

AFDELINGSBESTYRELSENS SKRIFTLIGE BERETNING TIL AFDELINGSMØDET 21.04.26

Bestyrelsens mødevirksomhed

Vi havde afdelingsmøde i oktober 2025, men denne beretning dækker hele året fra april 2025, hvor vi havde det seneste obligatoriske afdelingsmøde med godkendelse af budget osv.

I beretningsperioden har der været afholdt ti bestyrelsesmøder, hvoraf tre har været suppleret med ”åbne bestyrelsesmøder”, hvor der er kommet op til ti beboere forbi! Hver gang får vi – ud over en hyggesnak over en tår kaffe – også lidt input til bestyrelsesarbejdet. Det er oftest i form af problemer, men indimellem kommer der også en god idé! Det er egentlig underligt, at vi ikke får disse input på anden vis: snak på gaden, mail, telefon, brev osv. Men de åbne bestyrelsesmøder lokker altså nogle andre beboere frem – vanillekranse kan åbenbart noget særligt!

Herudover har vi selvfølgelig deltaget i Vivaboligs to ordinære repræsentantskabsmøder og to temamøder.

Sidst på året valgte Peter Freiheit at træde ud af afdelingsbestyrelsen pga. svigtende helbred. Det var et stort tab for bestyrelsen, idet Peter gennem en del år har bidraget med mange gode initiativer og en altid vågen bevidsthed om, at ”vi skal køre tingene efter bogen”! Selvfølgelig skal vi det! Men det er meget godt at have en ”vagthund” med i bestyrelsen. Heldigvis ser Peter ud til at have det godt, og for nyligt så jeg ham og fruén gør klar til at tage af sted på camping. Da Peter gik ud, fik vi i stedet førstesuppleanten Anne ind som fuldgældigt medlem i bestyrelsen. I det daglige skelner vi ikke så meget mellem medlemmer og suppleanter, idet de sidstnævnte er med til alle bestyrelsesmøder, men vi har nu kun én suppleant, og vi skulle gerne kunne finde (mindst) én ny ved afdelingsmødet.

Parkering og ladestandere

Man kan sige, at det er ”en gammel travet”, men i det forgangne år, har parkering igen-igen været et tilbagevendende diskussionsemne, hvor det især i Rughaven er et problem.

Som lovet sidste år har vi igen haft en henvendelse til Aalborg Kommune om etablering af flere p-pladser. Endnu en gang var svaret et rungende ”nej”! Begrundelsen er, at etablering af skråparkering er ret pladskrævende: jo flere pladser, der skal etableres, jo mere fylder det, og det er den nuværende vejbredde ikke stor nok til. Der er altså ikke mulighed for at udvide antallet af p-pladser, medmindre vi vil ødelægge nogle af vores grønne områder, og det har tidligere afdelingsmøder jo (heldigvis!) været modstandere af!

P-vagterne kommer ofte forbi, og de tager sig af de mere ”kreative” parkeringer! Vi kan kun opfordre beboerne til at overholde parkeringsreglerne, og så kan vi da oplyse, at der som regel er ledige pladser på ”store p-plads” i Hørhaven, så der er altså mulighed for parkering, hvis man orker at gå 100 meter hjem til sin bopæl!

Som den første afdeling i Vivabolig fik vi for seks år siden etableret otte ladepladser til elbiler, hvilket vi er meget stolte af! Jeg må indrømme, at pladserne i de første par år var meget lidt brugte, men nu er udviklingen i hastig fremdrift, og nu nærmer vi os behovet for at udvide antallet af ladestandere. Nogle kritikere har sagt, at ”en ladeplads optager jo en almindelig p-plads”, og det er selvfølgelig rigtigt, men det øger jo ikke antallet af parkerede biler! En elbil under opladning optager præcis én p-plads – ligesom benzinbilen. Pt. er over 80 % af alle nye biler el-biler, og derfor stiger behovet for ladere

selvfølgelig også! Problemet lige nu er, at der på landsplan er ”mangel på strøm” forstået på den måde, at man ikke bare kan sige, at ”vi vil gerne have fire nye standere, så vi skal lige bruge 20 Ampere mere!”. Som I sikkert har set i medierne, er der et landsdækkende problem med, at udbygning af den overordnede el-infrastruktur ikke kan følge med hastigheden af ”den grønne omstilling” og dermed efterspørgslen. Vi vil i det kommende år – sammen med driftsafdelingen – gå i dialog med Nortec, der står for drift og vedligeholdelse af ladestanderne om mulighederne for en udbygning af kapaciteten.

Selskabslokalet

Forrige år oplevede vi en del klager over gener fra dette dejlige selskabslokale, når det var udlejet til fester. Klagerne gik dels på høj musik, højrøstet tale samt røggener, når festen ”flyttede udenfor”. Som I ved, blev det derfor besluttet, at lokalet kun kan udlejes til afdelingens egne beboere samt beboere fra afd. 2 og 9. Ejendomskontoret har strammet op og giver nu en bedre information omkring ordensreglerne. Dét har hjulpet. Der har kun været et enkelt tilfælde, hvor en beboer er blevet udelukket fra at leje lokalet igen, så vi håber, at der generelt er blevet lagt en dæmper på festlighederne.

Vi vil gerne have, at selskabslokalet bliver benyttet af flest muligt – både til fester og til beboeraktiviteter som f.eks. banko og foredrag mv. Vi prøver løbende at forbedre forholdene, og der er bl.a. blevet indkøbt en førstehjælpskuffert, så plaster og forbindinger er klar, hvis man skulle skære sig på kartoffelskrælleren!

Det forlyder fra Ejendomskontoret, at der er en pæn udlejning af både selskabslokalet og vores tre dejlige gæsteværelser, der ofte bliver booket i forbindelse med selskabslokalet. Jeg vil lige pointere, at gæsteværelserne selvfølgelig også kan lejes særskilt, hvis man får besøg af ”Tante Anna fra Falster”! Vi får faktisk en del tilbagemeldinger om, at overnattende gæster er imponeret over gæsteværelsernes høje standard set i forhold til den lave pris på en overnatning. En god service som mange sætter pris på.

Grønne områder

Efter flere års mere eller mindre heldige forsøg med ”vild med vilje” oplevede vi i 2025 for første gang noget, der både er en fryd for øjet i form af planter i mange farver og som samtidigt bidrager til biodiversiteten til gavn for bl.a. insekter og småfugle. Jeg ved ikke, om det er min hjerne, der spiller mig et puds, men jeg synes faktisk, at jeg i 2025 oplevede, at der var flere fugle og insekter end tidligere? Som et supplement til beplantningen anskaffede vi sidste år syv insekthoteller, der er placeret rundt omkring i afdelingen – vi håber, at det kan være med til at stimulere genskabelsen af mere liv.

Jeg vil lige nævne, at afdelingen jo har nogle ”byhaver” – ja, det er højbede placeret i Rughaven og Hørhaven. Beboere kan for en lav pris leje ét af disse, og så er det i øvrigt op til fantasien at beslutte, om det skal være gulerødder eller blomster, der skal puttes i bedene. Pt. er flere af bedene ledige, så er du interesseret, kan du henvende dig til Administrationen.

I forbindelse med den store renovering (”Helhedsplanen”) i årene 2015-18 havde vi nedsat en ”udeareal-gruppe” bestående af interesserede beboere. Gruppen var involveret i planlægningen af de grønne områder inklusive legepladserne. Vi finder, at tiden nu er inde til, at vi laver en ny

beboergruppe, der kan komme med forslag til forbedringer af vores grønne områder og legepladser. Der vil være mulighed for at melde sig til gruppen på afdelingsmødet.

Internetleverandør

Det er nu flere år siden, at afdelingens kollektive aftaler med internet-udbydere udløb, og der har været efterspørgsel på en ny løsning, der kan imødekomme behovet blandt beboerne – i den ufremkommelige jungle af udbydere, der i reklamer kommer med det ene ”fantastiske tilbud” efter det andet.

I foråret 2025 blev afdelingsbestyrelsen kontaktet af firmaet iFiber, der kom med et rigtigt godt tilbud. Vi nåede at afholde flere møder med firmaet, inden det blev klart for os, at tilbuddet var FOR godt til at være sandt, og at der ikke var tale om en seriøs leverandør. Det endte med et høfligt ”nej tak”, og så måtte den ihærdige sælger tage hjem til København med uforrettet sag.

I stedet har vi sammen med René fra Driftsafdelingen og Vivaboligs eksterne IT-konsulent Kristian Krogstrup arbejdet med en anden løsning. Det endte som bekendt med, at I på afdelingsmødet i oktober gav bestyrelsen bemyndigelse til, at der skulle laves en aftale om, at vi i afdelingen etablerer vores eget netværk, som altså bliver ejet af afdelingen.

Etableringen af dette har været udsendt i licitation, og vinderen af denne udbudsrunde blev firmaet Uggerly, som allerede er i gang med de indledende arbejder i kældrene. Der bliver altså lavet en ny installation, der føres frem til samtlige lejemål i afdelingen. På mødet i oktober blev det lovet, at etableringen af dette afdelingsejede netværk vil betyde en huslejestigning for alle beboere på 25 kr./måned. Denne pris holder ikke, for vi lander – pga. en god licitation – på en pris på 15 kr./måned!

Der er udsendt varslings af det arbejde, der skal udføres i den enkelte lejlighed, og når tiden nærmer sig, vil der komme varslings med et præcist tidsrum (et interval på tre timer), hvor en tekniker skal ind i jeres lejligheder. Vi har sammen med Kristian og Driften opstillet en række krav, som Uggerly skal overholde, så I bliver generet mindst muligt! Vivabolig har meget positive erfaringer med firmaet fra andre afdelinger, så vi forventer, at det kommer til at køre gnidningsløst, og i løbet af august skulle installationen gerne være færdig i hele afdelingen.

Men ét er kabelføring – der skal jo også gerne et signal igennem! Her har vi – i lighed med Afd. 1 og 3 – valgt ”Bolignet-Aarhus” som fremtidig leverandør. Der er tale om et foreningsejet, non-profit foretagende, som har stor erfaring med denne type løsninger, og de er bl.a. kendt for en god kundeservice og en god teknisk support. Bolignet-Aarhus kom i forbindelse med afdelingsmødet i oktober med en pris, der lyder på 109 kr./måned for en såkaldt ”1000/1000 Mbit-forbindelse”. Dét er billigt! Men det vil selvfølgelig være op til den enkelte beboer at vælge en anden leverandør, hvis man foretrækker at betale f.eks. YouSee eller Norlys 350-400 kr. for en tilsvarende forbindelse,

Det skal understreges, at denne pris kun dækker internetforbindelsen. Bolignet-Aarhus kan også levere TV-signal, men man kan sagtens fortsætte med sin nuværende TV-leverandør, hvis man ønsker det. Bolignet-Aarhus oplyser selv, at de ikke (bl.a. pga. deres størrelse) ikke er konkurrencedygtige på levering af TV-produkter, men for nogle beboere kan det måske alligevel være interessant, hvis man ønsker at samle sine produkter ved én udbyder. Nærmere information følger selvfølgelig.

Beboeraktiviteter

Fælles aktiviteter = fællesskab blandt beboerne! Det helt unikke ved en almen boligafdeling er, at der ikke blot "er tag over hovedet", men at man er en del af et forpligtende fællesskab, hvor man bekymrer sig om hinanden og tager sig af hinanden.

Det er lidt paradoksalt, at vi lever i en tid, hvor ensomhed opleves som et voksende problem for mange, samtidigt med at det er svært at samle folk til fælles aktiviteter og samvær. Er vi virkelig nået dertil, hvor enhver er sig selv nok? Vi håber det ikke! Vi vil i afdelingsbestyrelsen i hvert fald fortsat gerne støtte op om de tiltag, der er for at stimulere fællesskabet.

Den eneste aktivitet, der har fungeret kontinuerligt i afdelingen, er de månedlige bankospil, som arrangeres i samarbejde med Afd. 2. De kan heldigvis stadigvæk samle mange beboere til nogle hyggelige timer, hvor der er mulighed for at være sammen med andre i et fællesskab. Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi i afdelingsbestyrelsen har haft – og fortsat har – diskussioner med vores naboer i Afd. 2 – bl.a. om bedre regnskaber for bankospillene. Dette er ikke for at gøre livet surt for de frivillige, der driver spillene, men da det i høj grad er beboernes egne huslejekroner, der er garanteret for spillene (- begge afdelinger har jo afsat midler på budgettet til aktiviteter), vil vi gerne have fuldt indblik i, hvordan spillene udvikler sig økonomisk. Det skal pointeres, at der ikke på nogen måde er tale om mistillid til de, der står for bankospillene, og Vivaboligs økonomiafdeling er garanteret for, at alt bogføres og kontrolleres korrekt – vi kan blot ikke få det overblik, vi ønsker. Vi er i fortsat dialog med Afd. 2, og vi ønsker selvfølgelig, at bankospillene kan fortsætte som hidtil – til gavn og glæde for mange beboere.

Ud over bankospillene har vi nogle faste traditioner: fejring af afdelingens trofaste beboere (= de, der har boet i afdelingen 20 år eller længere), julekonkurrence, julecafé, nytårskur osv., og det vil vi selvfølgelig fortsætte med.

Vi har i 2025/26 haft et forsøg med anonym gældsrådgivning for beboere, der har lidt ondt i økonomien. Interessen har desværre ikke vist sig at være så stor, så dette tiltag er stillet i bero, men der vil fortsat være mulighed for, at beboere kan kontakte Tessa fra afdelingsbestyrelsen, som via sit arbejde i Frelsens Hærs Socialtjeneste har været primusmotor på projektet – her vil man blive henvist til den rette hjælp til at få overblik over økonomien.

I lighed med Vivabolig, der gerne laver informationsaftener om aktuelle emner, så vil vi også gerne her i afdelingen fortsætte med oplysning og foredrag, der retter sig mod beboerne. Vi har i året igen haft besøg af Nordjyllands Politi, der informerede om, hvordan man kan forsøge at gardere sig mod svindlere på internettet og telefon. Dette – og f.eks. aftenen med "Er du kriseparat?" vil vi gentage med jævne mellemrum. Er der andre forslag til aktuelle emner, hører vi gerne om det.

Jeg vil også lige nævne vores markering af mærkedage: Poul og Mille står for at modtage information om runde fødselsdage, bryllup, sølvbryllup osv., og når de får information om en begivenhed, modtager hovedpersonen en hilsen fra afdelingen, og det bliver offentliggjort i afdelingens Facebookgruppe. Selv om der ikke følger nogen gave med, forlyder det, at beboerne faktisk er meget glade for den lille opmærksomhed – det er med til at fastslå, at man er en del af et større fællesskab!

I det hele taget vil vi gerne høre fra dig, hvis du går med en idé til en fælles aktivitet – det være sig fællesspisning, fastelavnsfest, nørkleklub, gå-hold eller noget helt femte! Vi er parat til at støtte aktiviteten med lån af selskabslokale, hjælp til at lave opslag, økonomi og andet – hvis du har en idé og selv vil være med til at realisere den, så hører vi meget gerne fra dig!

Økonomi

Vi har en meget sund økonomi i afdelingen. Som I husker fra tidligere års budgetgennemgange, så er det altid vanskeligt at ”spå om fremtiden”. Da der ikke er nogen, der skal tjene på udlejning af vores boliger, så er målet at ende med en økonomi, hvor udgifter og indtægter balancerer, og hvor regnskabet altid ender i et rundt ”0”. Men da der på tidspunktet for budgetlægning er mange ukendte faktorer, forsøger Vivaboligs økonomiafdeling altid at være lidt forsigtige, så vi ikke ender med en grim overraskelse, når årets regnskab gøres op. Igen i år kommer vi ud med et pænt overskud – 283.000 kr. Det er mange penge, men det skal sammenholdes med afdelingens ”omsætning”, som er omkring 34 millioner kr.! I forbindelse med Helhedsplanen blev vores henlæggelser (= opsparingen på sparekassebogen) nærmest tømt, og vi har derfor efterfølgende haltet langt bagefter Organisationsbestyrelsens anbefalinger, der er på 1.200 kr./m², er vi stadig langt fra – det beløber sig til over 35 millioner kr., men vi er dog i regnskabsåret nået op på godt 21 millioner. Og som økonomichef Ina Frost udtalte på budgetmødet: ”Nu kan I tillade jer at se jer selv i spejlet igen!”.

Vi vil selvfølgelig fortsat arbejde for en konsolidering af afdelingens økonomi, så vi kan undgå store, voldsomme huslejestigninger fremover. Vi har ikke haft de store udfordringer med tomgangshusleje eller tab på fraflytninger, og det hjælper selvfølgelig også til en stabil økonomi, samtidigt med at Stefan er god til at spare på pengene og tilrettelægge arbejdet, så det er så omkostningseffektivt som muligt for afdelingen og dermed beboerne.

I budgetforslaget er der lagt op til en husleje-forhøjelse på godt to procent. Det – finder vi – er en acceptabel stigning – ikke mindst set i lyset af den generelle prisudvikling i samfundet, og vores husleje ligger stadig i den lave ende i forhold til Vivaboligs øvrige afdelinger og andre boligorganisationer generelt-

De af jer, der har boet her i en årrække, kan måske huske tilbage til 00’erne, hvor vi gennem flere år måtte acceptere en huslejestigning på 5-6 procent? Ud fra hensynet til nuværende og kommende beboere og af hensyn til boligmarkedet, udlejningssituationen mv. vil vi sammen med Administrationen og Team 2 fortsat arbejde for den mest effektive drift og økonomi – og dermed den lavest mulige husleje.

Fokusområder

Dette kan siges ganske kort:

- 1) Vi vil arbejde for, at flest mulige beboere tager aktivt del i beboerdemokratiet! Det er helt op til jer at sikre indflydelse på jeres egen dagligdag.
- 2) Fællesskabet mellem beboerne er det helt unikke ved en almen boligafdeling! Så hjælp os med at skabe flere aktiviteter og at inddrage flere i fællesskabet.

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. En særlig tak skal lyde til Allan, der for nyligt kunne fejre sit 25-års-jubilæum i

afdelingen! Allan er kendt og værdsat på grund af hans altid lune smil og store servicevillighed. Vi håber, at han lige snupper 25 år til!

Den forgangne vinter har budt på særlige problemer: flere perioder med masser af sne og ufremkommelige veje. Teamet har lavet en stor indsats i forhold til snerydning og glatførebekæmpelse, så vi har kunnet bevæge os ud ad døren i rimelig sikkerhed. I har været ude tidligt og sent, i weekender mv., og det er heldigvis blevet påskønnet af beboerne- Det har været meget tydeligt at se hvilke matrikler, der er Vivaboligs, og hvilke der tilhører private eller andre boligorganisationer. 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. Året burde faktisk have været præget af, at Lotte har været igennem et intensivt sygdomsforløb, men det har vi i afdelingen ikke mærket meget til! Alle i andre har taget en ekstra tørn for at sikre beboerservicen, og heldigvis er Lotte nu "ude på den anden side" med et godt forløb! Men tusind tak til alle for den fælles indsats!

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