

«Lejer_Navn»
«Lejer_Adresse»
«Lejer_Postby»



Indkomne forslag og budget

19. april 2022

- til ordinært afdelingsmøde i Afdeling 4 den 27. april 2022

Hermed sendes materiale til afdelingsmødet.

Forslag 1

Forslagsstiller: Hørhaven 3, 5 og 7

FORSLAG OM BRUGERBETALING AF BILVASK

Vi foreslår, at der laves brugerbetaling på bilvask på vaskepladserne, ligesom det er tilfældet ved brug af vaskehusene og på opladning af elbiler.

Begrundelse: Ved at indføre brugerbetaling på bilvask kan vi få en besparelse på fællesudgifterne, og vi mener ikke, at det er rimeligt, at samtlige beboere er fælles om denne udgiftspost.

Forslag 2

Forslagsstiller: Hørhaven 3, 5 og 7

FORSLAG OM FORBUD MOD BILVASK

Såfremt forslag 1 bliver nedstemt, foreslår vi, at bilvask forbydes på vaskepladserne i afd. 4.

Begrundelse: Bilvask belaster miljøet ved stort forbrug af vand og udledning af sæbe, og udgifterne til vand- og kloakafgift udgør til stadighed en stor udgift, der belaster samtlige beboere.

Forslag 3

Forslagsstiller: Hørhaven 3

FORSLAG OM VINDUESVASK I RÆKKEHUSE M.V.

Vi ønsker, at alle i afdelingen kan få vasket vinduer.

Forslag 4

Forslagsstiller: Rughaven 39

FORSLAG OM NEDLÆGGELSE AF PETANQUEBANEN

Jeg foreslår, at petanquebanen ved «hytten» ved Rughaven 37-43 nedlægges og erstattes af to-tre højbede (som de, der er placeret andre steder i afdelingen) forbeholdt gangbesværede beboere.

Begrundelse: Petanquebanen benyttes stort set ikke, og jeg synes, at det er synd, at området omkring hytten ikke udnyttes til rekreative formål i samspil med den grillplads, der er i forvejen. Samtidigt har afdelingen i de senere år fået en del beboere, der benytter rollator eller kørestol, for hvem det kan være svært at benytte sig af det eksisterende tilbud om at leje en nyttehøje (højbed). Området omkring hytten er let tilgængeligt og med et fast underlag, så det er let-fremkommeligt også for gangbesværede.

Forslag 5

Forslagsstiller: Rughaven 5B

FORSLAG OM ÆNDRING AF HUSORDEN

Jeg foreslår, at det bliver tilladt at bruge vaskemaskine om natten, hvor el er billigst.

Forslag 6

Forslagsstiller: Rughaven 5B

FORSLAG OM ÆNDRING AF BELYSNING PÅ P-PLADSERNE

Jeg foreslår, at lys på p-pladserne slukkes senest samtidigt med lyset på offentlig vej.

Forslag 7

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen og Organisationsbestyrelsen

ÆNDRING AF AFDELINGENS VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

Der foreslås en række redaktionelle ændringer af standardvedligeholdelsesreglementet, som det fremgår af det udsendte bilag. Ændringen berører ikke de særlige forhold, der gælder for Afd. 4 og som findes i det såkaldte indstik til vedligeholdelsesreglement.

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING VED

AFDELINGSMØDET FOR AFD. 4 – 27.04.22

På grund af corona-situationen blev sidste års afdelingsmøde henlagt til slutningen af august måned, og beretningsperioden er således kun på otte måneder, hvilket heldigvis ikke betyder, at der er tilsvarende mindre at berette om!

Vi har afholdt otte bestyrelsesmøder, og vi har nu fået kørt ind som fast rutine, at teamleder Stefan deltager hver anden gang, så vi kan få et bedre samspil med og opfølgning på beslutninger vedrørende den daglige drift. I gennem flere år har der været et krav om, at referater fra bestyrelsens møder skal offentliggøres på Vivaboligs hjemmeside; dette har vi ikke levet op til hidtil, men det er nu også bragt i orden, således at beboerne fremover kan finde indkaldelser og referater fra møderne på hjemmesiden, ligesom de kan udleveres ved henvendelse til ejendomskontoret. Det skal indskydes, at der i de år, hvor offentliggørelsen har været et krav, ikke én eneste gang har været en beboer, der har efterspurgt sådanne referater – måske fordi der også løbende er blevet orienteret om beslutningerne via beboerbladet Kontakten?

Vi har i perioden brugt et par af bestyrelsesmøderne på at tale om vores eget samarbejde i bestyrelsen: Hvilke kompetencer har vi til sammen? Hvilke forventninger kan vi have til hinanden? Hvilke områder skal vi prioritere i arbejdet? Hvordan kan afdelingsmøderne og beboerinddragelsen gøres bedre? Disse og lignende spørgsmål vil vi også arbejde med i det kommende år, så vi forhåbentligt kan få et endnu bedre fungerende beboerdemokrati, som jo er den almene boligbevægelses adelsmærke.

Sidste år introducerede vi begrebet ”åben bestyrelse”, hvor alle beboere med jævne mellemrum har haft mulighed for at møde afdelingsbestyrelsen til direkte dialog over en kop kaffe. Dette fortsætter vi med, og ca. én gang i kvartalet vil der således være mulighed for at komme med ris og ros, spørgsmål eller gode ideer direkte til medlemmer af afdelingsbestyrelsen – som et supplement til den dialog, der foregår i det daglige via telefonopkald og mails til bestyrelsen eller via diskussionerne i afdelingens facebook-gruppe, hvor bølgerne ofte går højt!

TAKT OG TONE

À propos Facebook er det åbenbart en generel samfundstendens, at mange mennesker lader følelserne få frit løb, når de sidder ved tasterne i brugen af de sociale medier, og det kommer også af og til til udtryk i vores egen lille facebook-gruppe, hvor nogle få personer ofte ytrer sig unødvendigt kritisk og med hård sprogbrug – både i indbyrdes ”dialog” mellem beboere eller fra en beboer i forhold til bestyrelsen, der ind i mellem får ”en ordentlig sviner” i gruppen. Det er vi

selvfølgelig kede af, og vi vil opfordre alle til benytte mediet med almindelig takt og tone, så det kan være med til at fremme dialog og være med til at øge den positive indstilling til vores fællesskab i afdelingen – fremfor at være præget af negativitet og en hadsk tone. Det er jo ikke anderledes, end når vi møder en beboer på gaden eller i vaskeriet, hvor vi også forventer, at man kan tale ordentligt til hinanden i stedet for at få at vide, at man er ”en kæmpe idiot” eller lignende! Heldigvis kan de fleste da godt finde ud af det!

DET GRØNNE ER I FOKUS

I alle Vivaboligs afdelinger har der de seneste par år været gang i diskussionerne om, hvordan man kan optimere energiforbruget, bidrage til en større biodiversitet på de grønne områder og samtidigt også få nogle mere indbydende og spændende udearealer, der kan give positive oplevelser til flere beboergrupper. I vores egen afdeling har det konkret udmøntet sig i etableringen af beboerhaverne sidste år, ligesom det på seneste afdelingsmøde også blev besluttet, at der skulle arbejdes aktivt med ”vild med vilje” -konceptet. Der er nu lavet konkrete planer herfor, så en begyndelse til en mere spændende afdeling kan tages allerede her i foråret. Vivaboligs repræsentantskab har afholdt endnu et temamøde for alle afdelingsbestyrelser, hvor fokus var på erfaringsudveksling og gensidig inspiration mellem afdelingerne. Men vi vil også gerne inddrage flere af jer beboere i den direkte planlægning af nye tiltag, og vi vil derfor genoplive den tidligere ”udeareal-gruppe”, der er åben for alle interesserede, og hvor vi i fællesskab kan udvikle ideer til både beplantning, hyggekrege og legeområder – vi håber, at mange har lyst til at deltage.

RENOVERINGSOPGAVER

Færdiggørelsen af reoveringen af træfacader og garageporte trak ud, og de blev først færdige i løbet af efteråret. Der var undervejs mange problemer – bl.a. med kvaliteten af garagegulvene, hvor flere måtte hugges op og støbes om. Det ser desværre ud til, at heller ikke alle de nye gulve er af en tilstrækkelig kvalitet. Der har netop været gennemført 1-års-gennemgang af Byggeskadefonden, og i skrivende stund bliver det vurderet, om der kan rejses krav mod entreprenøren. Men alt i alt er vi meget tilfredse med resultatet, og der har da heldigvis også kun lydt rosende ord fra jer beboere om resultatet, der virkelig har forskønnet afdelingen.

Som I sikkert har bemærket, er der mange steder problemer med afskalning af den hvide maling på facadepartierne, og dette bliver udbedret, så snart udetemperaturerne er stabilt høje.

På ejendomskontoret er der monteret solcelleanlæg, som kan bidrage med en del af den strøm, som vores ejendomsfunktionærer bruger til maskiner og køretøjer mv. i det daglige arbejde – endnu et godt, grønt tiltag.

Selskabslokalet har fået en gang maling, så det nu igen fremtræder lyst og indbydende for alle.

Der er monteret stikkontakter på de altaner, der blev ”sprunget over” under Helhedsplanen og lavet forskellige andre småting, der stod som hængepartier.

Ved den nederste blok i Hørhaven (Hørhaven 2-4-6) er der p.t. gang i noget gravearbejde, idet der skal etableres afvanding af fællesarealet, så beboerne i de tre opgange kan undgå, at deres haver gang på gang bliver oversvømmet.

Der er p.t. ikke nye store renoveringsopgaver på bedding, og det er kun godt med en pause – dels er vi nok alle trætte af et konstant byggerod med materialeoplag, stilladser og håndværkere, der huserer, og dels har vi brugt rigtig mange penge på at få færdiggjort de ting, der ikke kom med i Helhedsplanen pga. nødvendige besparelser. Som det vil fremgå senere under gennemgang af afdelingens regnskab, kan vi nu se bunden af pengekassen – forstået på den måde, at afdelingens henlæggelser til planlagt, periodisk vedligeholdelse er på et lavpunkt, så i de kommende år er det vigtigt, at vi konsoliderer afdelingens økonomi – bl.a. ved at få øget henlæggelserne.

FORNUFTIG ØKONOMI – OG EN ROLIG AFDELING

På trods af det store forbrug på henlæggelserne er det dog vores opfattelse, at afdelingen har en god og sund økonomi. Som det fremgår af afdelingens regnskab, kom vi også ud af 2021 med et pænt overskud, der kan være med til at stabilisere udviklingen i huslejen. Den foreslåede stigning på 2,00% er ganske beskeden – ja, vores direktør og økonomichef vil givetvis sige, at der er tale om et direkte fald, og det er jo rigtigt, når man sammenholder det med inflationen og den almindelige prisudvikling, der ser ud til at blive på omkring 5%. Det er dog en ringe trøst, hvis den enkeltes indtægt i form af løn eller offentlige ydelser ikke følger med i samme takt!

Mange har været bekymrede på grund af de voldsomme stigninger i energiudgifter, som ofte er et emne i nyhedsudsendelserne. Vi kan dog stadig glæde os over at bo i en kommune, hvor fjernvarmeprisen er relativt lav – og stabil. Et godt værktøj til at holde øje med sit eget energiforbrug er de opgørelser, som Varmekontrol er begyndt at udsende i februar: her kan man løbende holde øje med sit forbrug, sammenligne med gennemsnitsforbrug og få en anslået årlig udgift til opvarmning og varmt vand, som man så kan sammenholde med sin egen à conto-betaling over huslejen ... så er der i hvert fald ingen, der får ubehagelige overraskelser den dag, forbrugsregnskabet bliver udsendt.

I 2021 har vi haft 65 fraflytninger fra afdelingen, hvilket svarer til 20%. Det ligger lidt højere end de seneste tre år, men det er dog stadig lavere end gennemsnittet for Vivaboligs afdelinger og må derfor betegnes som tilfredsstillende. Der har ikke været problemer med udlejning i afdelingen, hvilket må tages som et tegn på, at vi har nogle gode attraktive boliger til en rimelig husleje.

En anden parameter for vurdering af, hvor attraktiv afdelingen er, er antallet af klagesager. Vi har netop fra beboerrådgiverne fået opgørelsen for første kvartal i 2022, og her er antallet af "sager" steget en del i forhold til forrige kvartal – men dog ikke alarmerende i forhold til hele 2021. Næsten halvdelen af sagerne (fire ud af ni) handler om støj, og vi skal derfor opfordre til, at man udviser det fornødne hensyn til sine medbeboere!

PARKERING OG LADESTANDERE

Et tilbagevendende problem – og et hyppigt emne i facebookgruppen – er antallet af p-pladser. Dette er igen blevet aktuelt, efter at kommunen har fjernet en række p-pladser langs Rughaven. Vi (og det vil sige Vivaboligs driftschef og vores teamleder) er i dialog med Kommunen, men forvaltningen er ikke meget for dialog, og man kan mistænke Kommunen for at have en bevidst strategi om at ville presse bilister ud af byområderne. Stefan lavede i januar en optælling, der viser, at vi i afdelingen råder over 126 p-pladser (inkl. handicap- og betalingspladser), 22 carporte og 65 garager. Vi prøver at presse ekstra p-pladser ind, hvor det er muligt "på egen matrikel" – uden at det går ud over vores udearealer. Der er etableret seks nye pladser, og fire mere er undervejs, og vi må sige, at det er sjældent at vi oplever, at det er "helt umuligt" at finde en p-plads ... ofte kan der være optaget i Rughaven, mens der er ledige pladser i Hørhaven. Otte af p-pladserne er som bekendt udstyret med ladestandere, og i lang tid har disse ikke været udnyttet. Som I ved fra medierne, er der p.t. mellem seks og femten måneders leveringstid på nye biler, og dermed er der en indbygget "forsinkelse" i ibrugtagningen af disse ladepladser, men i skrivende stund er vi oppe på tre elkøretøjer i afdelingen, så de sidste ladestandere vil snart komme i brug. Inden 2025 skal vi have etableret mulighed for opladning ved 20% af alle p-pladser, og vi vil derfor også i år og de kommende år udbygge antallet af ladestandere for at fordele udgiften over flere år. Der er indgået aftale med Nortec om driften af ladestandere, og da Nortec kan få refunderet elafgiften, betyder det, at beboerne kan lade til en meget attraktiv kW-pris i forhold til offentligt tilgængelige ladestandere. Nortec har netop præsenteret flere forskellige aftalemodeller, som vi skal kigge på snarest – selvfølgelig for at finde den model, der er mest fordelagtig for beboerne og afdelingen.

Vi holder også konstant Vivaboligs driftschef i ørerne for at holde øje med, om der bliver mulighed for at etablere en delebilsordning, som virkelig kan betyde en lettelse i forhold til problemet med mangel på p-pladser.

INDBRUD I KÆLDRENE

Et andet af årets varme emner har været dét, der blev oplevet som "en bølge af indbrud" i kældrene, hvor der er blevet stjålet både cykler, scootere, værktøj mv.

Afdelingsbestyrelsen havde derfor 27. januar arrangeret et informationsmøde, hvor vi kunne få afklaret problemets omfang og sammen med beboerne få drøftet mulighederne for at få dæmmet op for indbruddene. I mødet deltog ca. 35 beboere sammen med Jan Mørch fra Nordjyllands Politi og Nicki Droszt, der er Vivaboligs forsikringsrådgiver samt beboerrådgiver Carsten Borup.

Jan Mørch, der til dagligt er tilknyttet nærstationen på Grønlands Torv, havde kigget nærmere på indbrudsstatistikken for afdelingen, og han kunne – lidt overraskende i forhold til den ophidsede debat – oplyse, at der i hele 2021 kun var registreret seks indbrud i kælderrum i afdelingen. Det er et meget lavt tal, og fra politiets synsvinkel var der derfor tale om en overreaktion fra beboerne. Det ændrer selvfølgelig ikke ved, at det er utroligt frustrerende for de beboere, der trods alt er blevet ramt! Ethvert indbrud er ét for meget! Fokus blev derfor rettet mod, hvordan vi kan sikre os bedre: Alle kældre er jo forsynet med adgangskontrol, så der lød en kraftig opfordring til, at alle beboere, når de har været i kælderen, sikrer sig, at der ikke er vinduer, der står på klem, samt at indgangsdøren er lukket forsvarligt. Nogle steder er de anvendte låsebeslag på kælderrumsdørene ikke tilstrækkeligt sikre i forhold til opbrud, og disse vil ejendomsfunktionærerne udskifte, men ellers lød opfordringen fra politiet, at hver enkelt beboer anvender nogle ordentlige hængelåse, der kan give indbrudstyve lidt ekstra besvær.

Forsikringsmægleren kom med en række generelle råd om, at man selvfølgelig ikke bør opbevare genstande af stor værdi i sit kælderrum, og at det selvfølgelig er vigtigt med jævne mellemrum at gennemgå sin forsikringspolice for at sikre sig, at dækningen svarer til ens behov. Og endelig opfordrede beboerrådgiver Carsten alle til at være mere agtpågivende og holde øje med hinanden og fællesarealerne: hvis man f.eks. møder en ukendt person nede i kælderen, er det en god idé at spørge vedkommende, hvor han bor – og pointere at man ikke gør det for at være påtrængende, men for at vi alle skal passe på hinanden. Afdelingsbestyrelsen arbejder med at lave en lille informationsfolder, der bliver runddelt i løbet af kort tid.

RENOVATION

Renovationsvæsenet har kørt forsøg med at montere sensorer på vores undergrundscontainere/molokker, og disse skal så "give besked" til Renovationsvæsenet, når containeren er ved at være fyldt, så containeren kan tømmes efter behov i stedet for det hidtidige faste skema. Det har ikke fungeret helt efter hensigten – med det resultat, at man flere gange har oplevet overfyldte containere i afdelingen. Så snart ejendomsfunktionærene er blevet gjort opmærksomme på problemet, har de prompte kontakte Renovationsvæsenet, der så hurtigt har klaret en tømning. Vi håber, at der er tale om indkøringsvanskeligheder, så vi ikke til sommer oplever lugtgener fra overfyldte containere.

Det kære væsen har også bebudet, at vi nu skal til at sortere endnu et par fraktioner fra affaldet, hvilket Stefan vil komme ind på i sin orientering.

TV/INTERNET

Nogle beboere med god hukommelse kan måske erindre, at der i marts 2020 var inviteret til et informationsmøde, hvor tre forskellige udbydere kunne fortælle om deres produkter og priser. Dette møde blev aflyst pga. corona – det var planlagt til dagen efter Mettes berømte "nedluknings-presse møde"! Nu hvor alt igen heldigvis er åbent, har flere beboere spurgt, om vi ikke skal have sådan et møde? Vi er ved at undersøge, om det stadig er aktuelt. Det er det kun, hvis udbyderne fortsat er indstillet på at lave kollektive tilslutningsaftaler, som vi kender fra "de gode gamle dage", og hvor beboerne får en pæn rabat ifht. de individuelle aftaler, der i dag er dominerende.

BEBOERAKTIVITETER

Afdeling 4. har gennem mange år kunnet bryste sig af at have god opbakning til de mange beboeraktiviteter, vi har haft gennem tiden – mange af dem i samarbejde med vores naboer i Afd. 2.

Efter corona-perioden var der meget stille på dén front, men sidste år forsøgte Vivabolig og vore beboerrådgivere at sparke lidt gang i aktiviteterne igen – finansieret af midler fra en særlig pulje. Nu er vi så småt ved selv at komme i gang i afdelingen: det første bankospil sammen med Afd. 2 har været afholdt – med hele 61 deltagere, hvilket vi synes er meget flot! Det næste spil afholdes 19. maj, og vi håber selvfølgelig, at opbakningen fortsætter. En frisk beboer har taget initiativ til en Sprogcafé (ligeledes i maj), hvor tanken er, at afdelingens forskellige kulturer og sproggrupper kan mødes og få større kendskab til hinanden. Dette håber vi også vil nyde stor tilslutning!

Og vi er så småt begyndt at planlægge en sommerfest, som vi også kender det fra tidligere år. Som en fast tradition i beretningen vil jeg bringe en opfordring: Har du en god idé? Eller har du lyst til at give en hånd med ved en aktivitet? Så hører vi meget gerne fra dig i afdelingsbestyrelsen! Der er afsat penge i budgettet til aktiviteter, og vi har en klar tiltro til, at flere beboeraktiviteter er med til at skabe et større fællesskab og dermed en bedre afdeling!

FÆLLES FACILITETER

Et andet "fast indslag" i bestyrelsens beretning er lidt pral over vores afdeling, 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, miljøfarligt affald 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 endnu én af de mange fordele ved at bo almennyttigt!

VIVABOLIG

I Vivabolig er der efter nogle år med stor byggeaktivitet droslet lidt ned. De nye afdelinger "Klarup Søpark" i Klarup, "Anneby" på Annebergvej, "Kærbyhus" på Ny Kærvej, "Højrimmen" i Vodskov, "Skørpingparken" i, ja, Skørping og Lektorgården på toppen af Sohngårdsholmsvej er sat i drift. I den sidstnævnte er der desværre lidt problemer med udlejningen – ikke mindst pga. vejarbejdet på Sohngårdsholmsvej, som gør det til noget af et forhindringsløb at komme frem til afdelingen. Vi håber på snart at kunne blive færdige med ungdomsboligerne på det gamle Park Hotel, og der

er gang i flere helhedsplaner. Flere byggeprojekter er under overvejelse, men for Vivabolig er det vigtigt at holde balancen mellem ønsket om nybyggeri og selskabets økonomi og den generelle udlejningssituation, så hvert nyt projektforslag bliver overvejet nøje.

På Vivaboligs hjemmeside er det muligt at følge med i udviklingen, og I kan også få god information ved at tilmelde jer de løbende nyhedsbreve.

FARVEL TIL AFDELINGSBESTYRELSEN

Anders Hermansen har med sin kæreste valgt at flytte til det sønderjyske (pga. job), og Anders er derfor udtrådt af bestyrelsen. For nyligt valgte Gudrun Gulbæk at gøre det samme, idet hun og hendes mand også har flytteplaner i nærmeste fremtid. Fra bestyrelsen vil vi gerne sige en stor tak til dem begge for den indsats og det engagement, de har leveret i bestyrelsen. Som følge heraf er suppleanterne Peter Freiheit og Stine Frandsen trådt ind som fuldgældige bestyrelsesmedlemmer på de tomme pladser. Det betyder også, at vi eftersøger nye beboere, der har lyst til at kaste sig ind i bestyrelsesarbejdet – men pas på! Det kan være stærkt vanedannende!!

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