

Beretning for afdeling 1 Villabyen Skovbakken juni 2023.

Velkomst,

På afdelingsbestyrelsens vegne, vil jeg gerne byde velkommen til alle beboere både nye og gamle.

Jeg vil starte med at henlede opmærksomheden på den udsendte dagsorden.

1. Valg af dirigent undertegnede forslår Astrid fra organisationsbestyrelsen
2. Claus Boe Jensen vil tage referat
3. Tina fra Økonomiafdelingen fremlægger vores regnskab.

Og nu til beretningen for året der er gået.

AAB henter erfaren direktør fra den almene sektor

I januar 2023 tiltrådte Morten Homann stillingen som direktør i AAB. Han kommer fra en tilsvarende stilling i Boligkontoret Århus. Bestyrelsen håber på et godt og konstruktivt samarbejde.

Morten Homann er 48år, kommer fra Boligkontoret Århus, hvor han i 11 år har fungeret som direktør.

AAB afholdte reception for Morten i januar måned 2023.

AAB tager endnu et skridt ind i den digitale verden,

Alle beboere i AAB modtager information om kommunikation

Fremover vil materialer til afdelingsmødet fx indkaldelser, budgetforslag og indkomne beboerforslag blive udsendt digitalt via e-Boks.

Er du fritaget for digital kommunikation, vil du fortsat modtage materialerne ved fysisk brev. Der er også nogle lejere, som AAB ikke har fået cpr.nr. på – og disse opfordrer vi til, at give os tilladelse til.

Denne ændring oplyses til alle lejere i AAB ved fysisk brev i primo februar 2023. Heri fremgår også muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation.

Vi håber at alle AAB's beboere tager godt imod ændringen

Den kollektive råderet sættes på pause

foreløbig indtil 31. december 2023

Mulighederne for at modernisere køkken og bad ved hjælp af den kollektive råderet (huslejefinansieret) er for en periode sat på pause!

AABs organisationsbestyrelse har besluttet, at mulighederne for at få moderniseret køkken, badeværelse og i visse afdelinger også bryggers via den kollektive råderet (huslejefinansieret modernisering), er sat på pause foreløbig til den 31. december 2023.

Når et køkken moderniseres via kollektiv råderet, betyder det, at boligafdelingen låner de penge, som det nye køkken koster, af en fælles AAB-kasse. Mange andre boligorganisationer låner pengene af banker i stedet.

I AAB har denne praksis betydet, at renten for udlånet af disse penge kommer afdelingens økonomi til gode, i stedet for at bankerne tjener på udlånet. Det synes vi er god og sund fornuft!

Denne praksis er dog under pres i dag, da renteutviklingen i øjeblikket er ufordelagtig for AAB's fælles midler. Som renteutviklingen er nu, kan vi derfor ikke fortsætte med at låne penge ud til moderniseringer af køkken, badeværelse og bryggers til afdelingerne. I 2022 har den fælles AAB-kasse udlånt alene for lidt over 9 mio. kr. til afdelingerne - fordelt på 128 moderniseringssager.

Derfor er det nødvendigt at sætte den kollektive råderet på pause i foreløbigt 6 måneder for at give tid til at finde en ny model for moderniseringer via kollektiv råderet til gavn for hele AAB – vores fælles økonomi og vores boligkvalitet.

Vi er naturligvis opmærksomme på, at denne beslutning får stor indvirkning på dine muligheder som beboer for at modernisere boligen.

Derfor vil vi gerne understrege, at det fortsat er muligt at benytte sig af egenfinansieret råderet til at modernisere sin bolig – herunder køkken, badeværelse og bryggers.

Med denne ordning har beboeren selv pengene op af egen lomme eller finder selv en anden finansieringsmulighed.

Forbedringer efter denne ordning godtgøres inden for moderniseringens levetid. Du kan læse mere om egenfinansieret råderet på AAB's hjemmeside. Eller tag gerne kontakt til vores Servicecenter Nord.

Håndværkere og håndteringer af arbejde i vores afdeling

Bestyrelse ønsker at tilkendegive at afdelingen ønsker arbejde udført af håndværkere med stort fagligt niveau og omsorg for afdelingen og dets gamle bygninger.

Vi ønsker at bevare bygningernes arkitektoniske udtryk og værdi. Bestyrelse ønsker håndværkere, som ved eget initiativ kan komme med forslag om forbedringer, tiltag etc. til afdelingens bedste.

Service Center Nord er enig i ønskerne og vil udtrykke disse ved dialog med de respektive håndværkere og deres firmaer.

Prisstigninger i Byggebranchen

Prisstigninger i byggebranchen har de sidste 2 år tid været markante prisstigninger i byggeriet.

Det skyldes blandt andet store leveranceproblemer på materialer, hvor transportpriserne tilmed er høje, men også håndværkernes timepriser er stigende. Senest har også krigen i Ukraine bidraget til prisstigningerne.

Det betyder som udgangspunkt, at vi ikke får meget for pengene, og at henlæggelserne derfor ofte ikke vil kunne slå til i forbindelse med større vedligeholdelsesprojekter.

Derfor vurderes det for de aktuelle projekter, om der er mulighed for at udsætte gennemførelsen i håb om at prisniveauet vil stabilisere sig over de næste par år.

Ved fraflytning af ens bolig

Hvis du opsig din bolig, kan du ansøge om et før-syn inden fraflytningen, det betyder skal der udbedres noget i boligen er det vigtigt at få det ordnet inden man vælger opsigelsen sit lejemål, da du kan risikere, at få en stor ekstra regning ved fraflytning.

Den indvendig vedligeholdelses konto lukkes STRAKS, når man selv opsig sin bolig, og man kan ikke bruge sin indvendige vedligeholdelseskonto, kontoen bliver låst.

Landsbyggefonden har udredt en rapport specifik for afdeling 1.

Bestyrelsen havde møde den. 06.10.22 sted Langelandsgade sammen med Drift centeret. Vi gennem gik rapporter, I rapporter henlægger vi ikke penge nok på vores DV-skema Vi har et underskud på ca. 8 millioner kr. over en 50årige henlæggelse.

Vi har spurgt ind til tallene i rapporten i AAB og vi her i bestyrelsen er ikke blevet meget klogere i henhold til Landsbyggefonden rapporter. Bestyrelsen har ikke modtaget en endelig konklusion fra Driften Langelandsgade.

I henhold til Landsbyggefonden henlægger vi ikke penge nok til følgende forbedringer

- Udskiftning af dårlige vandrør, udskiftning af Faldstammer og udskiftning af Radiatorer

Regnskab og Budget for afdelingen

I regnskab 2022 kom vi ud med et overskud på ½ million kr.

I budget 2024 skal vi forvente en huslejeforhøjelse på 2,3 procent

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2024. der forventes en generel huslejeforhøjelse

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse svarer til 15 kr. pr. m² pr. år.

Den gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned er 133 kr.

Boligafdelingerne bliver desværre også ramt af de stigende priser i samfundet.

Det betyder, at der er stigning på næsten samtlige udgifter i budgettet for 2024.

Bygningsforsikring, administrations bidrag samt renholdelse er særlig ramt af disse prisstigninger.

Udgifterne til renovation – stiger også grundet den øgede affaldssortering. Vedr. afdelingens opsparede midler har vi budgetteret med en renteindtægt på 2% i 2024. I 2022 fik afdelingerne en renteindtægt på 1,88%, og en udgift pga. kurstab på 9,18%.

Kurstabet er dækket af afdelingens opsparede DV-midler. På grund af denne ekstraudgift er det nødvendigt at hæve henlæggelserne.

Reglerne for beregning af ejendomsskatten er under behandling i Skatteministeriet, og derfor kender vi endnu ikke den kommende beregningsmetode. AAB har derfor indarbejdet en stigning på 2,8%.

Sikker på at Tina fra økonomi kan nok gå mere i dybden i vores Budget 2024.

Forbedringer i Villabyen 2023

Afdelingen har de seneste år mest haft udgifter til den almindelige vedligeholdelse. I 2022 og 2023 er mange ting ved at være nedslidte. Der er nu sat penge af til:

- Vinduer uden rednings åbning udskiftes
- Udskiftning af vandinstallationer
- Udskiftning af radiatorer, faldstammer, tagrender og nedløb
- Renovering af skure
- Kloakledning/stikledning bristet og rørskadedækning indgår ikke i vores forsikringspolice. skaderne er desværre ikke dækket, og det vil blive en afdelingsopgave
- Udskiftning af gulve, der har været høvlet så mange gange, at der ikke er noget tilbage.
- Gelændere ved indgangspartierne udskiftes hvor det er tiltrængt og males
- Tomgangs periode ved fraflyt, køkken og bad – der arbejdes på dette.
- Trappeopgange, er en løbende linje.
- Gennemgang af de murret garager, da de trænger til at blive malet og en oppustning

I vil høre mere om hvilke huse ovenstående berører. Der ligger en plan for dette.

Nye Affaldsspande/ordning:

Vi skal have endnu en affaldsspand her i engang i september 2023. alle vores beboere vil få nærmere informationer.

Vi har afsat penge til om forandringer de steder hvor det ikke er muligt at have de 3 nye spande, og Vi her i bestyrelsen vil i samarbejde med Service center Nord gå en runde i vores afdelingen og registrer hvor der skal gøres noget. Vi har afsat små 3000 kr. pr. lejemål som er indarbejdet i DV skemaet og det er ikke sikkert at det er alle steder vi skal gøre noget og heller ikke sikkert at pengene bliver brugt, men vi har i hvert fald forholdt os til den nye ordning økonomisk så der ikke kommer store overraskelser.

Haver og træfældning

Selv om vi har afskaffet havegennemgangen, så skal haver holdes i pæn stand. Der er et par haver der trænger. Vi er også forpligtet til at holde vores fortove fri for ukrudt.

Husk at der årligt er sat 25.000 kr. til træfældning, Ansøgning om midlerne skal gå igennem Driftscenteret.

Når der ansøges om fældning af store træer så vær opmærksom på at ordningen kun gælder for de høje træer. Buske og buskads det må vi som beboere selv ordne.

Vi her i bestyrelsen vil gerne have genetableret havevandringen.

Fodring af Fugle og kaniner og andre dyr

Vi har fået en skrivelse fra Servicecenter Nord

Teknik og Miljø fra Aarhus Kommune har været og bese området i afd. 1, da der er observeret rotter i området. Teknik og Miljø er blevet gjort opmærksomme på, at flere beboere i området jævnligt fodrer ræve, måger og andre, vilde dyr. Denne fodring skaber desværre også levegrundlag for rotterne.

Vi vil derfor gerne bede alle vores beboere om, at huske de gode vaner i forhold til udendørs, spiseligt affald og fodring af eksempelvis fugle.

Vær mere omhyggelig med fodringen og husk altid at samle de mad- og frørester op, der ikke bliver spist.

Vi har desværre fået en del henvendelser, hvor beboere har observeret rotter i deres haver

Husk:

- Læg ikke mere foder ud, end fuglene og jeres kaniner kan spise relativt hurtigt
- Rotter kan forårsage materielle skader for store beløb, og kan overføre farlige sygdomme.
- Vi har efterhånden flere huse hvor der er opsat rottefælder

Aktivitet-Fastelavn

Der blev i februar, traditionen tro, holdt fastelavnsarrangement for børn og voksne i afdelingen. Der var ca. 12 børn og 15 voksne der mødte op.

Dejligt med opbakning trods der i år var færre deltager, mon ikke det skyldes at det faldt sammen med børnenes vinterferie.

Husk altid, at tilmelde Jer inden for tidsfristen, det gør bestyrelsens arbejde meget nemmere.

Hjertestarter

Afdelingens hjertestarter er monteret, ved Marienlunds Allé ved det gamle købmandshus. På frontsiden. Hvis du står i svinget ved Marienlunds Alle og Rugbakkevej vil du kunne se Hjertestarten - også om aftenen.

Jeg har selv taget hjertestarterkurset og tilmeldt mig som hjerterløber

På Hjerteforeningen.dk/ kan i læse meget mere om et evt. gratis hjerte redder kursus der er brug for flere hjerterløber.

Nybyggeri i AAB Hørning

AAB vandt konkurrencen om at bygge 37 bæredygtige og seniorvenlige boliger i Hørning centrum.

Borgerne i Hørning kan se frem til 37 nye boliger i størrelsen 65-110 m². Netop boliger i forskellige størrelser.

Projektet er døbt Smedens Have, fordi der tidligere har ligget et gammelt smedværksted på området, og en af bygningerne bliver bevaret og istandsat for at anvende det til fælleshus for områdets beboere.

Byggeriet skal naturligvis bæredygtighedscertificeres og forventes taget i brug i første halvdel af 2026.

AAB har i forvejen fire boligafdelinger i Hørning.

I kan læse mere om nybyggeri på AAB's hjemmeside.

Beboerapp med masser af selvbetjeningsløsninger

Beboerapp 'en er den hurtigste vej til at få bestilt en reparation i din bolig og har mange forskellige selvbetjeningsløsninger, som gør det meget nemmere for dig og service Center Nord og ikke mindst administrationen i Langelandsgade.

Vi her i bestyrelsen, vil anbefale, at I får installeret og kigget på AAB's APP.

Appen kan installeres på din mobiltelefon.

Vejledning sådan henter du beboerappen kan hentes på AAB hjemmeside
<https://www.aabnet.dk/selvbetjening/beboerapp/>

Med beboerapp 'en kan du, bestille en reparation eller følge opgaven, og få besked i beboerapp 'en, om hvornår og hvem der løser din opgave – også hvis der sker ændringer.

Se beskeder fra AAB og mange andre informationer i beboerapp 'en.

Beboerhåndbogen - om at bo alment

BL - Danmarks almene boliger har udgivet en beboerhåndbog, hvor du kan få svar på alt om boligstøtte, råderet og livet i en almen bolig, og om hvad er en almen bolig.

i kan læse meget mere om beboere håndbogen på AAB.dk.

Økonomisk hjælp eller rådgivning AAB har udarbejdet en folder,

Vi ved, at stigende udgifter kan give udfordringer for nogle af vores beboere. Måske kan du hente hjælp.

Folderen kan hentes på AAB Hjemmeside.

Indbrud nabo hjælp samt brug af Facebook

Vi har haft indbrud i nogle af vores huse, det at komme hjem til et gennem rodet hus er ikke rart.

Mit råd til jer brug jeres netværk til at kikke efter huset hvis i er bortrejst.

Godt naboskab giver tryghed og er effektiv hjælp mod uønskede gæster.

Offentliggør aldrig på Facebook at i er på ferie og heller ikke på vores lukkede FB-gruppe Villabyen Skovbakken.

I kan hente mange informationer på <https://nabohjaelp.botrygt.dk/>

Klager – ændret praksis

Afdelingsbestyrelsen har vi i mange år behandlet beboerklager. Både store og små klager. Med indførelse af GDPR (Persondataforordningen) er det nu sådan, at personfølsomme sager såsom klagesager IKKE må behandles i afdelingsbestyrelsen. De skal behandles af AAB's Juridiske afdeling.

Bestyrelsen har derfor ikke kendskab til klager fra afdelingens beboere længere.

Servicecenteret Nord flytter til nye og bedre lokaler

Servicecenteret flytter til afdeling 15 Skovvangsparken adresse Skovvangsvej 199. st.8200 Aarhus N hvor Servicecenteret får bedre arbejdsforhold og bedre lokaler.

Fest lokale,

Mangler du festlokale til bryllup, konfirmation eller andre begivenheder har vi den mulighed at leje festlokalet i afd. 66 Skæring Bæk.

Fælleshuset er stort, smukt indrettet med alle ønskelige faciliteter, en udendørs træterrasse og så ligger det i naturskønne, grønne omgivelser.

Lokalerne udlejes til beboere i AAB

Støj min nabo larmer!

Når du bor i almenbolig er det naturligt, at der er forskel på lyde fra dig selv og dine naboer. Derfor er det en god ide at være rummelig, selv om du selv er meget stille.

Synes du din nabo spiller for højt, har en gøende hund eller en støjende plæneklipper - så tag en snak med ham eller hende. De fleste udfordringer imellem naboer løses ved en venlig snak, og ved at gøre opmærksom på problemet.

Hvis du efter flere henvendelser til din nabo stadig oplever støj, kan du klage til AAB.

HUSK at højlydte fester, skænderier der gør jer utrygge er en politisag. Der skal altså ringes til politiet i de tilfælde.

Begræns din egen støj

- overhold ordensreglementet
- vær ekstra opmærksom på støj i aften og weekender
- luk vinduer og døre, når du har gæster eller spiller musik

Det er altid en god ide, at varsle naboerne i god tid, når du skal holde fest eller der skal afhøves gulve!

Beboere – medindflydelse og afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen er bindeled mellem beboerne og administrationen.

Afdelingsbestyrelsen varetager beboernes interesser, og er dine kontaktpersoner i afdelingen.

- Brug din afdelingsbestyrelse, hvis du har spørgsmål til det at bo i afdelingen.

Hvad der sker i vores afdeling – Villabyen Skovbakken - er op til os beboere samt til de frivillige i bestyrelsen.

Derfor opfordres alle til at deltage i arbejdet med at få vores boligforening til, at være et godt, trygt og dejligt sted at bo.

Du kan bidrage ved f.eks. at deltage i det årlige afdelingsmøde, her drøfter vi f.eks.

- Hvordan skal afdelingens boliger og arealer vedligeholdes?
- Hvilke regler skal gælde for naboskabet?
- Hvad skal der sættes penge af til i budgettet?
- ideer til aktiviteter
- Du kan stille forslag om forbedringer eller nye aktiviteter i din afdeling. Et forslag skal formuleres, så man kan stemme ja eller nej til det, og du kan indsende forslag ind hele året og senest tre uger før afdelingsmødet til forslag@aabnet.dk eller via beboerapp'en.

Her til slut vil jeg sige

- Tak til alle Jer beboer.
- Tak til bestyrelsen – til Dan og Claus.
- Tak til organisationsbestyrelsen for et godt samarbejde
- Og tak til Service center Nord
- Sidst med ikke mindst, en særlig TAK til Dan Bøjlund som af helbredsmæssige årsager stopper i bestyrelsen efter mange års bestyrelsesarbejde.
Mange af årene som Formand vi har købt en lille ting til dig som tak for din store indsats.

/ Formanden Tommy W. Nissen