

Skriftlig beretning for Bushøjen, Afdeling 53, AAB, til afdelingsmødet, 9. maj 2025

KÆRE BEBOERE OG INTERESSEREDE,

Vi præsenterer hermed beretningen der rækker fra sidste afdelingsmøde, tirsdag den 30. april 2024, og frem til dette års ordinære afdelingsmøde, fredag den 9. maj 2025, som afspejler de aktiviteter, udfordringer og succeser, vi har oplevet i Bushøjen i den beskrevne periode. Det har været en periode med fremskridt indenfor både vores fysiske rammer og kommunikationen mellem AAB, afdelingsbestyrelsen og beboerne. Vi er alle stolte af den udvikling kommunikationen har skabt i fællesskabet.

Denne årsberetning omtaler også de berøringspunkter afdelingsbestyrelsen har haft, såvel lokalt som i samarbejdet med AAB. Vi håber at det vil give jer en klar forståelse af vores indsats til gavn for afdelingen og dens beboere. Årsberetningen omhandler også nogle af de visioner afdelingsbestyrelsen har med forbedringer af bygninger og terræn.

Vi vil gerne rette en tak til alle beboerne for den frivillighed der er udvist samt det gode og spirende arbejde med ServiceCenter Syd og disses medarbejdere samt administrationen i AAB. Uden jer ville vi ikke kunne opnå de visioner vi sat os.

## GOD LÆSNING

Med venlig Hilsen,

*Gunna og Bo og Hans, afdelingsbestyrelsen i Bushøjen, afdeling 53, AAB*



## AFDELINGSBESTYRELSENS ARBEJDE

Afdelingsbestyrelsen er lige straks et år gammel og har travlt med at tilrettelægge årets ordinære afdelingsmøde fredag den 9. maj – men det ved du selvfølgelig allerede og bestyrelsen ser frem til alle fremmødte.

Et afdelingsmøde er for afdelingsmødet eksamen. Her fremlægger vi på bedste vis året der er gået (fra afdelingsmøde til afdelingsmøde), fremlægger budget for det kommende år og vælger bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Vi håber alle har været omkring hjemmesiden for at blive lidt klogere på det der afdelingsmøde.

*Find det her:*

[www.bushoejen.dk/ordinaert-afdelingsmoede](http://www.bushoejen.dk/ordinaert-afdelingsmoede)

Som det kan læses andet steds, deltager afdelingsbestyrelsens medlemmer i kurser og arrangementer, møder. Ikke alle tre hver gang, men ofte som muligt, så det er faktisk blevet til 36 stk. i tiden mellem de to afdelingsmøder; afdelingsbestyrelsesmøderne er talt med. Du kan se hvilke det drejer sig om på hjemmesiden.

*Find det her:*

[www.bushoejen.dk/kontakt/](http://www.bushoejen.dk/kontakt/)

Til hvert bestyrelsesmøde laver formanden en dagsorden omhandlende de punkter som bevæger sig nu inden for overskrifterne: *nyt fra formanden / kommunikation, eksternt-intern / Fælleshus / Terræn / Økonomi / Kommende arrangementer-evaluering / eventuelt*. Formanden laver så et referat af mødet.

Et som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter bruger som arbejdsredskab (indeholde de aftaler vi laver med hinanden, som hvem der køber hvad osv.) og et offentligt referat hvor alle beslutninger fremgår (beslutninger om indkøb, forbedringer osv.) Det offentlige referat bliver synlig på hjemmesiden, [www.bushoejen.dk](http://www.bushoejen.dk) og på AABs hjemmeside hvor vi har et hjørne. Derudover et papirprint i fællesvaskeriet.

Som nyt i denne periode har suppleanterne deltaget i møderne, med taleret men ikke med stemmeret. Det har til tider været både berigende og en lille smule langsommelig! Suppleanterne har været nysgerrige, så der er flittigt blevet spurgt ind til dette og hint.

Hvorledes suppleanterne deltager eller medtages i den næste periode, er op til den afdelingsbestyrelse der bliver valgt på afdelingsmødet. Det er ene alene bestyrelsen der beslutter dette.

## KOMMUNIKATION

Det ligger afdelingsbestyrelsen på sinde at give nøjagtig og præcis information om de alle relevante arrangementer, ændringer i vores lejligheder eller ændringer udenfor vores lejlighedsdør (herefter omtalt som Terræn).

Hidtil har Facebook været en mulighed, ligeledes en trykt meddelelse i postkassen, været de kommunikationskanaler

som afdelingsbestyrelsen har benyttet sig af, men begge disse er og bliver udfordret over den nærmeste tid. Den normale brevbæring indstilles ved det kommende årsskifte, så hvorfor gå og åbne sine postkasse når al den information man ønsker, kommer på telefonen. Selvfølgelig kigger vi stadig i postkasserne, men langt fra dagligt.

Og Facebook, som læseren nok har bemærket når man færdes på der, er det Meta (Facebook's ejere) der stort set bestemmer indholdet i dit feed. Derfor er afdelingsbestyrelsen nærmest stoppet med at komme med oplysninger og meddelelser i vores Facebook gruppe

Find den her (kortlink): [bit.ly/3Q7FGg0](https://bit.ly/3Q7FGg0)

Disse konsekvenser har ført til at afdelingsbestyrelsen har oprettet en hjemmeside, nemlig [www.bushoejen.dk](http://www.bushoejen.dk). Ligeledes er referater fra afdelingsbestyrelsesmøder samlet i papirform i en praktisk mappe som ligger i Fællesvaskeriet.

Fremadrettet vil vi også kommunikerer via SMS og nyhedsbreve på mail. Selvfølgelig vil papirinformation fortsætte i en begrænset form, der er beboere der ikke modtager digitale informationer, de skal fortsat betjenes med papirinformation.

På hjemmesiden finder du de lange og korte informationer, så hold øje med

[www.bushoejen.dk/nyt-om-bushoejen/](http://www.bushoejen.dk/nyt-om-bushoejen/)

som opdateres jævnligt med nyheder, informationer og om hvad der er godt at vide.

## AKTIVITETER

Der har været mange aktiviteter, næsten en aktivitet hver måned, men se hele listen på [www.bushoejen.dk/arkiv](http://www.bushoejen.dk/arkiv)

Til resten af året er foreløbigt planlagt:

**10. juni kl. 18.30 – BANKO-SPIEL** – der handler om række og fuld plade. Indbydelse omdeles senest i uge 22.

**23. oktober – MIDT-VEJSMØDE** – foreløbigt program handler om hvordan man bor almennyttigt, altså rettigheder og pligter samt en hurtig status on hvordan det går i afdelingen med plads til alle spørgsmål. Indbydelse ca. 14 dage før

**6. december kl. 18.00 – JULEFROKOST** – og det er hyggeligt! Indbydelse ca. 14 dage før.

Og så er der naturligvis plads til den aktivitet **DU** synes vi

skal have – bare kontakt en fra afdelingsbestyrelsen.

Her skal der også var plads til at sige **TAK. Tak** for altid at hjælpe med oprydning og rengøring efter et arrangement eller aktivitet.

*Det er uundværlig støtte og hjælp – TAK for det!*

## HUSLEJEN

Inflationen har kun sluppet sit tag i begrænset omfang som nok alle har bemærket. Nogle varer og tjenesteydelser stiger fortsat, andet er i bero og kun enkelte gange oplever vi et prisfald. Derfor er vores husleje også udfordret.

Som almennyttig boligafdeling har vi en forpligtelse til at vedligeholde vores bygninger og vores terræn, både det løbende og det kommende vedligehold. Det betyder at vi skal spare op til nyt tag, nye radiatorer, ny kloakering, nyt vandrør, nye køkkener, i det hele taget en opdatering til tidssvarende lejemaal. Derfor er der et forslag på afdelingsmødet om fremtidssikringsstrategi for afdelingen.

Men hvordan er det lige med huslejen, er den ikke høj? Vores m<sup>2</sup> i årlig bruttoareal\*) leje er ca. kr. 1.073, dvs. et en 2 værelses lejlighed, uden huslejefinansierede tillæg, på 69 m<sup>2</sup> koster ca. 6.169 (1073\*69/12).

Men hvad koster en tilsvarende

to'er så ude i den private boligmasse?

71 m<sup>2</sup> på Søren Frichs Vej kr. 9.500.

61 m<sup>2</sup> i Egå kr. 7.149.

71 m<sup>2</sup> på Holme Møllevej kr. 9.095

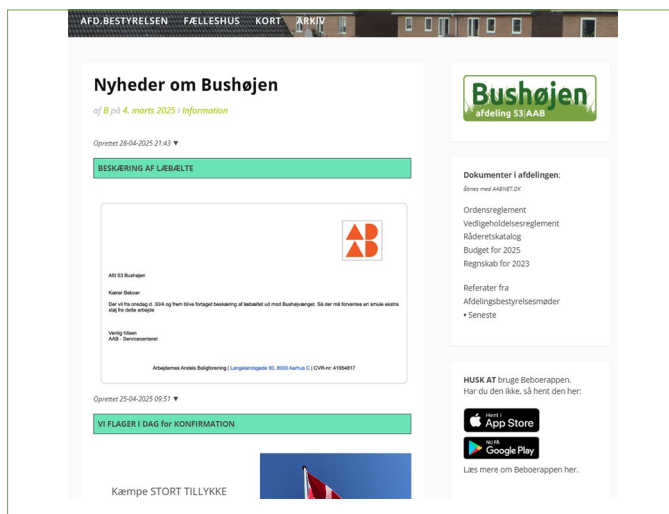
(tal fra boligportal.dk). Eksemplerne er fra både nyopførte og renoverede lejligheder.

Hvis vi tager den renoverede to'er fra Holme Møllevej og regner baglæns, kommer der er årlig m<sup>2</sup> leje på ca. kr. 1.537. I Bushøjen er det ca. kr. 1.073, og så har du som beboer selv mulighed for at påvirke eventuelle huslestigninger. Der er en difference på kr. 464 m<sup>2</sup>/år på de to sammenlignede boliger svarende til at vores husleje stiger med ca. 42%.

Lejeboliger er i dag blevet et investeringsprojekt for entreprenører og kapitalfonde, hvis formål er at skabe værdi for deres ejere og ikke deres lejere. I en almennyttig bolig, som Bushøjen, bliver værdien skabt for lejerne og ikke ejerne. Derfor skal vi i fællesskab skabe gode og tidssvarende boliger som vi kan sikre, også bliver udlejet i fremtiden.

**Set i det lys virker en fremtidssikringsstrategi indlysende.**

\*) Denne udregning på bruttoareal lejen kan man sige er lejlighedens "kilopris". I køledisken ligger der to pakker kød på hhv. 350 gr. og 400 gr. men til hver sin pris. Så tjekker man kiloprisen.



ARKIV	
Her finder du tidlige opslag om aktiviteter	
Dato	Begivenhed/LINK
<b>2024</b>	
14. september	70'er fest
22. oktober	Beboermøde/Midtvejsmøde
09. november	Bustur til Tyskland/Flensburg
05. november	HighLights fra Beboermødet den 22. oktober
23. november	Vi rynter Fælleshuset til JUL
3. og 10. december	Julenøkklerier i Caffen
7. december	Vores fælles julefrokost
17. december	Gløge & Fableskiver
31. december	Godt Nytår
<b>2025</b>	
28. februar	VinterGrill
01. marts	Vinterbekæmpelse 2024-25
19. marts	Banko

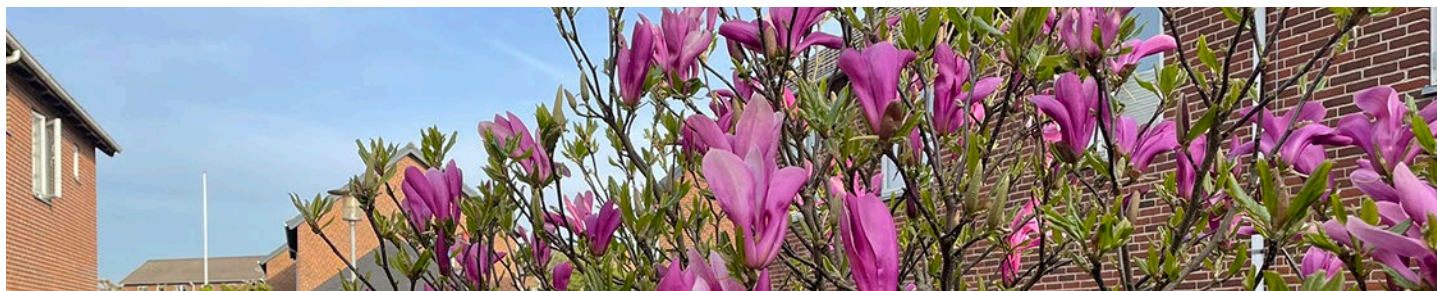
## RESULTATER OG HENLÆGGELSER

Resultatopgørelsen, altså afdelingens regnskab for 2024, viser et opsamlet resultat på kr. 395.402. Det er en væsentlig stigning i forhold til resultatet i 2023 som viste kr. 257.037. En stigning på 53,83 %.



Budgettet for 2024 blev lagt i 2022, midt i Covid-19 tiden og inflation på himmelflugt. Det er nok begrænset hvor mange økonomer der på daværende tidspunkt kunne spå om år 2024. Så det er gået godt for vores økonomi, de pessimistiske tal endte alligevel positiv. Læg også dertil en forrentning af vores indestående, altså alle vores indskud og huslejekroner som anvendes drypvis over året. De forrentes med en dag til dag rente på 2,95 p.a., et resultat i kroner og øre på 451.949. Det kan vi godt være tilfredse med.

Dette overskud er med til at konsoliderer afdelingens opsparringsprofil.



## BL - DANMARKS ALMENE BOLIGER - KREDS 5

BL, medlemsorganisation for boligorganisationer i Danmark, er delt op i 11 kredse, hvor AAB er hjemmehørende i kreds 5, som dækker Stor-Aarhus samt syd på til Odder. I alt 14 boligorganisationer er med i kreds 5 der hver især vælger kredsdelegerede. Formand for kreds 5 er direktør hos ALBOA, Peter B. Hebroe.

Kreds 5 afholder årligt en række fyraftensmøder med et relevant boligpolitisk emne. Fra afdelingsbestyrelse er Gunna valgt til at være delegeret for AAB, og deltager engageret i kredsarbejdet, såvel i fyraftensmøderne som i de løbende konferencer.

### FAKTABOKS

#### Fakta om 5. kreds

49.321 boliger i alt
41.844 familieboliger
884 ældreboliger
6.593 ungdomsboliger
14 boligorganisationer
1 kommune

## REPRÆSENTANTSKABET I AAB

AAB's øverste myndighed er repræsentantskabet. Repræsentantskabet er sammensat af samtlige afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra alle AAB's ca. 63 afdelinger samt organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabsmøderne afholdes to gang årligt, i juni og i november måned.

Derudover tilbydes der en årlig kursusdag/weekend til repræsentantskabets medlemmer og forskellige relevante kurser. Afdelingsbestyrelsen deltager altid på repræsentantskabsmøder, kursusdage og på flere af de udbudte aftenkurser.

### FAKTABOKS



Arbejdernes Andels  
Boligforening, AAB

Knap 9.000 boliger

Stiftet 11. april 1919

63 boligafdelinger

Ca. 160 medarbejdere

4 servicecentre

## FÆLLESRÅDET 8270 HØJBJERG

Fællesrådet er paraplyorganisation for foreninger hjemmehørende i 8270 Højbjerg. Området strækker sig fra området ved

Tivoli Friheden i nord, Havnen, Kongelunden til Skåde Skov i syd. Der er godt 24.000 indbyggere i området. Til sammenligning har Odder Kommune 22.311 indbyggere.

Medlemsforeninger og institutioner være sig grundejerforeninger, børnehaver og som os, boligforeninger. Fællesrådet bistår især med henvendelser til og fra Aarhus Kommune. Fællesrådet har blandt andet involveret i Havneudvidelsen, Kongelunden, Højbjerg Plads (bygningerne ved Aleksandra Blomster), Seniorboligerne på Oddervej, samt kommende sager som Marselisborg Vildskov, Netto's udvidelse ved/i Skådecen-tret, Højbjerg Maskinfabriks fraflytning og udvikling samt de løbende trafikale udfordringer i området.

Fællesrådet styres af et forretningsudvalg (FU) samt et årligt repræsentantskabsmøde. Til mødet den 27. marts i år, blev Gunna nyvalgt til forretningsudvalget og Hans genvalgt som revisor. I afdelingsbestyrelsen er vi glade for at Gunna er valgt ind for at give en stemme til lejeboligerne, både de private og de almennyttige.

Aktuelt er FU med ved den officielle indvielse af Højbjerg Torv (ved grillbaren) den 30/4. Torvet har fået ny belægning og beplantning.

Læs mere her: [www.hhs8270.dk](http://www.hhs8270.dk)

## TERRÆN

Det meste af vores beplantning er plantet det samme år som afdelingen var helt færdigbygget og ibrugtaget, det var 1. juli 1989. Alderen kan ses på hækkene rundt omkring på parkeringspladserne.



Flotte grønne står de nu, men kigger du ned igennem toppen, ses mosfyldte grene. Renovering kan snart komme på tale.

Afdelingsbestyrelsen kan fremlægge et par forslag:

- Nedklipping af hækkene til ca. 30 cm. over terræn. Det vil tage omtrent et par vækstsæsoner, før hækkene igen vokser op og udvikler grønt løv på toppen. Nedklipping vil blive forsøgt til efteråret et par steder ved Fælleshuset. Så kan vi alle følge med i den kommende genvækst.
- Erstatte nogle af hækkene med hegn med rionet og derefter begrønnet med efeu. Dette vil vi, hvis økonomien rækker, gøre nogle steder ved parkeringspladserne for derefter at skabe en ekstra parkeringsplads.

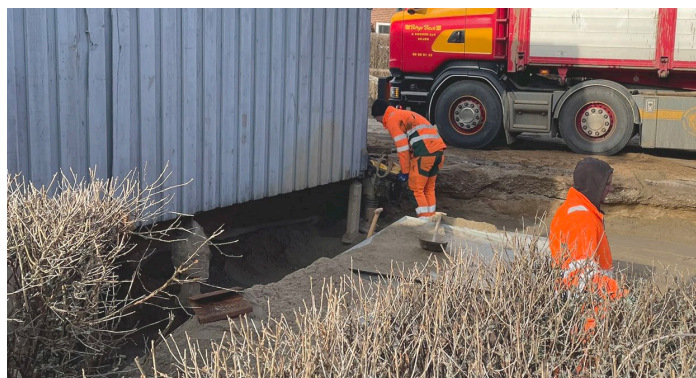
Og så er der vores træer, platantræer, rundt om vores parkeringsarealer; de er også gamle. Da der blev fældet et par træer for at give plads til affaldsøen på Parkering Vest, viser en overskæring af en stamme at råd var i gang med at skabe hulrum i træet.

Andre af træerne er mere fremskredet med råd og hulrum. Træerne står der kun på lånt tid og må på ingen måde

udgøre en sikkerhedsrisiko over for såvel en beboer eller en parkeret bil.

Vores skraldespande er blevet gravet ned! Ikke flere løse spande som driver rundt i blæsten som en anden rodeotyrr. To flotte affaldsøer med molokker er nu placeret strategisk. Strategisk for de væsentligt større lastbiler som nu tømmer de ca. 4 m<sup>3</sup> store beholdere og strategisk for os der skal af med vores sorterede affald.

Men det var ikke uden sværds slag og udfordringer for entreprenøren der gravede hullerne og monterede beholderne samt belægningen.



Der blev startet ved gavlen af garagen og der var ikke gravet mange skovlfulde sand op, før vand piblede frem. Kort efter skred sandet væk under en fjerdedel af garagen og en god meter af asfalten knækkede.

Der kom at par lange arbejdsdage for de gæve folk med pumper, ral og mere sand til at fylde det lidt for store hul ud. Vi bor oven på et område med bevægeligt moræneler, eller plastisk ler, og rundt i de lerlag løbet vandet helt som det vil, også gerne opad. Gulvet i garagen "der forsvandt" blev lagt igen og der kom ny asfalt på vejen.

Vi kan vist godt sige at alle er glade for denne affaldsløsning. Afdelingen har haft en beskedent udgift på anlægget, men allerede fra næste år vil renovationen gradvist falde i pris.

Tilbage er der tomme steder hvor der får stod containere. Hvis vi er flere der går sammen, kan vi lave plantekasser med blomster og måske en stor flok Solsikke; men det skal gøres i fællesskab med os beboere, det er kun kasser, jord og blomster der skal være en omkostning.

For garagen fremtidige liv er der en lille skitse for, noget med en aflåst del og en åben del til genbrugsting. Skitserne skal blive mere flyveklar før der kan præsenteres en model.

I skrivende stund er læbæltet ud mod Bushøjvænget i gang med en uddynding og etablering af kvashegn, til fremme for biodiversiteten – afdelingen får nu også hoteller!

## DET TIL SIDST

Til sidst en lille erindring om, at vi alle bor i en dejlig afdeling. Der er højt til loftet og plads til os alle. Lad os være fælles om det og respektere, at vi alle har et ansvar for os selv og for vores naboer, genboer, overboer - alt det vi kalder vores naboer.

*Husk på – Du er din egen nabo's nabo!*