

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING VED

AFDELINGSMØDET FOR AFD. 4 – 06.05.19

Det har igen været et travlt år for afdelingsbestyrelsen: vi har bl.a. holdt ti bestyrelsesmøder, arrangeret informationsmøder i forbindelse med ventilationsproblemerne og branden i Rughaven, deltaget i Vivaboligs repræsentantskabs- og temamøder, en række Byggeudvalgsmøder, fællesmøder med Afd. 2, markvandring mv.

Helhedsplan:

Den mest omfattende arbejdsopgave har selvfølgelig været at følge færdiggørelsen af Helhedsplanen. Selve byggearbejdet blev afsluttet lidt før tidsplanen, og de sidste beboere kunne vende hjem efter genhusningen midt i november. I øjeblikket er vores driftsafdeling sammen med byggerådgiverne i gang med den såkaldte "1-årsgennemgang" af hele afdelingen, og de tilbagemeldinger, vi har fået hidtil, viser, at der generelt er tale om håndværksarbejde af høj kvalitet – med meget få fejl og mangler, der skal udbedres efterfølgende. Tilbage afventer nogle udendørs arbejder, som bliver udført her i foråret. Vi er utroligt glade for, at det store projekt, der tog sin begyndelse i 2006, nu er afsluttet, og vi er ligeledes meget glade for de mange positive tilbagemeldinger, vi får fra jer beboere, hvoraf ca. halvdelen også boede her før reoveringen og altså har valgt at tage besværet med flytning, genhusning mv. Nu ser vi frem til, at afdelingen kan overgå til "normal drift", og beboerne kan slippe for støj, støv og andre gener, der uundgåeligt er en del af enhver byggeproces. Med hensyn til økonomien er byggeregnskabet ikke endeligt afsluttet, men vi ved jo alle, at budgettet blev overskredet med omkring 40 mio. kr., hvoraf alene genhusningsudgifterne tegner sig for halvdelen af overskridelsen. Det forventes, at Landsbyggefonden får det indarbejdet i den endelige finansiering, så overskridelsen er altså ikke noget, der kommer til at påvirke huslejen!

Varme og ventilation

Én af de absolut mindre rosværdige sider af reoveringen er dog de massive problemer, som mange beboere har oplevet i forbindelse med varmeforbrug og ikke mindst ventilationsanlægget. Ret hurtigt efter at de første beboere flyttede ind i (eller tilbage til) nyreoverede lejligheder, begyndte vi at få klager over utilstrækkelig opvarmning, trækgener, støv fra ventilationen og endog helbredsgener. Disse klager har vi selvfølgelig videregivet til såvel Vivabolig som byggerådgiverne. I lang tid blev de enkeltstående klager dog afvist med påstanden om, at anlæggene fungerede efter hensigten, og at "beboerne skal nok bare lige vænne sig til det". Som nogle måske husker, blev vi på afdelingsmødet i maj 2018 lovet, at der "snarest" skulle afholdes et informationsmøde for beboerne, men dette måtte vi vente på i et halvt år, selv om vi rykkede for det på hvert eneste Byggeudvalgsmøde. I mellemtiden var varmeregnskabet blevet udsendt, og mange beboere havde fået usædvanligt store efterregninger, som igen øgede frustrationen blandt beboerne. I efteråret blev der derfor lavet en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne for at afdække omfanget af problemerne, og på denne baggrund blev der i november afholdt det

omtalte informationsmøde, hvor ca. 100 beboere mødte op for at debattere med repræsentanter for Driftsafdelingen, ventilationsfirmaet, Varmekontrol, rådgivende ingeniør og en indeklimaekspert. En del af de oplevede problemer kunne afhjælpes på baggrund af den information, der blev givet, men det blev klart, at der "var noget om snakken", når mange beboere beklagede sig. Efterfølgende er der fundet og rettet fejl i varmeregnskabet, gulvvarmen på badeværelserne er systematisk blevet indreguleret, da dette var årsag til en del af det meget høje varmeforbrug. Og i skrivende stund er ventilationsfirmaet ved at gennemgå og indjustere ventilationen opgang for opgang. Vi håber, at problemerne hermed kan løses én gang for alle, og vi kan kun beklage, at processen har været så langvarig – det er ganske enkelt ikke rimeligt!

Brand i Rughaven

Den 16. september opstod der brand i en lejlighed i Rughaven, og dette afstedkom selvfølgelig stor opstandelse. Beboerne i og omkring opgangen optrådte meget resolut og uden tegn på panik. Mennesker og dyr blev hjulpet ud af opgangen, og brandvæsenet var hurtigt på pletten og fik slukket branden. Den ramte lejlighed blev totalskadet, men ellers var der kun mindre vandskader. Det stod hurtigt klart, at branden var påsat af lejlighedens beboer, der er psykisk syg. En del beboere blev derfor bekymrede over, om "det kan ske igen?". Den pågældende beboer blev dog omgående opsagt fra lejligheden, og vi må håbe, at vedkommende har fået den fornødne hjælp fra det psykiatriske system. I hvert fald vender vedkommende ikke tilbage hertil som beboer. Fra Vivaboligs side blev der omgående sat ind med hjælp til de berørte beboere – både af praktisk art, men også for at komme de psykiske påvirkninger fra sådan en voldsom oplevelse i møde. I første omgang var vore to beboerrådgivere rundt for at tale med nærmeste naboer til branden, og i ugen efter blev der afholdt et "kaffe-møde", hvor i bl.a. deltog en krisepsykolog samt indsatslederen fra Beredskabscentret. Det er vores klare indtryk, at episoden blev behandlet med stor professionalisme fra Vivaboligs side – og samtidigt med en god portion sund naboskab beboerne imellem. Tak for det!

Parkering, delebiler og fremtiden?

Branden viste med al ønskelig tydelighed, hvorfor det er så vigtigt, at brandvejene holdes fri for parkerede biler, men det er der desværre stadig mange beboere, der ignorerer, ligesom handicap-pladserne ofte okkuperes af bilister, der ikke er berettiget til at bruge dem. Parkeringskontrollørerne gæster hyppigt afdelingen, og en del beboere er blevet mødt af "en lille hilsen" under vinduesviskeren. Men det hjælper tilsyneladende ikke rigtigt på adfærden fra en del beboere. Dét skal selvfølgelig ses som et udtryk for, at der – i hvert fald i perioder – er problemer med mangel på p-pladser, og det er et emne, vi løbende har haft oppe i bestyrelsen. Som bekendt sagde kommunen 'nej' til et ellers glimrende forslag om etablering af p-pladser i den ene side af Rughaven, og sidste år blev et forslag om nedrivning af garagerne på Hvedevænget til fordel for nye p-pladser nedstemt. Vi prøver igen i år med et lidt ændret forslag, og vi vil i den kommende tid undersøge muligheden for at etablere en ordening med delebiler, der kan erstatte egen bil for personer med et begrænset kørselsbehov – og dermed reducere behovet for p-pladser.

Delebilerne, vi har i kikkerten, er elbiler, og vi vil derfor også undersøge muligheden for at supplere med ladestandere til private elbiler, hvilket skal ses i lyset af, at regeringen har bebudet en udfasning af benzin- og dieslbiler. Vi vil altså forsøge at være lidt ”på forkant” med udviklingen, og så falder det jo også godt i tråd med den grønne og klimavenlige profil, som kendetegner Vivabolig.

Maling af opgange mv.

I forbindelse med Helhedsplanen blev maling af opgangene ramt af sparekniven, så kun de opgange, der blev bygget om i forbindelse med etablering af elevatorer, blev malet. De resterende ca. 30 opgange fremstår i dag meget ramponerede og grimme, og det er derfor noget, vi vil have rettet op på hurtigt. Samtidigt er mange af vores postkasser, der ellers ikke er så gamle, ved at være tjenlige til udskiftning, da vi må erkende, at kvaliteten har været for ringe. Stefan er derfor i gang med at indhente tilbud på maling af de manglende opgange, udskiftning af postkasser i opgangene, montering af Troldekt-plader på de skrå flader i opgangene (for at mindske støjgener) samt inddækning af baldakinerne over opgangsdørene for at undgå fugtskader på murværket. Når vi har fået priserne, må vi se, hvor mange opgange, der bliver råd til i år, men vi vil igennem hele afdelingen så hurtigt som muligt.

Et andet hængeparti efter Helhedsplanen er træfacadebeklædningen samt garageporte i dele af Rughaven og Hørhaven – de er simpelt hen ved at rådne væk, og det skæmmer i dén grad helhedsindtrykket af afdelingen. Men selv om det er stærkt tiltrængt, må vi nok udskyde det endnu nogen tid, da afdelingens henlæggelser p.t. er på et lavpunkt, da mange ekstraarbejder er blevet udført for de opsparede midler, fordi det var hensigtsmæssigt at lave det samtidigt med Helhedsplanen for at minimere byggegenerne.

Økonomi og udlejning

Generelt ser afdelingens økonomi særdeles fornuftig ud, hvilket også fremgår af orienteringen om regnskabet, som kommer på afdelingsmødet. Men der er som sagt blevet brugt mange penge fra henlæggelserne, og det er nødvendigt at vi igen får sparet penge op til fremtiden. Umiddelbart efter færdiggørelsen af nogle af de store lejligheder, så det ud til, at der kunne blive problemer med at leje dem ud, men det har vist sig, at det først og fremmest skyldes, at ”Bo i Aalborg”s ventelistesystem ikke var tilstrækkeligt detaljeret med hensyn til lejlighedsønsker, så lejlighederne skulle sendes i tilbud til mange hundrede mennesker på ventelisten, førend man nåede ned til nogen, der reelt var interesserede i den pågældende lejemålstype, og det resulterede i ”tomgang” og dermed tab af lejeindtægter, som delvist er finansieret af egne henlæggelser men først og fremmest betalt af Vivaboligs dispositionsfond. I dag er der kun en enkelt lejlighed, som – formentlig på grund af sin indretning – er vanskelig at finde en lejer til.

Stefan og ejendomsfunktionærerne har fundet en del besparelser på driften, hvilket de skal have stor ros og anerkendelse for, og derfor kan vi igen i år se frem til en meget beskedent huslejestigning, samtidigt med at vi igen sparer op – dét er sund fornuft!

Vaskerier

Som I har kunnet læse i Kontakten, har firmaet Nortec fremsat tilbud til alle afdelinger i Vivabolig om at indgå en såkaldt "Total Care"-aftale for fællesvaskerierne, hvor Nortec overtager service og vedligeholdelse af "maskinparken" mod, at de så også får indtægten fra vaskerierne. I afdelingsbestyrelsen var vi som udgangspunkt meget skeptiske over for tanken, dels fordi det betyder en afgivelse af ejendomsretten til de eksisterende maskiner, og dels fordi vi faktisk var overbeviste om, at vaskerierne var en overskudsforretning for afdelingen. En nærmere analyse viste imidlertid, at dette ikke er tilfældet, da brugen af vaskerierne er dalende, fordi flere anskaffer egen vaskemaskine. Vi er derfor blevet overbevist om, at Total Care er den bedste løsning for afdelingen på længere sigt, og det er endt med et 'ja' til aftalen. Det betyder, at nogle af de eksisterende vaskemaskiner og tumblere fjernes i de to store vaskerier, hvor der er overkapacitet, mens der kommer en ekstra maskine i Rughaven 37, hvor der er underkapacitet. Nogle af de øvrige maskiner skiftes også nu til Nortec-maskiner, mens de øvrige skiftes ved behov – på Nortecs regning. Fordelene ved aftalen er først og fremmest, at vi får en hurtigere og bedre service, hvis noget går i stykker samt ikke mindst, at vi får et helt nyt reservations- og betalingsystem, hvor man bl.a. kan reservere eller se, om der er ledige maskiner via pc, tablet og smartphone. Prisen er låst fast til det nuværende niveau og kan kun stige i takt med nettoprisindekset – ja, faktisk sker der en reduktion af prisen på vask i "de små vaskemaskiner". Der vil naturligvis komme mere information og demonstrationer, når aftalen træder i kraft.

Hobbyrum og fælles haveredskaber

I efteråret åbnede vores hobbyrum i Hørhaven, hvilket jo er en beslutning fra sidste års afdelingsmøde. En del beboere har allerede haft glæde af det, men vi håber selvfølgelig, at flere vil få kendskab til det og benytte sig af det – det er til for at blive brugt!

Ejendomsfunktionærerne er netop blevet færdige med at indrette to fælles redskabsrum, hvor beboerne kan låne plæneklipper, hækkesaks og basale redskaber til brug i de haver, der hører til nogle af boligerne. Igen et gammelt beboerønske, der føres ud i livet – og godt i tråd med den tanke om fællesskab, der er hele grundtanken bag almene boliger.

Udearealer og nyttehaver

I forbindelse med Helhedsplanen var der ikke penge nok til at opfylde alle ønsker vedrørende vore udearealer, og derfor vil arbejdet i den åbne "Udearealgruppe", hvor alle interesserede er velkomne til at deltage, fortsætte, og så vil vi løbende indkøbe legeredskaber og lave beplantning mv., så vi kan få de spændende og attraktive udearealer, som var ét af de overordnede formål med Helhedsplanen. Et andet element var etableringen af små nyttehaver, som vi kan se det i f.eks. Karolinelund eller ude ved det nyrenoverede Skelagergårdene, hvor beboerne kan leje en lille jordlod eller et bed for at dyrke lidt grøntsager eller andet. Vi ville sætte dette i værk allerede sidste år, men da der endnu manglede meget arbejde på udearealerne, valgte vi at udskyde det.

Umiddelbart efter sommerferien vil vi indkalde interesserede til et møde, hvor vi i fællesskab kan finde frem til rammerne for projektet, så vi har god tid til at forberede det inden plantesæsonen næste forår. Vi vil selvfølgelig sikre, at nyttehaverne ikke blot bliver til gavn for de, der bruger dem – men i mindst lige så høj grad en fryd for øjet for alle os andre!

Beboeraktiviteter

I årsberetningen hører traditionelt også et afsnit om beboeraktiviteter, og her har vi i det forgangne år haft god gang i vidt forskellige aktiviteter, hvoraf de fleste er lavet i et samarbejde med vore naboer i Afd. 2: Onsdagshyggeeftermiddagene, altid velbesøgte bankospil, julecafé, lokalhistorisk foredrag, ølsmagning, sommerfest mv. Det er en fornøjelse at se, hvor mange beboere, der har gavn og glæde af disse aktiviteter, men vi mangler i høj grad frivillige, der har tid og lyst til at give en hånd med – måske som fast hjælper eller måske kun til en enkeltstående aktivitet? Vi har nu fået en del børnefamilier, og vi vil rigtig gerne lave aktiviteter for og med børn og deres familier, så har du en god idé eller lyst til at være med, vil vi meget gerne høre fra dig! Der er på budgettet afsat en del penge til beboeraktiviteter, så det er bare med at lægge hovedet i blød! For nylig har der i afdelingens facebookgruppe været fremsat en idé om fællesspisning, og vi opfordrede idémagerne til at henvende sig til bestyrelsen – så hjælper vi gerne med såvel økonomi, bookning af selskabslokalet og lign., så: kom nu ud af busken!

Fra FNs verdensmål til beboerdemokrati i praksis

FN har opstillet 17 såkaldte "verdensmål for bæredygtig udvikling", og Vivabolig har som organisation forpligtet sig til at arbejde aktivt med nogle af dem – bl.a. de mål, der handler om "bæredygtig energi", "ansvarligt forbrug og produktion" og "bæredygtige byer og lokalsamfund". Bæredygtige og klimaansvarlige løsninger har i årevis præget Vivaboligs drift, og dette arbejde fortsætter naturligvis, men vi vil også gerne gøre noget mere aktivt i forhold til "bæredygtige lokalsamfund". Helt konkret handler det i en boligafdeling som vores om at udvikle beboerdemokratiet og styrke fællesskabet, hvori flest mulige beboere skal inkluderes. Dét vil vi gerne sætte fokus på i efteråret, hvor vi vil indkalde til idémøder om, hvordan vi kan styrke fællesskab, medansvar og demokrati i afdelingen – vi har ingen færdige løsninger, men f.eks. har man flere steder i landet eksperimenteret med såkaldte "opgangsrepræsentanter", hvor hver enkelt opgangs beboere vælger en "tillidsmand", der får ansvar for at viderebringe ønsker og problemer fra enkeltbeboere til bestyrelsen - men også at styrke det gode naboskab, så alle hjælper alle og er opmærksomme på alle de andre beboere i en opgang. Vi synes, det er en spændende tanke, som kan være én blandt mange måder, hvormed man kan skabe større samhørighed i en afdeling som vores.

Vivabolig

Langt om længe kunne Vivabolig i efteråret præsentere sin nye hjemmeside, der har været nogle år undervejs. Der er stadig nogle ting, der kan forbedres, men hjemmesiden har i hvert fald gjort

det lettere og mere overskueligt at finde de relevante informationer for beboerne, ligesom der arbejdes på, at man direkte kan booke selskabslokaler og gæsteværelser eller melde en fejl til teamlederen. En lang række oplysninger om det enkelte lejemål er tilgængeligt via det særlige beboerlogin. Endvidere arbejdes der mere konsekvent med Vivaboligs facebookprofil, og der udsendes nyhedsbreve, som man kan tilmelde sig. Der skal også lyde en opfordring til, at man – hvis man ønsker det – får tilmeldt sig elektronisk korrespondance ved Vivabolig, så man modtager for eksempel informationsbreve, varsling af vedligeholdelsesarbejder, varmeregnskaber og andet via elektronisk post: det er hurtigere, lettere ... og brevene bliver ikke væk! De, der ikke ønsker at gøre brug af dette, vil selvfølgelig fortsat modtage breve og anden information i papirform!

Vivabolig har mange bygge- og renoveringsprojekter på bedding: her skal nævnes familie- og ungdomsboliger på Sohngårdsholmsvej, ungdomsboliger på Park Hotel, familieboliger på Annebergvej, ombygning af Kærby Hvilehjem, og flere er på vej. Vivabolig er i konstant udvikling!

Tak til:

Igen i år vil jeg bringe en stor tak til vore ejendomsfunktionærer, som dagligt yder en stor indsats for at servicere os beboere.

Alle ansatte i Administrationen skal også have en tak, fordi der altid er hjælp at hente og en god service overfor såvel den enkelte beboer som os i afdelingsbestyrelsen.

Og sidst men ikke mindst en tak til alle jer beboere, som har hjulpet os i vores arbejde ved at inddrage os i problemer, komme med gode spørgsmål og ideer og løbende feedback på vores arbejde. Vi er valgt AF jer, og vi er til FOR JER! I er altid velkomne til at kontakte et bestyrelsesmedlem uanset emnet, men vi vil bede jer huske på, at vi også er ganske almindelige beboere, der bruger ganske mange timer på frivillig basis på bestyrelsesarbejdet, og derfor vil vi opfordre til, at man også respekterer, at vi har et privatliv og ikke er et "døgntåbent service- og klagekontor". På den måde kan vi bevare lysten og energien til at lave et stykke arbejde for jer og for afdelingen som helhed.

Christian Vestergaard

p.v.a.

Afdelingsbestyrelsen