



Indkomne forslag, beretning og budget

17. august 2021

- til ordinært afdelingsmøde i Afdeling 4 den 24. august 2021

Genudsendelse af forslag, beretning og budget med korrekt forslagssteller i forslag 2 og angivelse af ændring i forslag 6. Materialet er tidligere udsendt digitalt med fejl.

Forslag 1

Forslagssteller: V. Massmann, Rughaven 39

Ny undersøgelse af indeklima

Det foreslås, at der tages kontakt til relevant firma, som kan undersøge/afhjælpe problemet til beboers fordel.

Begrundelse:

Når vi kommer til efterår/vinter, bliver vores indeklima enormt tørt i lejlighederne. Det betyder, at beboerne generes af stød af forskellig art lige fra lamper, tøj, husdyr mm. Endvidere tørre slimhinder, der medfører blødning fra tandkød, næse mm., tørt hår og hud, der klør. Desuden revner træmøbler og trægulve med høje smæld. Jeg har målt luftfugtigheden i min lejlighed gennem flere år, og den ligger mellem 19-25 i vinter/efterår. Jeg har forsøgt med flere grønne planter, stillet skåle med vand frem, haft maskiner til at øge luftfugtigheden mm. – men uden større nytteeffekt. Det er ikke rimeligt, at det skal være den enkelte beboers omkostning. Vi er trods alt steget en del i husleje ved reoveringen.

Forslag 2

Forslagssteller: B. Nielsen, Hørhaven 16

Skraldespande

Det foreslås, at der opstilles en almindelig åben skraldespand i børnehøjde uden for hver blok.

Forslag 3

Forslagsstiller: C. Holmberg, Hørhaven 20

Låsning af opgangsdøre

Det foreslås, at hoveddøre/opgangsdøre skal være låst døgnet rundt.

Begrundelse:

Forslaget er grundet episoder i afdelingen, hvor der er blevet sat små stykker papir fast i døren, så låsen ikke har kunnet aktiveres. Efterfølgende har der været indbrud i kælderrummene i afdelingen. Dette er utryghedsskabende. Det fungerer i mange andre boligforeninger andre steder, så det kan vel også fungere i vores afdeling?

Forslag 4

Forslagsstiller: C. Holmberg, Hørhaven 20

Ændring af husorden

Det foreslås, at der gives tilladelse til hold af mindre hund i afdelingen.

Begrundelse:

Mindre hund er op til et vist antal kilo, så hundene ikke bliver for store. Hundene skal registreres på ejendomskontoret.

Forslag 5

Forslagsstiller: L. Høyrup Sørensen og N. Lybæk Knudsen, Rughaven 21

Ændring af husorden

Eksisterende tekst:

Beboerne har bestemt, at der ikke må være hunde i afdelingen. Du må gerne passe en hund - dog maximalt 21 dage pr. kalenderår, og gæstehunde skal meddeles teamlederen eller på administrationskontoret. Luftning af hunde er ikke tilladt på afdelingens områder. Dog er det tilladt at føre en hund i snor gennem afdelingens område for at lufte den på et tilstødende areal.

Forslag til ny tekst:

Beboerne har bestemt, at der må være hunde i afdelingen. Der må maksimalt være en hund pr. husstand. Denne må maksimalt have en fuldvoksen vægt på 12 kg. Ingen hunde må være til gene eller ulempe for øvrige beboere, ejendommen eller beplantninger. Her gælder de almindelige retningslinjer om lugtgener, støj mv. Ved anskaffelse af hund skal den registreres hos teamlederen og hunden skal være dokumenteret ansvarsforsikret, vaccineret og chipmærket eller øretatoveret. Ved pasning af hund skal denne meddeles teamlederen eller på administrationskontoret. Luftning af hunde er ikke tilladt på afdelingens områder. Dog er det tilladt at føre en hund i snor gennem afdelingens område for at lufte den på et tilstødende areal.

Begrundelse:

Det kan skabe stor glæde for unge som gamle at få en firbenet ven i husstanden, da det for mange er en stor glæde, at få selskab i hverdagen. Samtidig giver det beboere med katteallergi muligheden for at få et kærligt husdyr. Fra tidligere afdelinger og fra pasning af hund i denne afdeling, er det oplevet, at hunde giver et godt sammenhold i afdelingen, da beboere stopper op og snakker sammen. Vi har oplevet mange positive henvendelser og mange, som gerne vil snakke eller klappe, når vi har passet hund i afdelingen.

Forslag 6

Forslagsstiller: P. Freiheit, Hørhaven 14

Ændring af vedligeholdelsesreglement, indstik

Eksisterende tekst:

Hvor der er plantet hæk, må disse i udvokset stand ikke overstige 160 cm. Hækken skal klippes mindst to gange årligt. Beplantning må ikke genere naboerne.

Forslag til ny tekst:

Hvor der er plantet hæk, må disse i udvokset stand ikke overstige 160 cm. Hækken skal klippes mindst én gang årligt og senest i august. Beplantning må ikke genere naboerne.

Begrundelse:

Hækkene er skjulesteder for fugle og insekter, som man i dag gør meget for at skabe levesteder for. Ved at klippe hækken i august kan vi nøjes med at klippe én gang om året. Man kan også håbe, at hækken kan vokse sig tættere og pænere.

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING VED

AFDELINGSMØDET FOR AFD. 4 – 24.08.21

Også det forgangne år har været præget af corona-epidemien: det er som om, alting er foregået i slow-motion! Nogle tiltag har måttet udskydes, andre har taget længere tid end forventet.

Vi har i året holdt ti bestyrelsesmøder. En del af dem blev afholdt via "Teams" – altså som videomøder over computer. Dét var nyt for de fleste af os, men vi er blevet ret skrappe til det! Nu er forholdene igen normale, og vi kan mødes fysisk – det giver nu en gang de bedste diskussioner, når man sidder i samme rum og kan se hinanden i øjnene! Vi har selvfølgelig også deltaget i Vivaboligs repræsentantskabs- og temamøder – bl.a. et meget interessant temamøde om affaldssortering, solceller og naturpleje med overskriften "Vild med vilje", hvilket gav god inspiration til det fremtidige arbejde. Beboeraktiviteter har det pga. corona været småt med og dermed også det sædvanlige tætte samarbejde med Afd. 2, hvilket jeg vender tilbage til.

Vi har før sommerferien to gange forsøgt os med "Åben afdelingsbestyrelse", hvor vi har budt på en kop kaffe og en småkage til de beboere, der har haft lyst til en lille snak med afdelingsbestyrelsen, eller som måske har haft et konkret problem eller spørgsmål til bestyrelsen. Dette har været en stor succes, og vi vil fortsætte med det fremover.

RENOVERING AF TRÆFACADER OG GARAGER

Renovering af træfacader og garageporte i Hørhaven og Rughaven 1B-5B er langt om længe kommet i gang. I skrivende stund skulle vi være noget længere i projektet, men det har fra start været ramt af uheld og uforudselige forhold: De facadeplader, bestyrelsen sammen med teamlederen havde valgt, kunne pludseligt ikke længere skaffes, så valget måtte gå om, og da man endelig kunne gå i gang med nedbrydningen, blev det klart, at der skulle laves ekstra miljøforanstaltninger, da der kunne være miljøfarlige stoffer, som skulle håndteres forsvarligt. Fjernelsen af den gamle facadebeklædning og forberedelsen af opsætning af den nye er gået hurtigt, men så kunne entreprenøren pludselig ikke få leveret de nye facadeplader til det lovede tidspunkt, og arbejdet er mere eller mindre gået i stå. Endelig har der været problemer med støbningen af de nye garagegulve, så en del måtte hugges op og støbes på ny. Ja, der har været mange problemer, men det ser nu ud til, at den overordnede tidsplan (næsten) kan overholdes på trods af disse forsinkelser. Det er et stort projekt til over 5,2 mio. kr., og vi glæder os til at se det færdige resultat. De garager, der er meldt færdige og afleveret, er i hvert fald meget tilfredsstillende, og garagelejerne er glade.

PARKERING OG LADESTANDERE

Inden 2025 skal vi have etableret mulighed for opladning af elbiler ved 20 % af alle p-pladser. Dette er i sig selv noget af en teknisk udfordring, og da det samtidigt er relativt dyrt, har vi valgt at dele anlægsudgifterne over nogle år. I år har vi fået etableret de første otte ladepladser (fire i Rughaven og fire i Hørhaven). Disse kan kun benyttes af afdelingens egne beboere samt deres gæster. Der har endnu ikke været efterspørgsel efter pladserne, men p.t. er ca. 25 % af alle solgte nye biler elbiler (inkl. plug-in-hybridbiler), så vi ved, at efterspørgslen kommer. Det er sådan, at den enkelte lejer afregner forbruget direkte til leverandøren, og den aktuelle pris er meget attraktiv i forhold til kW-prisen på offentligt tilgængelige ladestander. Men Vivabolig er i gang med forhandlinger med firmaet Nortec om at overtage driften af standerne. Nortec har fået mulighed for at få refunderet elafgiften til staten, og dermed bliver dén pris, lejerne skal betale endnu lavere. Og dermed bliver det også økonomisk mere attraktivt at skifte benzin-/dieselmobil ud med et eldrevet køretøj. Vi afventer, at de sidste detaljer falder på plads, men vi er på forhånd positivt indstillet på at overdrage driften til Nortec på baggrund af de positive erfaringer, vi har fået med firmaet, der jo allerede har overtaget driften af fællesvaskerierne.

Nogle beboere har murret lidt i krogene, fordi de otte p-pladser er forbeholdt elbiler, og vi har jo i perioder problemer med parkeringskapaciteten. Dette har vi selvfølgelig også for øje, og der er derfor blevet etableret fire ekstra p-pladser i Rughaven, og i Hørhaven kommer to ekstra pladser, når vi er færdige med byggerod efter facaderenoveringen – altså en nettoudvidelse med seks p-pladser. Det lyder måske ikke af meget, men vi prøver at finde muligheder, der ikke betyder, at flere p-pladser går ud over vores grønne områder, som vi ser som ét af afdelingens store aktiver i forhold til at tiltrække og fastholde beboere.

Vi – eller rettere Vivaboligs administration – holder hele tiden øje med, om der er mulighed for at etablere en delebilsordning, som vi tidligere har været inde på. Dét kunne virkelig være en langsigtet løsning på p-problemerne, men hidtil har vi vurderet de eksisterende muligheder til at være for dyre for afdelingens beboere.

ANDRE KLIMATILTAG

Som nævnt har Vivabolig holdt et temamøde for alle afdelingsbestyrelser omkring grønne tiltag – helt i overensstemmelse med Vivaboligs overordnede visioner.

Det er stadig således, at det ikke er rentabelt at lave f.eks. solcelleanlæg, hvis man ikke kan bruge den "gratis" energi med det samme. Men udviklingen går stærkt: prisen på solceller falder, og effektiviteten stiger, så nu er det pludseligt blevet en god forretning at få etableret et solcelleanlæg på ejendomskontoret, hvor de efterhånden har en del el-drevet værktøj, "golf-biler" mv. Afdelingsbestyrelsen har derfor

godkendt, at der etableres et solcelleanlæg på taget af ejendomskontoret snarest muligt.

En af tidens populære trends er "Vild med vilje", hvor man lader grønne områder gro vildt i stedet for blot at have mange kvadratmeter græsareal. Dette bl.a. for at styrke biodiversiteten – men også for at skabe mere spændende udearealer, der er en fryd for øjet og skaber et mere varieret indtryk i bl.a. boligområder. "Vilde" arealer kræver også vedligeholdelse, så vi skal ikke forvente at kunne spare hverken mandetimer eller kroner ved at udbrede "det vilde", men vi vil gerne være med på tankegangen, og vi vil derfor etablere mindre områder, der passer godt ind i den eksisterende beplantning og indretning af vores udearealer. Vi efterlyser i den forbindelse gode ideer fra beboerne! Det første er kommet fra en beboer i "tværblokken" i Hørhaven, der foreslog, at arealet mellem blokken og Golfparken fik lov at passe sig selv, og dette er nu sat i værk. Kom endelig med flere gode forslag.

Et andet tiltag er etableringen af små byhaver, som blev vedtaget sidste år. Der er nu – med indbygget corona-forsinkelse – lavet otte sådanne haver bestående af højbede, som lejes ud til interesserede beboere. Vi kom sent i gang, men alligevel er seks af de otte haver udlejet, og de bidrager også til anderledes natur-oplevelser på et ellers kedeligt græsareal. Hvis interessen er til stede, er vi selvfølgelig med på at få lavet flere efterhånden. Lejerne af haverne indgår i et Haveudvalg, som sammen med afdelingsbestyrelsen opstiller reglerne for haverne.

STORT OG SMÅT

Året har været præget af mange mindre tiltag – her skal nævnes:

Opsætning af skilte vedr. hundeluftning samt standere med poser til hundenes efterladenskaber. Dette blev besluttet på sidste års afdelingsmøde, og der er nu skilte ved alle indgange til afdelingen. Vi ser stadig hunde uden snor i afdelingen, men generelt er problemerne med løse hunde og ikke mindst efterladte høm-høm'er i afdelingen små.

Stien fra Hørhaven til Tagensvej har fået bedre belysning, og der er lavet nødvendige reparationer af støttemuren ved skråningen op mod carportene.

På gangstien parallelt med Humlebakken i Rughaven har der været problemer med knallertkørsel, der skabte utryghed blandt fodgængere. Vi har forsøgt at løse problemet ved to steder at etablere bump på stien, så farten tvinges ned.

Der er opsat askebægre ved alle blokke, og når facaderenoveringen er færdig, vil der blive suppleret med affaldskurve, så der ikke er nogen undskyldning for at smide hverken cigaretskodder eller andet affald.

De beboere, der har have ved deres lejlighed, har fået monteret havelåger ud mod fællesarealerne. Lågerne er udført, så de passer sammen med de adskillelser, der er mellem haverne.

Der er opsat en såkaldt "Nær-boks" i Rughaven, hvor beboerne kan få leveret pakker fra både Post Nord og en række andre pakkefirmaer. Vi var lidt bekymrede for, om det ville give gener i form af øget trafik, men det har ikke vist sig at være tilfældet. Hvis der er behov for det, kan der måske opsættes flere Nær-bokse i afdelingen.

Der er i de to miljøstationer i hhv. Rughaven og Hørhaven blevet mulighed for at aflevere forskellige former for miljøaffald, og der er indkøbt en sækkevogn til hver station, så der er mulighed for at transportere lidt større ting derhen.

De to haveaffaldsdepoter har fra etablering stået i den rå beton, og det ene var blevet "udsmykket" med grafitti, der ikke ligefrem pyntede. Vi havde derfor i foråret udskrevet en konkurrence om forslag til udsmykning. Ingen beboere reagerede, så nu har vi fået overmalet indersiden, så den er "naturgrøn", og på ydersiden er plantet vedbend, så depotet bliver camoufleret lidt i forhold til omgivelserne.

Vi havde ligeledes spurgt kommunen om lov til at lade gangtunnellen under Humlebakken udsmykke af en professionel grafittikunstner, som det f.eks. er sket mange steder i Aalborg Øst. Men det blev et blankt nej fra kommunen – teknisk forvaltning mente ikke, at tunnellens beton kunne holde til at blive malet på ... selv om den i forvejen er overmalet med diverse grafitti-skriblerier!

FÆLLES FACILITETER

Vi har på grund af efterspørgsel fra beboerne fået etableret et ekstra gæsteværelse i Hørhaven, og vi vil gerne reklamere lidt for alle de fælles faciliteter, vi råder over i afdelingen:

- to miljøstationer, hvor man kan komme af med storskrald, hvidevarer, elektronik m.v.
- to bilvaskepladser, hvor man kan pusle om sin bil – der er adgang til vand og strøm
- et antal grillpladser
- to depoter til haveaffald
- hobbyrum med diverse værktøj til f.eks. cykelreparation eller træarbejde
- to redskabsrum, hvor man kan låne plæneklipper, hækkeklipper og andre haveredskaber
- tre gæsteværelser med hhv. to, to og fire sovepladser

- selskabslokalet med plads til 70 gæster med et godt køkken, service, musikanlæg mv.

Selskabslokalet og gæsteværelserne kan lejes til favorable priser, og de øvrige faciliteter er ganske gratis at benytte for afdelingens beboere. Det hele er jo finansieret af vores fælles midler, så jo flere, der bruger faciliteterne, jo bedre. Dét er én af de mange fordele ved at bo almennyttigt!

BEBOERAKTIVITETER

Vi har tidligere i afdelingen været kendt for vores mange beboeraktiviteter, der er med til at forbedre det sociale liv og trivslen blandt beboerne. Der er i budgettet afsat midler til beboeraktiviteter, men vi kan ikke i afdelingsbestyrelsen løfte opgaven alene. Vi hjælper gerne, der er penge til det, vi har selskabslokalet, så alle muligheder er åbne: har du en god idé til en ny aktivitet, eller vil du gerne give en hånd med, så giv lyd fra dig! Jo flere aktiviteter, vi kan få sat i gang, jo bedre!

For igen at få lidt gang i aktiviteterne oven på corona-nedlukning har Vivaboligs to beboerrådgivere søgt en pæn sum penge hjem til aktiviteter, der laves i et samarbejde med AOF. Nogle aktiviteter er lagt i de enkelte afdelinger, mens andre er fælles for alle afdelinger. For nylig havde vi sammen med Afd. 2 et flot arrangement med gøglershow, gøglerskole og musik – primært rettet mod børn og deres familier. Det var en succes, men der kunne sagtens have været plads til flere deltagere! Sidst i denne måned er der arrangeret en lokalhistorisk byvandring i Vejgaard, og senere kommer der bl.a. førstehjælpskursus, syng-sammen-aftener mv.

Mød op, deltag – og kom selv med flere ideer!

I eget regi har vi holdt vores julekonkurrence om den bedste udsmykning af vinduer, altan eller have/terrasse. Det er efterhånden blevet en fast tradition, og kreativiteten er stor!

Som altid: hold øje med opslag i opgange og info-tavler samt i afdelingens gruppe på Facebook.

ØKONOMI OG UDLEJNING

Vi har i afdeling 4 en rigtig god og solid økonomi! I det seneste regnskabsår kom vi igen ud med et pænt overskud. Vi har en god og effektiv drift – både på det overordnede niveau og i den daglige drift, hvor Stefan er god til at finde de mest effektive og økonomiske løsninger. Der har været en enkelt bolig, der har stået tom i længere tid, men p.t. er alt udlejet, og vi har ingen problemer med udlejningen. Et andet godt målepunkt er fraflytningsprocenten. Her har vores afdeling i

regnskabsåret været helt nede på 11 %, hvilket er blandt de laveste i Vivabolig og et godt stykke under gennemsnittet for almene boliger. Dét er et sundhedstegn og vidner om en stabil afdeling. Vores henlæggelser til planlagt, periodisk vedligeholdelse halter stadig væk noget efter Vivaboligs anbefalinger, men år for år forsøger vi at øge henlæggelserne, og der er p.t. ikke planer om store, dyre renoveringsopgaver.

Sidste år kunne vi for første gang præsentere et budgetforslag med en huslejestigning på 0 %. Helt så heldige er vi ikke i år, men der er dog lagt op til en meget beskedent stigning i huslejen!

VIVABOLIG

I Vivabolig er der fortsat stor aktivitet: Nybyggerierne i Klarup, Skørping, på Annebergvej og Ny Kærvej er alle færdige og i drift, mens andre byggeprojekter stadig er i fuld gang. Flere afdelinger – bl.a. i Øgadekvarteret og midtbyen – står for at skulle i gang med helhedsplaner, som vi har været igennem. Vivabolig søger at holde balancen mellem ønsket om nybyggeri og selskabets økonomi og den generelle udlejningssituation, så hvert nyt projektforslag bliver overvejet nøje.

Et nyt tiltag i Vivabolig er gældsrådgivning for beboere - det foregår bl.a. i vores afdeling

I kan – som altid - følge alle projekterne på Vivaboligs hjemmeside, og I bør også tilmelde jer de jævnlige nyhedsbreve, så I er opdateret med, hvad der foregår i Vivabolig.

FARVEL OG GODDAG

I det forgangne år har vi sagt farvel til to bestyrelsesmedlemmer: Lone valgte at stoppe ved juletid, og senest er Nanna flyttet fra afdelingen. Vi vil gerne sige dem begge stor tak for deres indsats i afdelingsbestyrelsen gennem årene. Det betyder også, at begge vore suppleanter nu er kommet ind som fuldgyldige bestyrelsesmedlemmer, og vi skal derfor have fundet nye suppleanter. Var det noget for dig?

Blandt ejendomsfunktionærerne har vi måttet sige farvel til Martin, der gennem årene var blevet en meget afholdt medarbejder med sit altid gode humør og store tjenstvillighed ifht. beboerne. Vi ønsker Martin held og lykke med sit nye arbejde. I stedet for Martin kommer Anders, som vi tidligere har mødt i afdelingen.

TAK TIL:

Også i år vil jeg bringe en stor tak til vores teamleder og 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 – tak for alle jeres spørgsmål, gode ideer, ros og ris. Hvis vi ikke fik disse input, ville vores arbejde være meget mere besværligt – og i hvert fald ikke udtryk for det sunde beboerdemokrati, som er et særkende ved almene boliger, og som vi gerne vil udbygge og forbedre! Tak for det!

Christian Vestergaard

p.v.a.

Afdelingsbestyrelsen