

AFDELINGSBESTYRELSENS SKRIFTLIGE BERETNING TIL AFDELINGSMØDET 08.04.25

Bestyrelsens mødevirksomhed

Vi havde afdelingsmøde i oktober 2024, men denne beretning dækker hele året fra april 2024, hvor vi havde det seneste "store" afdelingsmøde med godkendelse af budget mv.

I beretningsperioden har der været afholdt ti bestyrelsesmøder, hvoraf tre har været såkaldte "åbne bestyrelsesmøder", hvor mellem fire og 14 beboere har benyttet lejligheden til at møde afdelingsbestyrelsen for at komme med forslag, fremlægge problemer eller blot sludre om stort og småt over en kop kaffe.

Herudover har vi selvfølgelig deltaget i Vivaboligs to ordinære repræsentantskabsmøder og to temamøder, ligesom nogle af bestyrelsesmedlemmerne har deltaget i kursus om bestyrelsesarbejdet.

I efteråret mistede vi to medlemmer af bestyrelsen, der flyttede fra afdelingen, og derfor blev der på afdelingsmødet i oktober valgt to nye suppleanter. Vi vil gerne sige tak til Emelie og Amanda for deres forfriskende deltagelse i bestyrelsen og velkommen til vore to nye suppleanter, Anne og Tessa.

I forbindelse med afdelingsmødet i oktober havde vi et interessant oplæg ved to medarbejdere fra Aalborg Kommunes renovation/Nordværk, der gjorde os klogere på affaldssortering.

Parkering

Der er – efter beslutning på afdelingsmødet – etableret cykelparkering i Hvedevænget, og der er både i Rughaven og Hørhaven etableret nye handicap-P-pladser, da der har vist sig behov herfor.

Der har – også i det forgangne år – været både hyppig og heftig diskussion af parkeringsforholdene i Rughaven – dvs. den konstante mangel på P-pladser. Parkering sorterer under Kommunen og er som sådan ikke noget, afdelingsbestyrelsen kan gøre så meget ved! Men vi har besluttet at genfremsætte forslaget om etablering af skråparkering på sydsiden af Rughaven til Kommunen. Da vi fremsatte dette forslag i forbindelse med Helhedsplanen, blev det pure afvist af Kommunen med henvisning til, at dette ville kræve en ensretning af trafikken i Rughaven, hvilket ikke var muligt pga. buslinie S1. På grund af kommunale besparelser blev denne busrute, der ellers var til stor glæde for mange af vore ældre og gangbesværede beboere, nedlagt pr. 01.07.24, så nu prøver vi altså igen.

Som den første afdeling i Vivabolig fik vi for knapt fem år siden etableret otte ladepladser til elbiler, hvilket vi er meget stolte af! I skrivende stund er der tilmeldt 39 brugere af ladestanderne, og antallet af nye brugere stiger hastigt. Det er aftalt med Nortec, at når vi runder 50 brugere, skal vi i gang med en udvidelse af antallet af ladepladser, og vi forudser, at dette måske allerede bliver aktuelt i løbet af det kommende år.

Selskabslokalet

Vores selskabslokale bliver flittigt benyttet – både til festlige anledninger og til beboeraktiviteter som f.eks. bankospillene. Dette er vi meget glade for, og vi påser, at lokalet løbende vedligeholdes, så det altid fremstår indbydende, og vi forsøger også hele tiden at lave små forbedringer. I året er der

eksempelvis opsat et forhæng, så lokalet kan opdeles i to, så mindre forsamlingsrum kan få et mere hyggeligt og intimt rum.

I nogle år har lokalet været udlejet til en privat legestuegruppe, der har benyttet lokalet to dage om ugen. Denne gruppe er desværre gået i opløsning, og vi har dermed mistet en fast lejeindtægt for lokalet. Da indtægten stort set er gået til den nødvendige ekstra rengøring efter legestuebørnene, er det dog ikke noget, der påvirker afdelingens økonomi nævneværdigt.

I årets løb har vi modtaget flere klager over støj i forbindelse med fester, ligesom de nærmestliggende opgangene har været generet af rygere, der har valgt at stå lige uden for indgangen fremfor at benytte rygeområdet lidt længere nede ad gaden. Vi har derfor besluttet at reducere adgangen til selskabslokalet, så det nu kun kan lejes af afdelingens egne beboere samt beboerne i vore naboafdelinger 2 og 9. Det er samtidigt blevet indskærpet, at overtrædelse af reglerne for brug af lokalet kan medføre udelukkelse fra fremtidig leje, og det er vores indtryk, at dette har afhjulpet problemerne.

I forbindelse med private fester bliver vore tre gæsteværelser (med i alt otte sengepladser) ofte lejet, og disse har fået en lille opgradering, så de fremstår endnu mere indbydende end før – det hører vi megen ros for!

Grønne områder

Der har løbende lydt kritiske røster om vores forsøg med ”vild med vilje”, og afdelingsbestyrelsen har derfor haft en gennemgang med en anlægsgartner fra firmaet OK Nygaard, som også vil holde et oplæg på afdelingsmødet. På denne rundgang fik vi forklaret principperne bag ”vild med vilje”, men vi bad også om et oplæg til beplantning, der både gavner biodiversiteten og samtidigt er en fryd for øjet. Desværre har et par af de store flotte træer i Rughaven fået svampeangreb, der har nødvendiggjort, at de – af sikkerhedshensyn – er blevet fældet.

Vi vil løbende sørge for, at de grønne områder vedligeholdes og optimeres. Således er de store bede langs Hørhaven 2-18 ved at blive udskiftet bl.a. med nødvendig jordforbedring og et bedre bunddække. Tilsvarende er aftalt ved bedene foran Rughaven 6 (”butiksbbygningen”). I gårdene i Rughaven bliver der plantet grantræer, der så også kan fungere med julebelysning, og vi har besluttet at anskaffe et antal insekthoteller, der placeres rundt omkring i området.

Et - næsten konstant – tilbagevendende problem er de meget høje træer, der står langs skellet mellem Hørhaven og Sohngaardsholmsparken. Træerne har i mange år været så høje, at de skygger for lysindfaldet i stuelejlighederne i (især) de lave numre i Hørhaven. Endvidere er vi af den opfattelse, at nogle af træerne kan udgøre en sikkerhedsrisiko for bygninger og mennesker. Afdelingsbestyrelsen har derfor endnu en gang henvendt sig til parkforvaltningen, og – endnu en gang – har vi fået det nedslående svar fra Kommunen, at de ikke vil gøre noget ved træerne, som vi selvfølgelig ikke ønsker fjernet, men blot beskåret. Kommunen henviser til generelle fredningsbestemmelser for beplantning, fremme af biodiversitet samt ikke mindst hensynet til brugerne af parken, som ikke må kunne beskues af Hørhavens beboere! Kommunen afviser også, at træerne skulle udgøre en sikkerhedsrisiko. Så – med andre ord – nægter Kommune at gøre noget ved træerne!

Beboerrådgivning

Vivaboligs to beboerrådgivere, Johnny og Carsten, har haft et travlt år, men det er heldigvis ikke i vores afdeling, at de har haft mest at lave! Der har hos os i 2024 været lidt færre sager end året før, og det er jo glædeligt. Hovedparten af sager har omhandlet restancer med huslejen, hvor beboerrådgiverne går ind og vejleder de beboere, der er kommet i klemme. Af egentlige klagesager fylder ”støj” mest, men i langt de fleste tilfælde kan beboerrådgiverne løse problemet gennem dialog med parterne.

Aktiviteter

Bestyrelsen har et stort ønske om at støtte beboeraktiviteter i afdelingen – både økonomisk og praktisk. Der er lavet en ny aftale med Afd. 2, så de populære bankospil samt Havrebiksen kan fortsætte til glæde for beboerne. Sammen med Afd. 9 har der været afholdt indkøbstur til Tyskland, hvor en del af vore beboere deltog. Vi fortsætter de faste traditioner med julekonkurrence og nytårskur for beboerne, men desværre måtte vi i 2024 droppe julecaféen. Peter fra bestyrelsen har udarbejdet en ”drejebog”, som gør planlægningen af aktiviteter meget nemmere, og vi er fortsat meget interesserede i at støtte nye aktiviteter. Men det kræver, at der er nogle beboere, der tilbyder at hjælpe. På det seneste afdelingsmøde blev det foreslået at lave en hygge-/nørkleklub, ligesom der har været foreslået fællesspisning, men trods gentagne efterlysninger har det ikke været muligt at finde (nok) frivillige, der vil påtage sig opgaven.

På opfordring har vi to gange forsøgt at arrangere førstehjælpskursus (inkl. hjerte-/lungeredning og brug af hjertestarter), men begge gange har det måttet aflyses pga. meget få tilmeldinger.

Pt. pusler vi med en informationsaften om digital kriminalitet, og måske vil vi også afholde endnu et arrangement om at blive ”krise-parat”, men vi skal lige have en pejling på interessen, da Vivabolig også fra centralt hold laver tilsvarende informationsaftener.

Et andet nyt tiltag i afdelingen er ”gældsrådgivning”/økonomisk vejledning for beboerne, og dette sættes i værk i løbet af foråret.

For at styrke fællesskabsfølelsen og samhørigheden har vi gang i et forsøg med markering af runde fødselsdage og andre mærkedage, hvor beboerne (- såfremt det ønskes) kan få en hilsen fra afdelingen, og dette har der været stor interesse for.

Vi har haft endnu en prøve-periode med en kommunal ”bytte-biks”, men der kan desværre ikke laves en permanent aftale herom. I stedet er der i de to miljøgårde opsat reoler, hvor beboerne kan sætte brugbare genstande, der kan komme andre til gavn, ligesom Team 2 har etableret et bogbytteskab ved ejendomskontoret.

Det kan måske synes som små og ubetydelige ting, men vi tror på, at det kan være med til at gavne fællesskabet blandt beboerne!

Stort og småt

Der har i et par år været placeret såkaldte Nær-Bokse i både Rughaven og Hørhaven. Den i Rughaven er blevet udbygget, så det nu er muligt både at modtage og sende pakker, mens den i Hørhaven desværre – og trods protester fra både afdelingsbestyrelsen og individuelle beboere – er blevet

nedlagt, fordi den efter Post Nords mening blev benyttet for lidt. Som en erstatning for denne har teamleder Stefan imidlertid netop fået en aftale i stand med pakkefirmaet Bring, der har opstillet én af deres pakkebokse, så det atter er muligt at modtage pakker i Hørhaven.

Som bekendt er den favorable kollektive aftale mellem afdelingen og internetleverandøren Eniig udløbet, og firmaet er desuden blevet "spist" af Norlys, som ikke just kan prale af hverken pris eller god kundeservice. Afdelingsbestyrelsen har derfor haft et par møder med et alternativt firma, der i første omgang præsenterede et meget favorabelt tilbud om levering af internet. Det viste sig imidlertid, at tilbuddet "var for godt til at være sandt", og vi har derfor droppet enhver tanke om samarbejde med dem. Men vi har bedt Driftsafdelingen og Vivaboligs IT-konsulent om at afdække, om der kan findes andre løsninger, der kan sikre hurtigt internet til en lav pris til afdelingens beboere, og vi håber, at det lykkes i den nærmeste fremtid, men uanset løsningen er det selvfølgelig noget, I som beboere skal godkende.

Beboerne har for en del år siden besluttet, at tilbagebetalingstiden for et køkken sættes til 12 år, hvor mange andre afdelinger siger 15 år. Teamlederen har forespurgt bestyrelsen, om vi også kunne overveje en ændring til 15 år – dels af praktiske hensyn (planlægning af istandsættelse og eventuelt udskiftning af køkken ved fraflytning) og dels af hensyn til ressourceforbrug og husleje.

Det er klart, at det påvirker huslejen, når et køkken skal betales over 12 år fremfor 15, men et flertal i afdelingsbestyrelsen har besluttet at fastholde den nuværende ordning, som er vedtaget af beboerne. Dette er først og fremmest af hensyn til, at et køkken skal fremstå pænt og indbydende (ligesom resten af lejligheden), da vi tror på, at det er med til at gøre afdelingens lejligheder mere attraktive – og dermed modvirke udlejningsproblemer.

Vi har da i afdelingen heldigvis ikke store problemer med at leje boligerne ud – p.t. er der to lejligheder i tomgang, og der er tale om kortere perioder. Såvel teamet som Vivabolig centralt yder en stor indsats for at optimere udlejningen i et i øvrigt trængt boligmarked.

Økonomi

Vores afdeling kommer igen i år ud med et pænt overskud, der kan benyttes til konsolidering af afdelingens økonomi. Vi halter stadig væk bagefter Vivaboligs anbefalinger vedrørende størrelsen på henlæggelser til "planlagt, periodisk vedligeholdelse", men hvor vi for blot fem år siden var nede at skrabe bunden af pengekasen, er vi nu ved at nå et niveau, der skønnes forsvarligt. Det er en udvikling, vi ønsker at fortsætte med de kommende år samtidigt med, at vi selvfølgelig har fokus på udviklingen af huslejeniveauet, men vi kan prale af at have en god afdelingsøkonomi og samtidigt en husleje, der er blandt de laveste i Vivabolig. Vi er bevidste om, at økonomien er et problem for mange – ikke mindst beboere, der er på pension eller anden overførselsindkomst, der ikke følger med den almindelige lønudvikling, men igen i år fremlægges et budgetforslag, hvor huslejestigningen ligger under den generelle prisudvikling. Dette skyldes ikke mindst, at vores ejendomsfunktionærer i Team 2 hele tiden finder på nye idéer til optimering af driften og energibesparelser, ligesom Vivabolig er god til at forvalte beboernes midler med hensyn til låneomlægning, intern forrentning osv. Vi kan prise os lykkelige for, at Vivabolig på mange områder ligger langt foran andre boligorganisationer, når det gælder effektivitet og omkostningsniveau. Og så kan vi selvfølgelig beklage, at vi ikke som beboere og afdelingsbestyrelse har nogen som helst indflydelse på hverken el- og fjernvarmepriser eller størrelsen på folkepensionen!

Fokusområder

I afdelingsbestyrelsen har vi i årets løb påbegyndt arbejdet med at videreudvikle beboerdemokratiet, som er grundstenen i alment boligbyggeri. Vi har således brugt en del tid på at diskutere, hvordan vi kan inddrage flest mulige beboere i beslutningsprocesserne – både på afdelingsmøderne og i hverdagen. Vi vil således fortsat afholde to afdelingsmøder om året, ligesom vi fortsætter med jævnlige ”åben bestyrelse” og forskellige informationsarrangementer. I det kommende år vil vi arbejde med informationen til – og blandt – beboerne: via beboerbladet Kontakten samt nyhedsbreve, nye opslagstavler, Facebookgruppen og (måske) helt nye tiltag. Gode idéer modtages gerne!

Tak til:

Vores dygtige ejendomsfunktionærer i Team 2 under ledelse af Stefan har igen i år ydet en formidabel indsats for at servicere os beboere, der altid bliver mødt af et smil og tjenstvillighed, når vi henvender os med store og små problemer. Tusind tak for det!

Der skal også lyde en stor tak til alle de ansatte i Administrationen – både i Beboerservice, som er den afdeling, de fleste beboere kommer i kontakt med, men i høj grad også til Lotte, René og Ina, der oftest bistår afdelingsbestyrelsen i vores arbejde.

Og endelig skal der lyde en kæmpe tak til jer beboere, som er rigtigt gode til at henvende jer til bestyrelsen med små og store problemer i dagligdagen, gode ideer samt ris og ros. Det er summen af alle disse henvendelser, der er grundlaget for afdelingsbestyrelsens arbejde og dermed for dét beboerdemokrati, som vi skal værne om og fortsat udvikle.

Og husk, at hvis du dagligt møder din nabo med et venligt smil og et tilbud om en hjælpende hånd, er DU med til at gøre denne afdeling til et godt sted at bo!

Tak for det!

Christian Vestergaard

p.v.a.

Afdelingsbestyrelsen

