelingsmødet skal, jf. dog stk. 4 og 6, omfatte følgende punkter:
>
> 1. Valg af dirigent.
> 2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.
> 3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år.
> 4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
> 5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
>
> 6. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlem(mer).
> 7. Eventuelt.

For nøjagtig formulering og uddybning af forslaget henvises til repræsentantskabsmødets bilagsmateriale.

90 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer stemte for Forslag 5.

Dan Christensen takkede for deltagernes proaktive måde at tilgå forslagene på.

Efter en pause bad Peter Kragballe om ordet og orienterede om, at der er tre indkomne forslag, der skal behandles.

Forslag 6
I forbindelse med vedligeholdelse af gulve og gulvbehandling skal det igen være muligt at montere fejelister/sandlister. Lige som gulvbehandlingen kan tages over vedligeholdelseskontoen skal det samme gælde for montering af fejelister/sandlister.
Så hele gulvbehandlingen inkl. Montering af fejelister/sandlister kan dækkes af den indvendige vedligeholdelseskonto.
Fejelister/sandlister bruges blandt andet mellem fodliste og gulv, hvor den monteres ved kanten af fodlisten, så der ikke er luft eller synlig afstand mellem fodlisten og gulvet. Den holder dermed sand og skidt væk fra et eventuelt mellemrum.

Forslagsstiller:
Casper Lund Larsen, afdelingsformand afd. 17

Casper Lund Larsen fra afdeling 17 orienterede om, at han umiddelbart inden mødet er blevet informeret om, at det er lovligt at montere fejelister og sandlister. Han udtrykte utilfredshed med, at han først blev orienteret om dette, halvandet år efter han italesatte problemstillingen første gang.

Tina Lundum Jensen præciserede, at man ikke kan få sat fejelister og sandlister på i dag igennem vedligeholdelseskontoen, hvis man ikke allerede har dem. Det skal afdelingen beslutte, om de vil afholde udgiften til. Derfor kan der heller ikke stemmes om forslaget på repræsentantskabsmødet. Dette skal vedtages på afdelingsmødet.

Forslaget blev trukket af forslagsstiller.

Forslag 7
Det skal igen være muligt at fortage udskiftning af eksisterende linoleum og vinyl gulve over den indvendige vedligeholdelseskonto.

Der er rigtig mange lejere der har der tidligere har fået anlagt linoleum og vinyl gulve over vedligeholdelseskontoen. Da det tidligere var muligt at få det over vedligeholdelseskontoen. Det er ikke fair at regningen for udskiftning af eksisterende linoleum og vinyl gulve hviler på afdelingens økonomi.

Forslagsstiller:
Casper Lund Larsen, afdelingsformand afd. 17

Tina Lundum Jensen præciserede, at midlerne på vedligeholdelseskontoen ifølge lejeloven ikke må bruges til udskiftning, men alene til vedligeholdelse. Det er den enkelte afdeling, der ville skulle afholde udgifterne til udskiftninger.

Bentha Skovgaard fra afdeling 25 spurgte, om beboere må udskifte vinyl- og linoleumsgulve for egne midler. Tina Lundum Jensen understregede, at det må beboerne gerne.

Peter Kragballe konkluderede, at der ikke kan stemmes om forslag 7, da det er i strid med gældende lovgivning.

Forslag 8
Det skal igen være muligt at AAB´s medarbejdere må deltage i afdelingsmøder på lørdage. Det kan ikke være rigtigt at medarbejdere fra AAB ikke må deltage fordi at afdelingen vælger at afholde afdelingsmødet på en lørdag.

Forslagsstiller:
Casper Lund Larsen, afdelingsformand afd. 17

Dan Christensen synes ikke, man kan forlange, at medarbejdere deltager i møder på lørdage. Han præciserede, at afdelingerne er velkomne til at holde møder på lørdage, men at afdelingerne i givet fald ikke kan forvente deltagelse fra AAB.

Hanne Rasmussen fra afdeling 35 er enig med Dan Christensen i, at afdelingerne ikke kan forlange deltage fra AAB-medarbejdere i møder, der holdes på en lørdag. Hun understregede, at afdelingerne har mulighed for at betale for en eksterne dirigent til at lede afdelingsmødet.

Mette Hvid Johannesen bakkede Dan Christensen op.

Thomas Lorentsen fra afdeling 60 opfodrede Casper Lund Larsen til at sparre med ham om, hvordan man kan effektivisere sit afdelingsmøde, så man ikke ender i timelange møder.

Anders Nielsen udtrykte, at han finder det dårligt, hvis AAB ikke kan finde ressourcer i form af medarbejdere til deltagelse i afdelingsmøder om lørdagen.

Dan Christensen understregede, at repræsentantskabet ikke kan stemme om forslag 8, fordi beslutningen omkring dette ligger ved organisationens ledelse.

5. Eventuelt

- Jens Sveigaard fra afdeling 12 spurgte, om AAB kan iværksætte, at der bliver sat hjertestartere op i afdelingerne. Dan Christensen præciserede, at der på AAB's hjemmeside er en oversigt over afdelinger, der har hjertestartere, og at en beslutning om erhvervelse af hjertestartere skal træffes på afdelingsmødet.

- Hanne Rasmussen fra afdeling 35 spurgte, hvorvidt man må give de fra afdelingsbestyrelsen, der deltager i mange møder, et honorar. Tina Lundum Jensen understregede, at det ikke er lovligt jf. lovgivningen.

- Hanne Rasmussen fra afdeling 35 spurgte, om AAB kan lave separate konti til bestyrelserne ved udlæg i forbindelse med arrangementer i afdelingsbestyrelserne. Tina Lundum Jensen lovede at undersøge mulighederne.

- Hanne Rasmussen fra afdeling 35 udtrykte ønske om, at værktøjskassen på AAB's hjemmeside bliver gjort mere brugervenlig, så det bliver nemmere at uploade referater. Tina Lundum Jensen pointerede, at AAB arbejder på en ny og forbedret løsning.

- Thomas Lorentsen fra afdeling 60 spurgte, om det er muligt at lave en slet-knap, så afdelingerne selv kan slette referater uden om AAB.

- Thomas Lorentsen fra afdeling 60 opfordrede afdelingerne til at tage imod tilbud fra Fibia om at komme ind i afdelingerne. Hanne Rasmussen fra afdeling 35 gjorde opmærksom på, at Fibia kan have lange leveringstider, og at afdelingerne skal være opmærksomme på dette. Søren Thomsen fra afdeling 10 understregede, at det tilbud, Fibia har givet dem, er uden købetvang.

Peter Kragballe orienterede om, at det ordinære repræsentantskabsmøde er slut, og at det ekstraordinære repræsentantskabsmøde påbegyndes.

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Den 17. november 2022 på Hotel Scandic, Østergade 10, 8000 Aarhus C

Dagsorden for ekstraordinært repræsentantskabsmøde

1. Valg af dirigent

2. Godkendelse af AAB's vedtægter

1. Valg af dirigent

Peter Kragballe blev valgt som dirigent og takkede for valget.

Dirigenten konstaterer:

Repræsentantskabsmødet er i henhold til vedtægternes § 8 indkaldt rettidigt – mindst 2 uger før. Der er indkaldt og udsendt bilag i form af forslag 1-5 den 17. oktober 2022.

Peter Kragballe oplæste dagsordenen, som blev godkendt.

2. Godkendelse af AAB's vedtægter

Samtlige fremmødte stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer stemte for forslag 1-5.

Peter Kragballe takkede repræsentantskabet for god ro og orden og for deres villighed til at stemme for vedtægterne.

Dan Christensen takkede repræsentantskabet for deres deltagelse, engagement og spørgelyst på mødet. Afslutningsvis ønskede han deltagerne glædelig jul og godt nytår og hævede mødet.

Aarhus den 7. december 2022

Peter Kragballe
Dirigent

Dan Christensen
Formand