

AAB

Afdeling 01 Villabyen Skovbakken

Bestyrelsens beretning ved afdelingsmøde fredag den 29.5.2026

Bestyrelsen, AAB & samarbejdet:

1. Bestyrelsen:

Tommy, Marienlunds Alle 19, har erfaringen fra næsten 25 års AAB bestyrelsesarbejde
Karen: Marienlunds Alle 10, er en sand fakturahøj – vi er kede af, at Karen ikke ønsker at fortsætte i bestyrelsen

Marianne – prøver at have overblik

Suppleanter:

Bestyrelsen har ikke haft tradition for, at invitere suppleanter med til bestyrelsesmøder. Vi har gjort en undtagelse, da Karen meddelte, at hun ikke genopstiller til bestyrelsen.

Vi har derfor gennem de seneste 2 måneder trukket Susanne, Nordre Ringgade 120, ind i bestyrelsesarbejdet og bakker op, omkring Susannes kandidatur til bestyrelsen.

Trine, Rugbakkevej 5, har ikke været inddraget i bestyrelsesarbejde.

Bestyrelsen deltager i/bakker op omkring kurser og dialogmøde, som afholdes af AAB.

Bestyrelsen deltager i Repræsentantskabsmøder og bakker op omkring repræsentantskabsdage.

2. Et generelt rigtig godt samarbejde med AAB's administration og drift.

Jeg vil takke Morten (Homann), for altid hurtigt at vende tilbage, når vi har brug for en snak om tingene.

Også en stor tak til Fanny, vores repræsentant i organisationsbestyrelsen, for virkelig konstruktiv hjælp, da vi havde brug for det.

I forhold til samarbejdet med driften har vi oplevet "en del" hængepartier ift. til at få udført aftalt arbejde.

Vi i bestyrelsen er meget opmærksomme på, at driften har været igennem en meget turbulent periode med opsigelser, sygemeldinger, dårligt arbejdsmiljø.

Vi har påpeget dette, ved hver henvendelse i forbindelse med ovennævnte hængepartier.

Organiseringen med 4 servicecentre, har da det blev besluttet, været en god idé ift. til nærhed til beboerne. En undersøgelse har vist, at meget, meget få beboere benytter sig af, at have Servicecentret lige i nærheden.

Og da næsten al kommunikation i dag foregår digitalt, så er der ikke brug for denne nærhed.

For medarbejderne i servicecentrene har det ikke været nogen fordel at være spredt på 4 lokationer. Der har ikke været nogen naturlig sparringsmulighed med kolleger, hverken i driften eller ift. resten af AAB.

Vi der derfor meget glade for, at der efter et større arbejde med involvering af både ansatte og beboervalgte er fundet en virkelig god løsning på problemet.

Servicecentrene flytter sammen på Langelandsgade og får dermed både nærhed til "egne kolleger" i driften, men får også en naturlig daglig nærhed til øvrige kolleger i AAB.

Vi håber og tror på, at denne ændring for servicecentrene vil blive til gavn for os alle. Vi har yderligere fået etableret (i første omgang), i hvert fald 3 dialogmøder med driften. En slags statusmøder, hvor vi kan holde hinanden op på, at de ting, vi har aftalt, også bliver udført.

Og så bliver jeg nødt til at sige, at vi er rigtig, rigtig glade for, at Rikke er blevet ansat som villakoordinator. Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbejde.

3. AAB app'en – brug den

4. Uhabi – den nye beboerweb

Det er et virkelig godt værktøj, for både jer som beboere og for os i bestyrelsen som har fået et værktøj til hurtig kommunikation med jer, vores beboere.

Opfølgning fra sidste afdelingsmøde:

1. Bestyrelsen har arbejdet på, at få lagt afdelingsmødet på en hverdag. Vi har ikke kunnet finde et egnet sted, hvor vi kunne få plads, men vi arbejder videre på at finde en løsning.
Hvis bestyrelsen skal står for forplejning til afdelingsmødet, vil det fortsat blive lagt en fredag, da det ofte bliver en lang aften med oprydning og flere skal afsted på arbejde næste dag.

2. Forslag om ændring af tekst til vedligeholdelsesreglement for kældre.
Forslaget stilles igen i år – og bestyrelsen bakker op om forslaget.
3. Etablering af dør fra stue til have/terasse på Rugbakkevej 7.
Bestyrelsen og AAB har arbejdet på en mulig løsning, som kunne komme til afstemning på afdelingsmødet. Desværre er det endnu ikke lykkedes at finde en løsning.
Bestyrelsen er opmærksom på problemstillingen og vil arbejde videre med en løsning, der også kan tilgodese øvrige lejermål.

Regnskab og budget:

1. Regnskab

a. Opfølgning på fakturaer

Bestyrelsen ser først forbrugte omkostning, når fakturaer er bogført.

Karen har lavet et fantastisk stykke arbejde med fakturakontrol.
Bl.a. har vi konstateret dobbeltfakturering på en udført opgave (Terrasse Marienlunds Alle 10) og forkert bogføring af kollektiv råderetssager, hvor alle omkostninger var blevet bogført på afdelingen.
- Manglende merleje på de pågældende lejermål.

Urealistisk forbrugte timetal (1 svend og 1 lærling) var 2 timer om at skifte en pære!

Tømrerfirma sætter ”Blyant” på fakturaen – det er ikke det, der vælter vores regnskab, det er princippet i, at et redskab som er en naturlig del af håndværkerens værktøjskasse, bliver faktureret.

Det er derfor, vi stiller spørgsmål til jer beboere, om I oplever, at håndværkere er forholdsvis lang tid om at løse en opgave. Om de ikke laver opgaven færdig, og så skal komme igen ”om 14 dage eller ...”

Eksempel: 2 håndværkere møder ind på Rugbakkevej 14 kl. 7 om morgenen (ankommer i samme bil). De starter med at ryge en smøg. 20 minutter efter er de i gang med kaffe og smøger. 15 minutter efter holder de igen pause.
Jeg spørger dem, om de ikke er der for at arbejde. De forstår ikke, hvad jeg siger (eller mener), så jeg ringer til deres virksomhed. Forklarer situation og siger, at de skal vide, at vi holder øje med antal forbrugte timer på den pågældende opgave. 3 kaffe-/smøgpauzer på en time er ikke OK.

2. Budget:

- a. Fremtidssikring – Vi skal sikre, at afdelingen sætter de fornødne midler af, så vi ikke skal optage dyre lån.
Afdelingen har, som så mange andre afdelinger i AAB, i den bedste hensigt prøvet at holde huslejestigningerne nede.
Men der er kun beboerne i afdelingen til at betale vores omkostninger. Vi har ikke en ”rig onkel” i AAB, der lige smider en pose penge til os.
Og da vi – jeg ved godt, jeg ikke må sige det højt – er en afdeling med en forholdsvis lav husleje, så kan det også være vanskeligt for os, at søge midler til hjælp til udførelse af større projekter.
Bestyrelsen bakker opkring det forslag, som Peter vil senere vil fremlægge om fremtidssikring af afdelingens økonomi.

- b. En planlagt kloakrenovering i 2027 har bestyrelsen bedt om at få udskudt til 2028. Årsagen til dette er
 - i. at ingen i bestyrelsen kendte til rapporten fra 2022, der beskriver opgavens omfang.
 - ii. Der er på nuværende tidspunkt ikke igangsat noget arbejde, der kan belyse, om det estimerede budget stadig er realistisk
 - iii. Bestyrelsen mener, at dette skal ses i sammenhæng med en ”helhedsplan” for vores kældre, idet kloakrenoveringen kan indebære, at flere kældre skal graves op.

Kældre:

1. Tilstandsrapport for kældre.

Undersøgelsen af vores kældre blev gennemført i 2025 og alle beboere har sammen med spørgeskema til markvandringen efteråret 2025 fået et eksemplar af deres egen tilstandsrapport. Så alle har haft mulighed for at melde tilbage, om rapporten for egen kælder var i overensstemmelse med lejers opfattelse.

2. Radonmålinger

Radonmålingerne blev gennemført henover vinteren med opsætning af målere i december. Der blev opsat målere på alle 3 etager i lejemålene.

Bestyrelsen havde ønsket, at målingen var blevet i gangsat allerede midt november. Det skete desværre ikke. Det betyder også, at vi endnu ikke har en endelig afrapportering fra målingerne.

Vi har netop i dag fået de rå resultater fra målingerne. Med de få informationer, vi har fået, ser det ikke umiddelbart ud til at være højkritisk. Kun meget få tal vise høje

koncentrationer.

Når vi har den endelige analyse fra radonmålingerne, (sammenholdt med kældertilstandsrapport og kloakrenoveringsplan), er det bestyrelsens ønske, at vi sammen med AAB drift og projektafdeling, kan igangsætte arbejdet med en ”helhedsplan/genoprettelsesplan” for vores kældre.

3. Forslag om ændring af tekst i vedligeholdelsesreglementet (vedr. kældre). Bestyrelsen bakker op om forslaget.

Bæredygtighedsstrategi:

1. Udlejningspolitik

Repræsentantskabet har vedtaget, at store boliger skal gå til børnefamilier.

Det er fornuftigt på mange områder: Flere personer på kvadratmetrene og ofte vanskeligt for unge mennesker at få større bolig i byen.

Bestyrelsen vil stille forslag til repræsentantskabsmødet i juni om, at den vedtagne beslutning revideres med henblik på, at der er andre familieformer, der har samme behov for plads, og derfor i lige så høj grad bør tilgodeses ved tildeling af bolig.

Nu er dette ekstra aktuelt i vores afdeling, da en bolig er tildelt en børnefamilie. Endnu har familien ikke selv brugt lejemålet, da den ene part arbejder uden for Aarhus.

Boligen bruges derfor p.t. primært til fremleje.

Der er ikke noget ulovligt i denne sag.

Vi har bare i afdelingen andre lejere, som gerne ville have haft lejemålet, og har brug for mere plads, end de har i dag.

2. Haver

- a. Vi skal tilstræbe, at indflytter og fraflytter har mulighed for at mødes, så ”privat overdragelse” reelt har mulighed for at blive anvendt.
- b. Vi skal tilstræbe, at indflytter har mulighed for at tilkendegive, om de ønsker at overtage haven ”som beset”, eller om de ønsker den ryddet. (Hvis mislighold, så for fraflytters regning).

Haver

1. Havevandring

Bestyrelsen gennemførte i juli/august havevandring i afdelingen og indberettede 13 lejemål for misligholdelse. Desværre var der i 2025 ingen i driften, der ville tage sig af disse sager, da man fra AAB's side ikke mente, der var lov hjemmel i vores

vedligeholdelsesreglement til at sætte ekstern gartner på for lejers regning.

Først henne i oktober kom vi til enighed om, at det står klart og tydeligt i vores vedligeholdelsesreglement. Men på det tidspunkt, mente bestyrelsen, at det var alt for sent at gribe ind.

Vi bad derfor om, at vi fik gennemgået vores vedligeholdelsesreglement med juridiske øjne, med henblik på, at vi også kan være sikre på, at det der står i vedligeholdelsesreglementet, kan håndhæves.

2. Naturen tilbage i villahaverne

I 2025 nedsatte AAB en arbejdsgruppe med deltagelse af bestyrelsesmedlemmer fra flere villaafdelinger. Jeg sad selv med i arbejdsgruppen.

Arbejdet mandede ud i et konkret forslag til beboerne om, hvordan vi hver især kan få ”Naturen tilbage i villahaverne”.

Punktet er endnu ikke indarbejdet i vores vedligeholdelsesreglement for haver.

3. Arbejdsgruppe til nyt vedligeholdelsesreglement for haver i villaafdelinger

Bl.a. ovenstående punkter, men også det faktum, at stort set alle villaafdelinger har et forskelligt sæt regler – og her skal siges, at vores vedligeholdelsesreglement for haver nok er det mest lempelige – har mundet ud i, at AAB nedsætter en arbejdsgruppe, der skal arbejde med et fælles vedligeholdelsesreglement for haver i villaafdelinger.

4. Bæredygtighedsstrategi – bl.a. privat overdragelse og overtagelse af have ”som beset”.

Markvandring

1. I forbindelse med markvandringen i efteråret 2025 gennemførte vi en spørgeskemaundersøgelse, hvis resultat har givet bestyrelsen og AAB drift et virkelig godt overblik over afdelingens tilstand

- a. Bygninger – murværk, trapper & gelænder, tagrender
- b. Alder på køkkener og badeværelser
- c. Haver – hække og høje træer

2. Vi nåede – desværre – ikke rundt til alle på markvandringen, og der er stadig opgaver, der ikke er udført.

Driften vil tage fat i hver enkelt af jer, der stadig måtte have noget udestående.

Og eller – tag selv fat i dem.

3. Bestyrelsen har som nævnt tidligere, fået indført i hvert fald 3 årlige dialogmøder med driften, så vi sikrer, at vi ikke ender op med for mange hængepartier/uløste opgaver.
4. Markvandringen i 2027 vil blive anderledes end de tidligere år. Når vi nærmer os efteråret, hvor markvandringen typisk finder sted, så vil I alle modtage information om den nye måde at gennemføre markvandring på.

Logbog for hvert enkelt lejemål

1. Bestyrelsen har foreslået AAB drift, at vi får oprettet en logbog for hvert enkelt lejemål i afdelingen.
2. Logbogen skal være et redskab for både drift og bestyrelse til bedre planlægning af økonomi/brug af vores ressourcer.
3. En logbog kunne/skulle indeholde oplysninger om:
 - a. Alder på køkken og bad
 - b. Terrasse (merleje)
 - c. Skur (merleje)
 - d. Carport/garage (merleje)
 - e. Overblik over, om lejemålet har fået lave ombygning (fx badeværelse), der gør, at lejemålet er skiftet fra 4 til 3 vær.
4. AAB har pt ikke et system, der kan håndtere dette.
Bestyrelsen vil arbejde videre på en "manuel" løsning, som vores værktøj.

Fastelavn

Traditionen tro holdt vi igen i år fastelavn for børn og barnlige sjæle.

Tommy og Jarl var som sædvanlig perfekte værter for arrangementet, hvor 19 børn og 19 voksne deltog – og et par stykker mere kiggede forbi.

Fastelavnsboller til alle og store godteposer til alle børn.

Spørgsmål?