

# Referat fra afdelingsmøde, AAB afdeling 11, Riisvangen I

Afholdt 4. maj 2025 på Restaurant Havnær på Aarhus Ø

## Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.  
- På valg er Helle Ehlers Outzen og Nanna Vange Kjær
6. Eventuelt

Afdelingsformand Helle Ehlers Outzen byder velkommen til afdelingsmødet og præsenterer afdelingsbestyrelsen, Kristine Flensted Nielsen, repræsentant fra AAB's organisationsbestyrelse og Morten Homann, direktør i AAB. Dagens program præsenteres, og der mindes om at huske den gode tone, når man tager ordet.

## 1. Valg af dirigent

Kristine Flensted Nielsen foreslås af afdelingsbestyrelsen som dirigent for mødet. Da der ikke er andre kandidater, vælges Kristine som dirigent.

Kristine konstaterer, at mødet er rettidigt indkaldt, og bilag er kommet ud rettidigt. Der er 71 fremmødte og 49 lejemål repræsenteret, der er udleveret 98 stemmesedler. Stemmeudvalg nedsættes og består af: Henrik, Dorthe og Mads. Referent for mødet er Nanna Vange Kjær.

## 2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Formanden fremlægger mundtlig beretning:

I min beretning kommer jeg bl.a. omkring følgende emner, som bestyrelsen har brugt tid på, siden vi afholdt afdelingsmøde sidste år i maj; Tagrenoveringen på Mandalsvej/Porsgrunnsvej, 5-års gennemgang af projektet med regn- og spildevandsadskillelse med entreprenørfirma, projektgennemgang af kommunens del af projektet med Aarhus Vand, og den afledte effekt på afdelingens huse og vores samarbejde med AAB.

### *Tagudskiftning*

Sidste år stemte vi om tagrenovering af de fem lejemål på Mandalsvej og Porsgrunnsvej. Op til mødet havde vi forsøgt at være i dialog med projektafdelingen om også at tilse murværket på disse lejemål, da vi havde en kraftig fornemmelse af, at det ikke havde det særlig godt. Der var desværre ikke lydhørhed hos AAB, og vi kunne derfor ikke sørge for at få sat penge af i vores budget sidste år til en evt. nødvendig reparation af murværket. Efter en del flere opfordringer blev murværket til sidst eftersat, og et omfattende arbejde på to huse blev efterfølgende konstateret nødvendigt og sat i gang. Dette arbejde med murværket, og en generel mangel på tagmaterialer pga. ændring i asbestlovgivning fra årsskiftet gjorde, at tagudskiftningen måtte udskydes fra sensommeren sidste år og er nu endelig igangsat tidligere på foråret.

Udgiften til arbejdet med murværket er bl.a. medvirkende til, at regnskabet for 2024 ender med et overskud meget tæt på nul.

Vi er med andre ord fortsat ikke helt oppe at svæve over projektafdelingens evner til at samarbejde og at være lydhøre omkring de fokuspunkter, vi vægter højt. Det manglende ønske, om et regulært

samarbejde fra AAB og uvildighed til at besvare bekymringshenvendelser omkring de forskellige arbejder i afdelingen, har naturligt affødt endnu flere spørgsmål fra afdelingsbestyrelsen til AAB's medarbejdere i håbet om at få fornuftige svar. Det har desværre afstedkommet en vrede og irritation over afd. 11's bestyrelse i AAB's organisation, og vi er blevet pålagt ikke at kommunikere med andre end AAB's direktør. Dette har selvfølgelig besværliggjort et fornuftigt samarbejde om stort set alt, vi har ønsket at arbejde med i det forgangne år.

I det forgangne år har der desuden været en temmelig stor udskiftning i medarbejderstaben hos AAB, hvilket altid har en effekt på et samarbejde. Vi har bl.a. sagt farvel til Michael Jacobsen, serviceleder i Nord, som vi har arbejdet en del sammen med. Derudover er bl.a. både projektchefen og driftschefen fratrådt i det forgangne år. Vi håber selvfølgelig på, at de nye kræfter, der er trådt i stedet, kommer med et positivt bidrag.

### ***Undersøgelse af afdelingens tekniske installationer og murværk***

Sidste år kunne vi berette om en undersøgelse af afdelingens tekniske installationer og murværk, som vi havde igangsat med Svend fra projektafdelingen og en ekstern rådgiver for bedre at kunne lave et retvisende DV-skema og budget for afdelingen samt få en indsigt i tilstanden af vores boliger, så vi i samarbejde kunne lave en god plan for vedligeholdelsesarbejdet for de kommende mange år. Desværre blev det ikke til det inddragende samarbejde, som vi havde lagt op til, ved at få udfærdiget et sådant materiale. Vi blev i stedet, uden nogen forudgående dialog, præsenteret for et temmelig vanvittigt oplæg til et gennemgribende renoveringsprojekt med en hårrejsende huslejestigning til følge. Kort sagt, helt det modsatte af det vi ønskede, da vi besluttede at lave disse undersøgelser. Vi håber, at vi på sigt kan genoptage dialogen med AAB med udgangspunkt i det oprindelige ønske fra afdelingsbestyrelsen.

### ***5-års gennemgang af LAR***

I efteråret var det blevet tid for anden del af 5-års gennemgangen af projektet med regn- og spildevand, denne gang med entreprenørfirmaet. De indmeldte fejl og mangler fra jer blev gennemgået, og efterfølgende er der fulgt op på de opgaver, som entreprenøren var ansvarlig for. Det viste sig at være utroligt få! Efter 5 år er det nu også endelig lykket projektafdelingen at sende materiale omkring vedligeholdelse af pumper og brønde etc. til Servicecentret, så de kan blive driftet, som de skal. Aarhus Vand var projektansvarlige for alt det arbejde, der er lavet rundt om vores boliger. I marts måned havde vi mulighed for at få en indsigt i deres arbejde med projektet, og ikke mindst de erfaringer de har gjort sig efterfølgende. Da vi her i Riisvangen har været deres første projekt i kommunen, har de også lært rigtigt meget siden de startede. Noget af det kunne vi nok ønske os, at de havde erfaret inden. Det var dog en overordnet positiv oplevelse, og de var meget bevidste omkring at rette op på de forskellige udfordringer. Men selvfølgelig kun for den del af projektet som de er ansvarlige for – ikke vores projekt i afdelingen. Driften af arealerne omkring anlægget er kommunens ansvar, og her var der måske også en smule rum til forbedring, det var de helt klar over.

### ***Klimaforandringer og vejret det sidste år.***

LAR og håndtering af regnvand leder naturligt over i klimaforandringer og forhøjet grundvandsspejl. Vi har heldigvis ikke sat alle de tarvelige vejrrekorder som sidste år, men udfordringer med vand pga. et forhøjet grundvandsspejl er kommet for at blive, og det udfordrer fundamentet for vores huse. Derfor oplever vi, at vores kældre og murværk er mere fugtige, end det plejer at være. Alt dette gør, at vi som beboere skal være endnu bedre til at varetage vores forpligtelse til at sørge for, at vi dagligt får luftet grundigt ud og får opvarmet alle rum. Det vil nok også medføre, at vi skal re-tænke den måde, vi anvender vores disponible rum i kældrene på, for at sikre at murværk og gulv kan ånde, så der ikke kan opstå gunstige forhold, der gør, at der kan ske en øget udvikling af skimmelsvamp. På baggrund af det forgangne års øgede udgifter til udbedringer af skader efter skimmelsvamp har vi valgt at fremrykke isætningen af Duka-ventiler, som var en post, der løb over de næste mange år med et antal omkring 10 nye lejemaal pr. år, til at blive færdiggjort næste år, så alle lejemaal får installeret Duka-ventil i kælderen i løbet af 2026.

### ***Afdelingens vedligeholdelsesreglement***

Sidste år satte vi jer i udsigt, at vi ville gå ind i arbejdet omkring afdelingens vedligeholdelsesreglement og genskabelse af råderetskatalog. Det dårlige samarbejde med AAB, udskiftning af medarbejderstaben og manglende overskud i bestyrelsen, har desværre gjort, at dette arbejde har ligget stille, og det beklager jeg.

Sigtet med dette arbejdet er fortsat, at det skal være til gavn for beboernes frihed til egen-bestemmelse indenfor en ramme, der gør, at her stadig er smukt og velholdt, og at stilen i kvarteret bevares som tænkt af afdelingens arkitekt. At materialevalg og byggemetoder er gode og ordentlige, og at præmisserne for råderetsarbejder er gennemtænkt, så de både er lovlige og sikrer afdelingen en sund økonomi.

### ***Julehilsen og fastelavn***

I år var julehyggen i klubhuset på stadion ikke mulig, og i stedet valgte vi at omdele en lille chokoladehilsen til jer alle. Dette gav en god lejlighed til at komme rundt og hilse på hos jer, der var hjemme, og få mange gode snakke.

Til fastelavn inviterede vi, sammen med afdeling 17, 18 og 19 til en formiddag med tøndeslagning og hotdogs mm. Der var en lille flok fra afd. 11, som deltog, og det var en rigtig hyggelig formiddag. Der er mulighed for at være med til at lave arrangementer for afdelingens beboere, og alle med gode ideer og ønsker om at lave et arrangement, kan henvende sig til bestyrelsen.

### ***Ønsker og retning for afdelingen***

I bestyrelsen har vi et ønske om at arbejde for, at Afd. 11 Riisvangen I fortsat skal være et skønt sted at bo med boliger, der, trods deres alder, bliver holdt i en stand, så de er attraktive at bo i til en overkommelig husleje. Vi vil derfor arbejde for at kunne genopbygge et konstruktivt samarbejde med AAB i et forsøg på at sikre os, at de lever op til deres forpligtelser som administratorer af en almennyttig boligafdeling.

### **Kommentarer og spørgsmål til beretningen:**

Der bliver spurgt ind til reparationer i boligen, og der mindes om, at man som lejer er forpligtet til at melde til Servicecentret, hvis noget ikke fungerer i boligen, så det kan blive udbedret. Ex hvis pæren lyser rødt ved den udvendige brønd.

Der bliver spurgt ind til de Duka ventiler (elektrisk sug), som er installeret i en del af afdelingens boliger siden 2021, og vedligeholdelsen af disse. Det oplyses at der pågår dialog med Servicecentret omkring en vejledning til brug og vedligeholdelse af disse, da denne har været manglende i nogle boliger.

Der bliver spurgt ind til muligheden for at benytte den kollektive råderet, efter vi stemte nej til det fremsatte forslag på sidste års møde. Fra AAB har man i det forgangne år konstateret, at det snævre udvalg af ex. køkkener ikke var optimalt, og her er der sket en smule ændringer, dog er der stadig et par ting vi håber der også bliver set på, så ordningen kan blive mere optimal, så vi kan stemme om det igen. Status for nu er, at den kollektive råderet ikke er mulig at bruge i afdelingen, da vi ikke har stemt den igennem. I løbet af året vil bestyrelsen drøfte dette, og se om der kan blive fremsat et forslag til afstemning ved næste møde.

Der bliver spurgt ind til kældre, og hvilken stand de bør være i. Dette er også et opmærksomhedspunkt overordnet i AAB, og bl.a. på den baggrund, har AAB nedsat en Erfa-gruppe for villaafdelingerne. Her arbejdes der eksempelvis på forslag til, om det kan blive muligt at bruge vedligeholdelseskontoen til malerarbejde i kældre.

Der er lavet et velbeskrevet forslag fra AAB omkring kældre i villaer, både omkring vedligeholdelse

og standard for udseende og tilstand. Desværre manglede kommunikationen, så det nåede ikke med som et forslag i år.

### **3. Godkendelse af driftsbudget for det kommende år**

Helle gennemgår det fremsendte budget. Bestyrelsen har forud for udsendelsen af materialet gennemgået de opgaver og forbundne udgifter, der ligger til grund for budgettet, sammen med regnskabsafdelingen og Servicecentret.

Budgettet dækker over almindelige løbende opgaver, og opsparring til større opgaver ude i fremtiden. Dialogen omkring en mere løbende tilgang til større opgaver fortsættes, men posterne figurerer som samlede poster i budgettet, da de fastsætter opsparringen til den samlede opgave, selv om denne måtte strække sig over en længere periode, når opgaven skal udføres.

I det netop afsluttede regnskab for 2024 har der været en større post til skimmelsaneringer, og på den baggrund er der afsat et større beløb i det fremlagte budget end vi har set i budgettet for indeværende år. Derudover har bestyrelsen besluttet, med baggrund i øget fugt i vores kældre, at fremrykke installationen af Duka ventiler, så alle boliger får installeret Duka ventiler inden udgangen af 2026.

#### **Kommentarer til budget:**

Der spørges ind til, hvem der dækker de udgifter ved fraflytning, når den udflyttende lejer har været henvist til boligen af kommunen, og evt. ikke selv vil have mulighed for at betale for misligholdelse. I sådanne tilfælde vil kommunen dække den udgift, som udflytter almindeligvis vil være pålagt. Budgettet godkendes.

### **4. Behandling af eventuelt indkomne forslag**

#### ***Forslag 1:***

I forbindelse med renovering af gulv i stueetage skal det være muligt at etablere gulvvarme. Begrundelse: Ved den større renovering af gulv og opretning af strøer er det nærliggende at opgradere varmekilden til gulvvarme. Hermed etableres jævn varmekilde i hele stueetagen.

#### **Bemærkning fra AAB**

Det er muligt at lave, men det er et større indgreb. Selve gulvkonstruktionen vil blive noget tykkere end det nuværende gulv. Det skal laves med en gulvspånplade med udfræsninger til varmeslager, som er 16-22 mm i tykkelse, alt efter mellemrum mellem bjælkelag. 12 mm gulvspån og fyrtræsgulv, som er den gulvtype der allerede er i lejemålet, på ca. 2,5 cm. I alt en gulvtykkelse på omkring 6 cm, hvor det nuværende er ca. 2,5 cm. Dette vil medføre, at man også skal udskifte de indvendige døre, eller lave dørhul større. Derudover skal der muligvis håndteres asbest, som kan være i den gamle rørskålisolering. Vil der komme arbejde med asbest eller opretning af bjælkelag vil det være en afdelingsopgave. Derudover vil arbejdet være egenbetalt, uden godtgørelse og uden reetableringspligt.

Forslaget vedtages, med følgende ændring, ”fyrtræsgulv” ændres til trægulv.

#### ***Forslag 2 er trukket.***

#### ***Forslag 3***

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at det bliver muligt at få installeret ladestander på egen parkeringsplads. Det medfører, at der skal justering af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Det forslås at følgende justering indarbejdes i vedligeholdelsesreglementet: Det er tilladt at opsætte el-ladeboks til el-biler eller hybridbiler på egen bopæl. Opsætning skal ske af autoriseret installatør og

skal forinden anmeldes til Servicecenteret. Der er reetableringspligt for selve ladeboksen, Side 3 af 3 Forslag nr. Forslag og vedligeholdelsen påhviler dig som lejer i din botid. Det er muligt at overdrage el-ladeboksen til næste beboer. Fraflytter er dog forpligtet til at opsiges abonnementsaftaler. Den bagvedliggende elinstallation, sikringer og fremført stikledning kan etableres som egenfinansieret råderetsarbejde med godtgørelse. Råderetskatalog Det forslås at følgende justering indarbejdes i råderetskataloget: Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje, og skal reetableres ved fraflytning: Opsætning af el-ladeboks. Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør.

Forslaget vedtages.

## **5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.**

På valg er Helle Ehlers Outzen og Nanna Vange Kjær

Helle Ehlers Outzen og Nanna Vange Kjær modtager begge genvalg. Da ingen andre kandidater melder sig, er de begge genvalgt.

Lotte Mangor og Annette Klarskov vælges som suppleanter.

## **6. Eventuelt**

Der spørges til samarbejdet mellem AAB og afdelingsbestyrelsen.

**Svar:** Dette er allerede beskrevet i beretningen.

Samme beboer ønsker følgende til referat:

Det nævnes, at budget til skimmelsager er blevet større. Mit hus er fortsat ikke skimmelsaneret korrekt efter fire forsøg. Jeg kan ikke få indsigt i sagens økonomi. Skal vi undgå samme situation, skal vi holde øje med firmaerne. Efter fire forsøg er der stadig skimmel og gul tømmersvamp.

Hold øje med jeres huse og stil spørgsmålstejn, hvis I begynder at blive syge.

**Svar:** Tak for indlæg. På afdelingsmødet kan vi ikke sagsbehandle enkelte lejermål. Sagen må du drøfte med de rette ansatte i AAB.

Det gøres opmærksom på, at man ved indflytning skal huske det vigtige i registrering af fejl og mangler og at få afleveret listen indenfor 14 dage. Det er svært her på mødet at gå ind enkelte sager. Havernes standard er noget af det, der ligger i arbejdet med råderetskataloget, men en del er allerede beskrevet.

Der spørges ind til brugen af vedligeholdelseskontoen. Her opfordres man til at læse den grundige beskrivelse der ligger tilgængelig, når man skal lave en rekvisition og beskrivelsen i vedligeholdelsesreglementet. Kontoen må eksempelvis bruges til slibning og lakering af gulv. Er gulvet gået i stykker, skal det laves, og Servicecentret skal kontaktes.

Der udtrykkes et ønske om, at når man ser på vedligeholdelse af kældre og udseendet af disse og måske også resten af boligen, vil det være rart med klare retningslinjer. Og at man tager højde for, hvis det bliver et ønske, at ex. træbeklædning i boligen skal fjernes fordi det vil være bedst for boligen, så vil nogle selv kunne nedtage det, og andre vil ikke kunne magte det. og at man ikke pålægger nye lejere at hæfte for hvad tidligere lejere har lavet i boligen.

Bestyrelsen minder om, at man som beboer altid kan spørge, om en fra bestyrelsen vil deltage i syn. Vi deltager gerne, hvis det er muligt. Bestyrelsen inviteres ikke af AAB.

I afdelingen har vi aftalt en række fælles spilleregler for bl.a. vedligeholdelse af haven, brug af motoriserede haveredskaber og lignende. Du kan finde dem på aabnet.dk under afdeling 11. Lyden fra græsslåmaskinen kan høres længere væk end din nærmeste nabo, så at spørge her, om man må slå græs

om søndagen, er ikke en ordentlig fremgangsmåde.

Vi opfordrer generelt til at vise hensyn til hinanden. Især på dejlige sommerdage kan vi opleve det tætte naboskab komme lidt tættere på. Husk respekten for privatlivet. Det er skønt at nyde at være i haven på en solskinsdag, og her kan det være fristende at tage højttaleren og musikken med ud, men husk på, at dine naboer kan være i haven for at lytte til fuglefløjt og nyde stilheden.

Afslutningsvis lyder en stor tak fra de fremmødte beboere til afdelingsbestyrelsen og det store arbejde.

Afdelingsbestyrelsen takker for opbakningen til vores arbejde og for jeres fremmøde. Det er ikke alle afdelinger, der kan samle så mange. Det beviser, at I vil hinanden og arbejdet i afdelingen. Mødet afsluttes, og der takkes for god ro og orden.

Referatet underskrives af formanden



Helle Ehlers Outzen  
29. maj 2025