

22 BEBOERBLAD

Side 8

Årets afdelingsmøder

Afd. 2, Rosenhøj vedtog at overgå til A-ordning

Side 10

Strategi 2021-2024

Arbejdet er godt i gang

Side 16

Rejsegilde i Solbjerg

Traditionen tro blev håndværkere og byggeri fejret



04

Leder

Vi fusionerer ikke med Østjysk Bolig

27

Skimmelsvamp

10 gode råd mod skimmel

30

Daghøjskole

I Elstedhøj kan du bl.a. gå til yoga

36

Glædelig jul og godt nytår

Vi holder juleferie

04

Kære beboere i Århus Omegn

06

Repræsentantskabsmødet i 2021

08

Årets afdelingsmøder

10

Strategi 2021-2024 i Århus Omegn

12-36

LOKALE NYHEDER

Hjertestartere og førstehjælp kan redde liv

Pensionisttur til Skulpturpark Blokhus

Nyt fra projektafdelingen

Nyt fra drift og servicecenter

Nyt fra det boligsociale

Kort nyt

Projekt "Forebyggelse af udsættelser" forlænges med 3 år

Goddag til nye medarbejdere

Bagside: Juleferie i Århus Omegn



Kære beboere i Århus Omegn

I det seneste nummer af beboerbladet brugte jeg en del af spalteplassen til at omtale de kritiske artikler, der var blevet bragt i JPAarhus i november og december 2020. Artiklerne havde givet anledning til, at rådmanden for Teknik og Miljø, Bünyamin Simsek, havde indkaldt formænd og direktører i kredsen med henblik på at nedsætte et udvalg, der skulle komme med forslag til et bedre samarbejde mellem boligforeningerne i kreds 5 og Aarhus kommune. Dette udvalg blev færdig med deres arbejde i efteråret 2021 og den 1. november 2021 blev alle bestyrelser og direktører indkaldt til et fællesmøde, hvor udvalgets rapport blev gennemgået. Vi håber på den måde, at samarbejdet bliver bedre.

Det kunne der faktisk godt være et behov for en gang imellem. Således må vi konstatere, at det nu har taget 1 år og 9 måneder at få en ansøgningen igennem byrådet. I skrivende stund har vi endnu ikke fået godkendt en låneoptagelse i forbindelse med renoveringen af afd. 1, Præstevangen. Det er simpelthen for lang tid for en sagsbehandling af den karakter. Det betyder, at beboerne i Præstevangen nu har ventet i næsten 2 år på at komme i gang med renoveringen. Samtidig oplever vi og især beboerne i Præstevangen, at der er stadig større problemer med afdelingens faldstammer og stigestrange. Det er både dyrt og en helt unødvendig merudgift for afdelingen. Som jeg også orienterede om i det foregående beboerblad, har bestyrelsen ønsket at sende et stærkt signal til jer beboere og til vores samarbejdspartnere, herunder Aarhus kommune om, at vi tager arbejdet som bestyrelsesmedlemmer alvorligt og der foregår ikke noget i Århus Omegns bestyrelse, der ikke tåler dagens lys. Vi har derfor besluttet, at vores revision skal tættre på administrationen og tættre på arbejdet i bestyrelsen. Derfor deltager revisionen nu i alle bestyrelsesmøder.

Som et væsentligt element i foreningens Strategi 2021–2024 har vi planlagt en række kurser for foreningens beboerdemokrater. I efteråret 2021 er der afholdt to kurser for alle interesserede beboerdemokrater samt et kursus for organisationsbestyrelsen. I januar 2022 er der tillige planlagt et kursus for alle beboerdemokrater i budget og regnskab. Der har deltaget rigtig mange i de første kurser og tilbagemeldingen er, at der har været et stort udbytte for alle deltagerne. Vi håber derfor på en fortsat stor opbakning til de kurser, vi forventer at afholde i 2022.

I foråret skrev jeg også om den henvendelse vi havde fået fra bestyrelsen i Østjysk Bolig om en mulig fusion mellem Århus Omegn og Østjysk Bolig. Vi tog venligt imod henvendelsen og havde siden januar 2021 undersøgt muligheden for en fusion mellem de to boligorganisationer. At undersøge muligheden for en fremtidig fusion består først og fremmest i at se, om vi har en fælles opfattelse og forståelse af, hvor vi står i dag og hvor vi gerne vil bringe en fremtidig fælles boligorganisation hen.

I perioden fra januar til begyndelsen af april 2021 var vi kommet langt i de drøftelser og der var en meget stor enighed mellem bestyrelserne i de to boligorganisationer om en mulig fremtidig fusion. Her skal jeg lige indskyde, at en beslutning om at fusionere med en anden boligorganisation ikke er en beslutning som bestyrelsen kan tage. Den ligger i Århus Omegns øverste myndighed, repræsentantskabet.

Så langt nåede vi desværre ikke, for den 6. april 2021 blev en advokatundersøgelse vedrørende eventuelle uregelmæssigheder i driften/administrationen af Østjysk Bolig offentliggjort. Rapporten konkluderede, at der var mistanke om betydelige konkrete strafbare forhold, begået af ledende medarbejdere i Østjysk Bolig.

I konsekvens af rapporten valgte Tilsynet i Aarhus Kommune at afsætte den daværende bestyrelse. Det betød, at vi ikke længere havde en bestyrelse at drøfte en mulig fusion med. Vi meldte derfor ud til alle beboere i Århus Omegn, at drøftelserne var sat på pause, indtil der var fundet en afklaring på de forhold, som advokatundersøgelsen havde afdækket. Samtidig var Lejerbo blevet indsat som midlertidig administrator af Østjysk Bolig.

Der stod sagen for så vidt, indtil Aarhus Kommune den 12. oktober 2021 meldte ud i en agterskrivelse til Østjysk Bolig, at man agter at lade Lejerbo administrere Østjysk Bolig indtil udgangen af 2026. Østjysk Bolig skal fremkomme med deres bemærkninger hertil senest en uge efter ordinært repræsentantskabsmøde, dvs. senest den 23. december 2021.

Med udsigten til, at Aarhus Kommune agter at lade Lejerbo administrere Østjysk Bolig frem til udgangen af 2026, har vi taget den beslutning til efterretning og vi agter nu at have fuld fokus på de mange opgaver, som vi i bestyrelsen har sat i gang og som vi glæder os til at arbejde videre med i et tæt samarbejde med jer beboere, beboerrepræsentanter og ansatte.

Et af disse mange emner har bl.a. været Strategi 2021–2024.

Her har arbejdet allerede givet sig udslag i en beslutning i alle vore afdelinger undtagen en, om at beboerne fra 2022 ønsker, at der ukrudtsbekæmpes uden brug af pesticider. Det er meget flot, at beboerne i Århus Omegn på den måde tager ansvar for at sikre en mere ren verden.

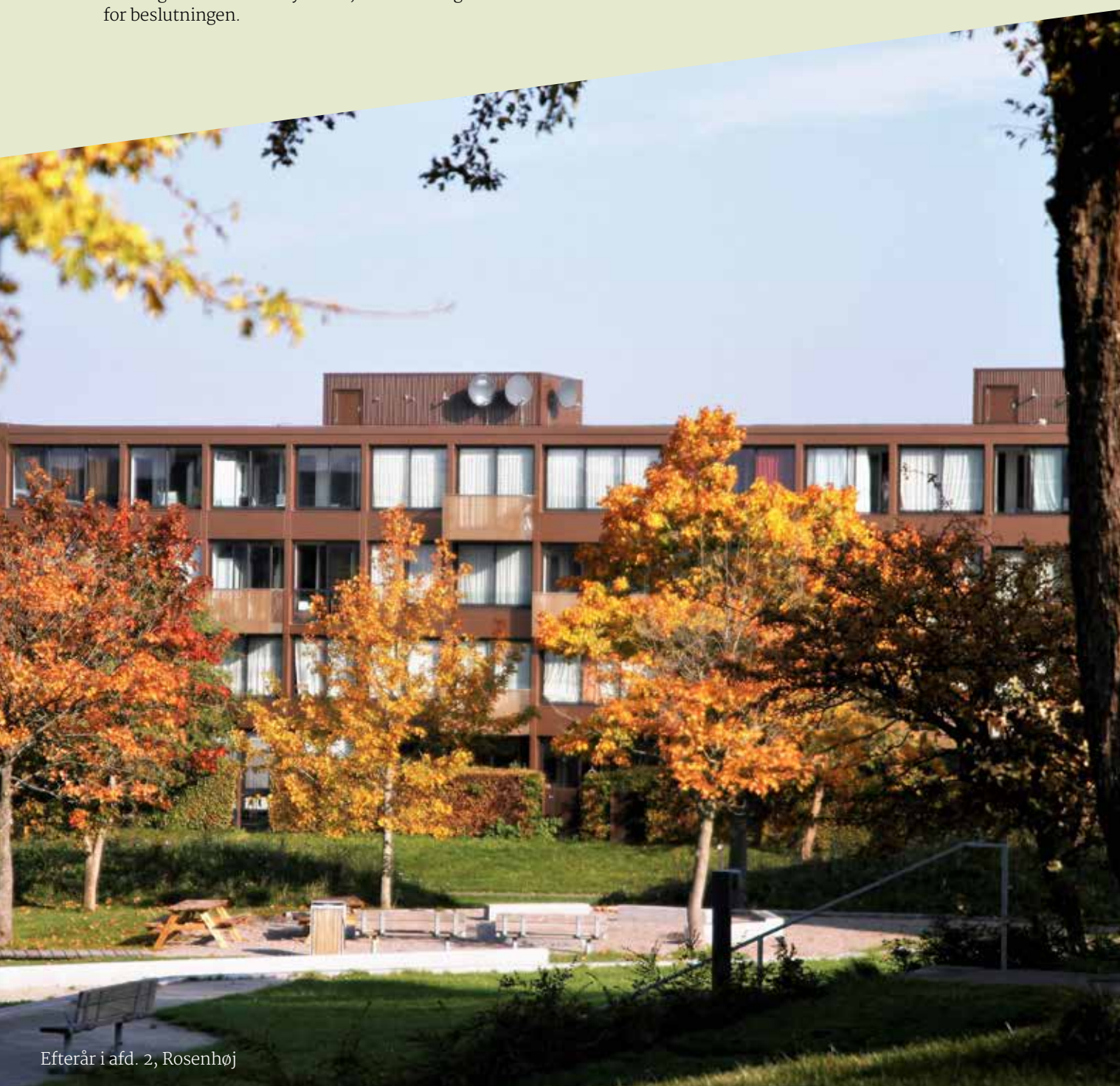
Vi renoverer fortsat på livet løs og i dette blad kan I læse mere om vores renoveringer. Og så venter renoveringen i Præstevangen på næsten 400 mio. kr. Forhåbentlig har Byrådet godkendt ansøgningen, når I læser disse linjer. Vi er også godt i gang med nybyggeri. Disse projekter kan I også læse mere om senere i dette blad.

På personalesiden er der både kommet nye medarbejdere og nogle har forladt os. Her i efteråret har vi desværre også modtaget to opsigelser fra medarbejdere. Vores mangeårige økonomichef Ole Juel Nielsen har meddelt, at han ønsker at fratræde med udgangen af marts 2022.

Ligeledes har vores mangeårige direktør Leif Jensen meddelt, at ved udgangen af juni 2022, hvor han bliver 67 år, ønsker han at gå på pension. Begge opsigelser er vi naturligvis kede af i bestyrelsen, men vi har også forståelse for beslutningen.

Både Ole og Leif har lagt mange timers arbejde i Århus Omegn gennem årene. Og jeg er ret sikker på, at vi nok skal få både tid og plads til at hylde dem begge, inden de forlader os. Til sidst vil jeg ønske alle beboere, beboerdemokrater og ansatte en glædelig jul og et godt nytår.

Jette Holgersen, formand



Efterår i afd. 2, Rosenhøj

REPRÆSENTATSSKABSMØDET

2021

I år var det igen muligt at afholde det ordinære repræsentantskabsmøde på det kalendermæssige "rigtige" tidspunkt. Helt som i gamle dage – før pandemien – kan det dog ikke blive. Vi skal naturligvis tage hensyn, holde afstand og bruge håndsprit og den traditionelle spisning har vi fortsat til gode.

Formand Jette Holgersen bød velkommen til mødets deltagere. 24 af 60 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer var til stede, ligesom der deltog repræsentanter fra administrationen og fra revisionsfirmaet Deloitte.

Repræsentantskabet tog bestyrelsens beretning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år til efterretning.

Foreningens årsregnskab for 2020 blev gennemgået sammen med revisionsberetningen og begge dele blev enstemmigt godkendt af repræsentantskabet.

Foreningens budget for 2022 blev taget til efterretning.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Til hovedbestyrelsen var der genvalg til formand og de fire hovedbestyrelsesmedlemmer, der alle modtog genvalg.

Hovedbestyrelsens sammensætning efter konstituering:

Jette Holgersen, formand	Afd. 6, Elstedhøj
Tom Weber-Hansen, næstformand	Afd. 25, Finsensgade
Jytte Gissel	Afd. 1, Præstevangen
Dennis Jørgen Jakobsen	Afd. 1, Præstevangen
Osman Öztoprak	Afd. 2, Rosenhøj
Søren Thing	Afd. 6, Elstedhøj
Sussie Olafsson	Afd. 11, Egevangen
Lone Alstrup Jensen	Afd. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade
Irene Lindemann	Afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade

Under eventuelt ønskede afd. 18, Fuglekærvænget, at de årlige udflugter bliver genoptaget. Ønsket blev drøftet, men der kan ikke træffes beslutning under punktet "Eventuelt". ■

Fakta

I 2019 – deltog 25 medlemmer fredag aften på Kystvejens Kursuscenter i Grenaa (weekendkonference)

I 2020 – deltog 40 medlemmer tirsdag aften i Konferencesalen i Storcenter Nord, Aarhus N

I 2021 – deltog 24 medlemmer tirsdag aften i Konferencesalen i Storcenter Nord, Aarhus N

Deltagelse i repræsentantskabsmødet de seneste tre år



*Formand Jette Holgersen afgiver
bestyrelsens beretning (Arkivfoto)*

ÅRETS

A F D E L I N G S M Ø D E R

Der blev på årets afdelingsmøder stemt om budgetter, forslag og kandidater til afdelingsbestyrelserne

Ja til pesticidfri ukrudtsbekæmpelse

Den mest markante tværgående beslutning på årets afdelingsmøder var vore beboeres klare og tydelige ønske om at gå i en mere miljømæssig bæredygtig retning. Hovedbestyrelsen valgte at stille forslag om pesticidfri ukrudtsbekæmpelse i alle afdelinger, hvor vi i dag benytter pesticider til at bekæmpe ukrudt. Bortset fra en enkelt afdeling blev forslaget vedtaget med store flertal i afdelingerne.

At vore beboere så klart har markeret, at de ønsker pesticidfri fremtid, også selv om det koster på huslejen, er et tydeligt signal om, at Århus Omegns beboere ønsker at tage del i den grønne omstilling. Det signal stemmer fint overens med Århus Omegns strategi, hvor miljømæssig bæredygtighed er et vigtigt element.

A-ordning i Rosenhøj

I afd. 2, Rosenhøj stillede afdelingsbestyrelsen forslag om, at afdelingen skal overgå til A-ordning (vedligeholdelsesordning). Forslaget blev vedtaget hvilket betyder, at der pr. 1. januar er A-ordning i Rosenhøj.

Konkret betyder forslaget, at beboerne ikke længere skal indbetale til boligens vedligeholdelseskonto. Dog vil de nuværende beboere kunne benytte den saldo, som står på vedligeholdelseskontoen pr. 31. december 2021, så længe der er midler på kontoen. Vedligeholdelseskontoen vil kunne benyttes til samme formål som i dag; maling, tapetsering og gulvbehandling. Den dag boligen bliver opsagt, bliver vedligeholdelseskontoen låst, præcis som det er tilfældet i en B-ordning. Eventuelt resterende midler på boligens vedligeholdelseskonto vil tilfalde afdelingens vedligeholdelseskonto og dermed blive anvendt til klargøring af boligen til A-ordning.

Afdelingsbestyrelsen begrundede bl.a. forslaget med, at der er flere og flere tilfælde, hvor indflyttere i dag overtager nøglen til en bolig, som ikke er klar til indflytning. I en A-ordning vil boligen fremstå nyistandsat og være rengjort, hvilket alt andet lige giver en bedre oplevelse ved indflytning.

Det er den enkelte afdeling, som kan beslutte på afdelingsmødet, om den skal vedligeholdes efter A- eller B-ordning. De senere år er flere af Århus Omegns afdelinger overgået til A-ordning, og det store flertal af indflyttere i Århus Omegns boliger flytter derfor nu ind i boliger, som er klargjort til indflytning.

Overordnet huslejeudvikling

Gennem de senere år har vi i Århus Omegn arbejdet med, hvordan vi kan gøre vores drift mere effektiv. Det har betydet en række konkrete tiltag og forandringer. I den forbindelse er det interessant at se på, hvordan huslejen har udviklet sig i vore afdelinger i den periode.

Som udgangspunkt skal huslejen stige ca. 2 % årligt for at følge med den almindelige pris- og lønudvikling i samfundet. Det betyder dermed, at hvis huslejestigningen er mindre end ca. 2 %, vil det i praksis betyde et fald.

Det er vigtigt at understrege, at der altid kan være konkrete gode forklaringer på en større huslejestigning, eksempelvis stigninger i afgifter, hærverk og lignende, ligesom der kan være et efterslæb i henlæggelser. Men den generelle huslejeudvikling giver et billede af, hvordan det går med effektiviseringerne i Århus Omegn.

Herunder ses en oversigt over huslejereguleringer de seneste tre år, inden eventuelle forslag stillet og vedtaget på afdelingsmødet.

Set under et, har der på tre år været 18 tilfælde med huslejer, som er steget mere end den almindelige løn- og prisudvikling, mens der har været 36 tilfælde med en huslejestigning under 2 %, et nul-resultat eller et fald. Tallene viser, at effektiviseringerne i Århus Omegn i et pænt omfang er slået igennem i huslejudviklingen, hvilket også har været et klart mål de senere år.

I den almene sektor er vi også i de kommende år underlagt et politisk krav om effektiviseringer. I Århus Omegn vil vi arbejde med, hvordan vi på bedste vis kan levere vores bidrag til det, samtidig med at vi vil fokusere på de mange andre dagsordener, vi står overfor. ■



Huslejereguleringer de seneste tre år:

	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
Stigning mere end 2 %	5	6	7
Stigning 0-2 %	7	5	4
Uændret	2	1	7
Fald	3	5	

Århus Omegn er kommet godt i gang med Strategi 2021-2024

I december 2020 vedtog organisationsbestyrelsen en ambitiøs strategi for Århus Omegn. Strategien blev til midt i en coronatid, og derfor fik den ikke den start, vi havde drømt om. Et lille år efter vedtagelsen kan vi se tilbage på et år, hvor vi – trods corona – er kommet godt i gang med strategiarbejdet.

Af Marianne Brammer

Århus Omegn vil være morgendagens boligforening, der skaber trygge rammer om vore beboeres liv ved at tilbyde gode boliger baseret på bæredygtig økonomi. For at nå dette mål står vi i Århus Omegn på tre ben – miljømæssig bæredygtighed, social bæredygtighed og udvikling.

Hvis Århus Omegn skal være i stand til at udvikle og tænke fremad, er det nødvendigt, at vi har styr på økonomien. Derfor er økonomisk bæredygtig den nødvendige forudsætning for strategiens tre ben.

Inden for hvert af de tre ben – miljømæssig bæredygtighed, social bæredygtighed og udvikling har vi udvalgt nogle emner, som vi arbejder med.

I første omgang blev der nedsat arbejdsgrupper bestående af medarbejdere. Alle arbejdsgrupper har mødtes og forskellige arbejder er igangsat. Du kan læse mere om emnet beboerdemokrati i artiklen "Beboerdemokrater på kursus".

Beboerdemokrater på kursus

I Århus Omegn er beboerdemokratiet betydningsfuldt. Derfor er vi glade for, at det i år var muligt at afvikle alle afdelingsmøderne og at vi igen har mulighed for at samle vores engagerede beboerdemokrater til kurser og møder.

I efteråret 2021 har vi igangsat en kursusrække for vores beboerdemokrater.

Miljømæssig bæredygtighed

Solceller
Ladestandere
Biodiversitet
Affald

Social bæredygtighed

Bekæmpelse af ensomhed

Udvikling

Digitalisering
Intern kommunikation
Beboerdemokrati

Vi startede den 12. oktober med kurset ”Ny i afdelingsbestyrelsen” for alle beboerdemokrater. På kurset gennemgik vi de bebodemokratiske spilleregler med introduktion til de forskellige beboerdemokratiske organer og deres kompetencer. Der deltog ca. 25 beboere. Kurset forløb godt og det var mange interesserede beboerdemokrater.

Den 4. november holdt vi en aften om klagesager. Der kom ca. 25 interesserede beboerdemokrater og sammen gennemgik vi boligforeningens værktøjskasse i forhold til beboerklager. De fremmødte skulle også prøve kræfter med at løse beboerkonflikter og alle bød ind med løsningsforslag og ideer. Det var et spændende møde og forhåbentligt gik alle fra mødet med lidt større forståelse for regelsættet for beboerklager.

Den 15. november havde vi besøg af vores advokat fra Holst, Advokater. Han holdt et oplæg for organisationsbestyrelsen, hvor vi gik lidt mere i dybden med de beslutninger, der træffes

på afdelingsmøderne samt afdelingsbestyrelsens kompetencer. Vi blev alle lidt klogere og fik idéer til, hvordan vi kan styrke beboerdemokratiet endnu mere i Århus Omegn og ikke mindst, hvordan vi kan være endnu mere transparente i vores beslutninger.

Den 19. januar 2022 afholder vi kursus for alle beboerdemokrater om budget og regnskab. Vi glæder os til en lærerig aften.

Strategiudvalget under organisationsbestyrelsen arbejder på at afholde flere kurser og møder i året 2022. ■

Fakta

Vidste du, at Århus Omegns strategi er bygget på de besvarelser, vi har fået fra jer beboere?





Skulpturpark Blokhus

Lokale nyheder

Hjertestartere og førstehjælp kan redde liv	14
Pensionisttur til Skulpturpark Blokhus	15
Nyt fra projektafdelingen	16
Nyt fra drift og servicecenter	26
Nyt fra det boligsociale	28
Kort nyt	32
Projekt "Forebyggelse af udsættelser" forlænges med 3 år	34
Goddag til nye medarbejdere	35
Bagside: Juleferie i Århus Omegn	36

Hjertestartere og førstehjælp kan redde liv

De senere år er antallet af hjertestartere steget markant i Danmark. Den udvikling er også nået til Århus Omegn. De seneste par år er der kommet hertestarter i afd. 1, Præstevangen, afd. 2, Rosenhøj og afd. 18, Fuglekærvænget. Derudover findes der en hjertestarter i afd. 9, Grøfthøjparken og afd. 11, Egevangen.

Af Jacob Engholm Rahbek, foto: Århus Omegn

En hjertestarter er offentligt tilgængelig, og kan derfor være med til at redde liv. Ønsker du en hjertestarter i din afdeling, kan du stille et forslag om det på et afdelingsmøde. Der er udgift forbundet med en hjertestarter, og derfor er det et emne, som afdelingsmødet skal tage stilling til.

Alle medarbejdere på førstehjælpskursus

Henover fire fredage i oktober har medarbejderne i Århus Omegn deltaget i førstehjælpskursus. Hvert andet år afholder Århus Omegn førstehjælpskurser for medarbejdere for at sikre, at alle ansatte altid har den sidste nye viden om førstehjælp.

Den korrekte førstehjælp kan ultimativt redde liv, men da førstehjælpen heldigvis sjældent bliver anvendt, er det nødvendigt med jævnlige kurser for at være opdateret på metoderne. ■



Pensionisttur til Skulpturpark Blokhus

I begyndelsen af oktober drog en busfuld pensionister fra Århus Omegns forskellige afdelinger nordpå til Skulpturparken Blokhus.

Af Tina Axelsen, foto: Gunni S. Petersen

Skulpturparken fylder ca. 20.000 m² og rummer skulpturer i træ, sten, granit, beton, metal og bronze – og ikke mindst sandskulpturer.

Traditionen tro bød turen også på frokost. Den blev indtaget i parkens restaurant. Flæsketeg og med æblekage til kaffen.

Frem til den 30. december 2021 er det muligt at se de 10 enorme sandskulpturer, alle lavet over årets tema "Noas Ark". ■



Nyt fra projektafdelingen

Af Morten Buhrkall og Tina Axelsen, foto: Tina Axelsen, illustration: AART

Seks kilometer betonpæle bærer nybyggeriet i Solbjerg

Der er ingen tvivl om, at byggegrunden på Østergårdsvej i Solbjerg er både velbeliggende og attraktiv. Spørger man entreprenøren fra Jorton A/S, er han enig i grundens attraktivitet, men han er langt fra begejstret for jordbundsforholdene.

Det lod Søren Jungersen skinne igennem, da der torsdag den 11. november 2021 var rejsegilde på byggepladsen. Her fortalte Søren, at der er brugt 400 betonpæle af ca. 15 meter til at bære de seks stok-bebyggelser. Det svarer i runde tal til seks km. pæle. Altså én km. pæle pr. bygning.

Trods de udfordrende bundforhold var der stor ros til byggeriet fra Jette Holgersen, formand for Boligforeningen Århus Omegn, Niels Andersen, projektchef i Norconsult og Søren Jungersen, regionschef i Jorton A/S.

Alle er enige om, at de 44 familieboliger opføres i en høj kvalitet og med en arkitektur, der tilpasser sig den rekreative beliggenhed centralt i Solbjerg. ■





Niels Andersen



Søren Jørgensen

Fakta

Vi bygger 44 familieboliger på Østergårdsvej i Solbjerg, der er beliggende i seks stokke nord og vest for den eksisterende sø

Bebyggelsen er i tre etager

Boligerne er 2-4 rum på 52 m²-115 m².

Huslejen ligger fra ca. 5.700 kr. til 9.300 kr. ekskl. forbrug

Alle boliger har egen terrasse eller altan

Boligerne opføres i to etaper og hele byggeriet vil være opført i efteråret 2022

Udlejning sker gennem AARHUSbolig.dk

Vi opfører 69 nye familiebøliger på Arresøvej

I 2015 blev det vedtaget, at kommunerne gennem planloven skulle have mulighed for selv at styre boligsammensætningen i de enkelte boligområder. Det har betydet, at en såkaldt 'delegeret bygherremodel' er blevet mere udbredt og også nødvendig for at sikre realiseringen af det almene boligbyggeri.

Det kommende byggeri på Arresøvej bliver opført efter reglerne i den delegerede bygherremodel i et samarbejde med den private ejendomsudvikler KPC og entreprenørvirksomheden Raundahl & Moesby.

Vi bygger 69 boliger fra ca. 50 m² til 115 m² brutto på en storparcel i det nye byomdannelsesområde, der har fået navnet Risskov Engby. Området ligger i Vejlbym Risskov vest for Grenåvej og syd for Lystrupvej. Den eksisterende vej Arresøvej vil fortsat være den primære adgangsvej ind i området.

Storparcellen omfatter vores boliger, der opføres i en hestesko-formet bebyggelse i tre til seks etager samt en længebebyggelse med private udlejningsboliger.



Tidsplan: Byggeriet forventes opført ultimo 2022

Fakta

Boligerne fordeler sig på følgende typer:

Ni boliger på 50-60 m² (brutto)

Syv boliger på 70-75 m² (brutto)

De øvrige boliger er på mellem 85-115 m² (brutto)

Bygningerne er orienteret, så der skabes mest muligt solindfald på de syd- og vestvendte altaner. Hovedparten af boligerne udføres med altan, dog ikke stuelejligheder og 1. sals lejligheder mod gårdrum, som udføres med privat terrasse.

Parkeringspladserne er primært placeret i et overdækket parkeringsareal på terræn samt enkelte parkeringspladser på terræn. Der opsættes ladestandere til elbiler. ■



Byggeplaner i Saltholmsgade kan endelig komme videre

Vi har gennem længere tid arbejdet med et boligprojekt i Saltholmsgade, nærmere betegnet på hjørnet af Saltholmsgade, Hjortensgade og Møllevejen. Projektet omfatter 44 boliger og en parkeringskælder.

Vi har afventet Byrådets godkendelse af grundkøbet, og i oktober kom den på plads.

Arkitektfirmaet Frost Larsen har lavet et spændende projekt på et særdeles udfordret sted i Aarhus Midtby. Arealet er meget smalt og vil stille store logistiske krav til opførelsen. Til gengæld er der tale om en attraktiv beliggenhed med Botanisk Have

som nabo og med udsigt til Vesterbro Torv, som Aarhus Kommune har udpeget til at skulle undergå en større omlægning hen mod et ”rigtigt” torv med plads til byliv og ophold.

Rådgiver er Arkitektfirmaet Frost Larsen A/S og vi udarbejder for øjeblikket en tidsplan for projektet. ■



På dette smalle areal skal vi opføre 44 nye boliger.

NYT TAG

AFD. 10, SKOVHØJ FÅR NYT TAG

Vi har påbegyndt udskiftning af tag i afd. 10, Skovhøj. Sammen med tagudskiftningen efterisoleres alle loftrum. Det nye tagmateriale er sorte betontagsten.

Rådgiver på projektet er Grummesgaard&Ohrt og arbejdet udføres af entreprenør Vognsen & co. og forventes afsluttet i juni 2022.

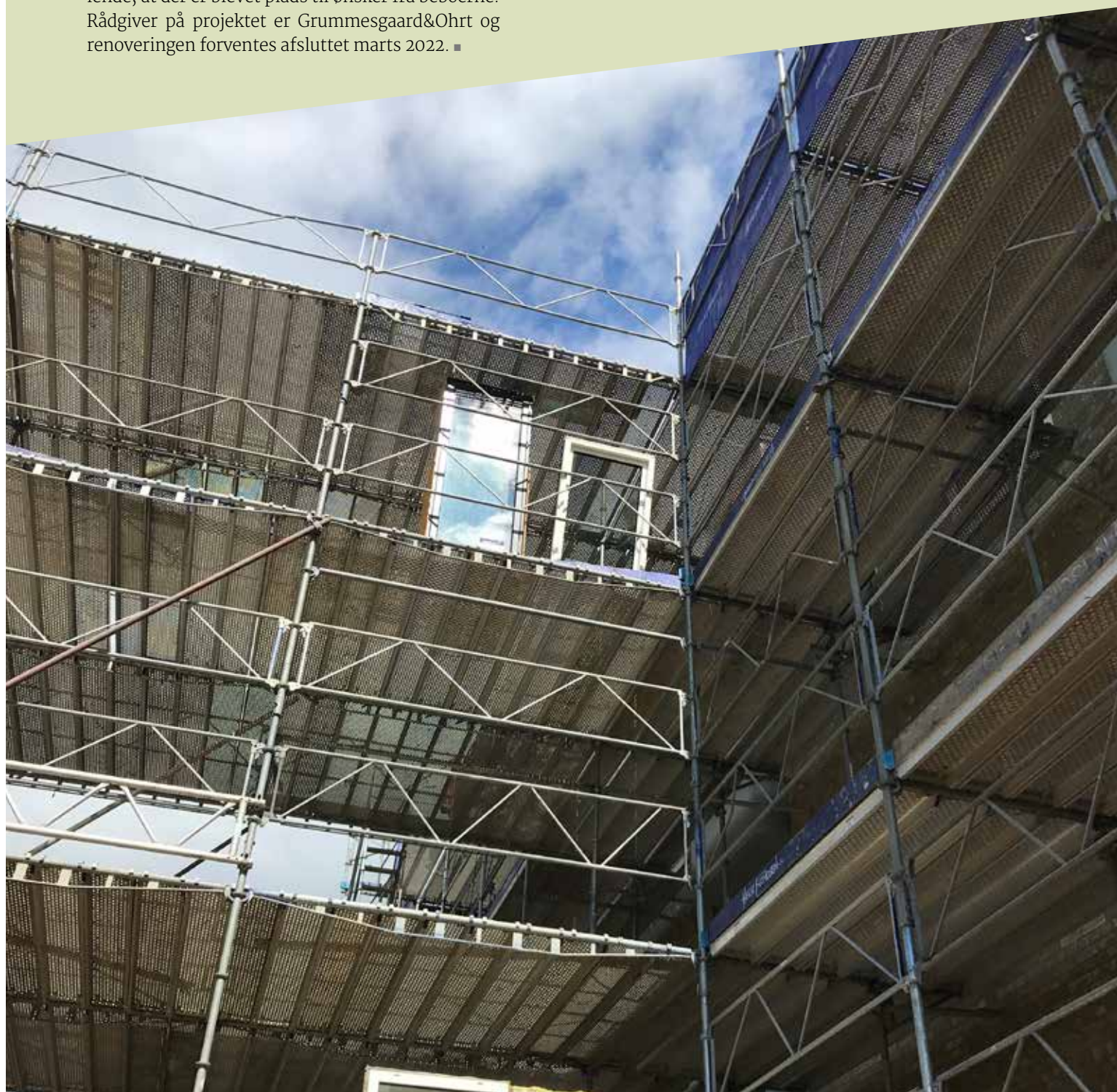


Energirenovering

– i afd. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade

Vi er godt i gang med renoveringen af afdelingen. Den indebærer, at blokken og boligerne energirenoveres ved, at der bl.a. monteres et nyt ventilationsanlæg, varmeinstallationer udskiftes, alle vinduer udskiftes, gavlene skalmures, taget udskiftes og den eksisterende værelsesgang ombygges til boliger.

Licitation blev vundet af tømrerfirmaet Egil Rasmussen og licitationsresultatet var så tilfredsstillende, at der er blevet plads til ønsker fra beboerne. Rådgiver på projektet er Grummesgaard&Ohrt og renoveringen forventes afsluttet marts 2022. ■



Vi skifter tag, kviste og vinduer

– i afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade

Renoveringen har stået på siden 2020 og vi forventer, at den er tilendebragt i marts 2022. I den periode har vi udskiftet tag og vinduer og beklædt kvistene med zink.

Det har været vigtigt i projekteringen af denne renovering, at vinduer, tag og kviste kommer til at fremstå tro mod afdelingens oprindelige udtryk.

Derfor har de nye vinduer den samme sprossering som de oprindelige vinduer og kvistenes glasfiberinddækning fjernes og erstattes med det oprindelige materiale, nemlig zink.

I renoveringen indgår også en brandsikring af kælderen for at opfylde nye krav og støbning af dæk over gammel kulkælder.

Rådgiver på projektet er Arkitektfirmaet Frost Larsen og entreprenør er Egil Rasmussen. ■



Udvikling af Lystrup Midte

Vi er sammen med Lystrup Fællesråd, Coop, Årstiderne Arkitekter og KPC i gang med at udarbejde en udviklingsplan for Lystrup Midte, som omfatter et større område centreret omkring SuperBrugsen på Lystrup Centervej. I området findes også Lystrup Skole, Lystrup Hallen, dele af Århus Omegns bebyggelse på Elstedhøj og det areal, hvor der hidtil har været børneinstitutioner (ejet af Århus Omegn).

Der er lavet et første oplæg til ”revitalisering af Lystrup Midte”, som har været forelagt rådmand for Teknik og Miljø Bünyamin Simsek i april 2020. Oplægget har været drøftet i kommunens planafdeling, der har meldt tilbage med en række opmærksomhedspunkter, de synes bør indarbejdes. Denne tilbagemelding har ført til udarbejdelse af et visionsoplæg for udviklingen af Lystrup Midte.

Planafdelingen i Aarhus Kommune har afholdt to workshops for borgere og interessenter i Lystrup for at høre, hvilke tanker man gør sig i lokalområdet for

udviklingen af en bymidte. Resultatet fra de velbesøgte workshops vil planafdelingen tage med ind i det kommende lokalplanarbejde, hvor vi i fællesskab skal finde den bedste løsning for Lystrup Midte. ■







FRA DRIFT OG SERVICECENTER

→ Den 1. oktober tog vi imod vores nye inspektør **Mika Jakobsen.**

Mikas stilling er ny og dermed en opgradering af teknisk afdeling. Baggrunden for ansættelsen af en ekstra inspektør er bl.a. et ønske om at tilføje ekstra kompetencer på det tekniske område. Århus Omegns strategiske fokus på bæredygtighed peger bl.a. i retning af at se på, hvordan vi kan optimere vores tekniske installationer som ventilation, vand, varme, solceller osv. På det område har vi haft et ønske om mere viden i organisationen, og derfor er det meget glædeligt, at det er lykkedes at ansætte Mika.

Mika kommer med en spritny uddannelse som maskinmester i bagagen, og er derfor opdateret på den nyeste viden, som han allerede er godt i gang med at sætte i spil rundt i vore afdelinger.



Vi har nu to inspektører, som hver har ansvar for to eller tre områder.

Mike Brorson Christensen har ansvar for:

Område Viby: afd. 1, Præstevangen

Område Nord: afd. 6, Elstedhøj, afd. 14, Majsmarken og afd. 19, Elevparken

Område Midt: afd. 21, Møllevangen, afd. 22, Borgmester Jakob Jensens Gade, afd. 23, Skt. Marcus Kirkeplads/Grønnegade og afd. 25, Finsensgade

Mika Jakobsen har ansvar for:

Område Ravnsbjerg: afd. 2, Rosenhøj, afd. 3+9, Grøft-højparken, afd. 16, Matildelundsvej og afd. 28, Buen

Område Syd: afd. 10+17, Skovhøj, afd. 11, Egevangen, afd. 18, Fuglekærvænget og afd. 20, Solbjergparken – og den kommende afd. 8, Solbjerghaven

Begge inspektører har dog også opgaver på tværs af afdelingerne, hvilket giver mulighed for at udnytte deres stærke kompetencer på bedste vis.

Med Mika om bord er vi nu særdeles stærkt besat i teknisk afdeling, hvilket lover godt for fremtiden.

Vi ændrer tidspunkterne for beboerservice

Pr. 1. januar 2022 ændrer vi tidspunkterne for beboerservice. Hidtil har vi lavet beboerservice tirsdag og torsdag, men nu vil vi lave beboerservice fire dage om ugen, nemlig mandag-torsdag.

Nye tider for beboerservice er følgende:

Mandag og onsdag formiddag fra kl. 7.30-12.00

Tirsdag og torsdag eftermiddag fra kl. 12.30-15.00

→ Øv – et nyt skadedyr har gjort sit indtog i vores boliger

Skægkræ er den nye plage i vores boliger og den er svær at slippe af med. Den ligner en sølvfisk bare med ”skæg”, har en lys brunlig krop og tre haletråde og kan blive helt op til to centimeter. Den elsker varme boliger og har en levetid på omkring syv år. I den periode kan den nå at lægge 150 æg.

Skægkræ kan allerbedst lide at opholde sig, hvor det er tørt, lunt og mørkt. Derfor er det meget normalt at finde dem i f.eks. bogreoler, vasketøjskurven og køkkenskabe. Og de nøjes desværre ikke bare med at hygge sig, de gør også skade på inventaret. De holder af bøger, tapet, fødevarer som mel, sukker, brødkrummer – og de holder sig heller ikke for fine til at æde et dødt familiemedlem.

Med disse kvalifikationer er skægkræ en uønsket gæst og det er vigtigt, at vi får bremsset væksten af dem.

Gode råd til at holde skægkræ ude af vores boliger

- Skægkræ foretrækker tørre områder og når luftfugtigheden kommer under 50 pct. forværres deres livsbetingelser. Derfor vil en sænkning af luftfugtigheden være godt.
- Luft ud. Gerne flere gange om dagen og på alle tider af døgnet.
- Støvsug og gør rent. Skægkræ æder alle fødevarer og tiltrækkes bl.a. af krummer og lignende tørvarer. Støvsug alle sprækker grundigt.
- Minimer adgang til føde. Udover grundig rengøring af særdeleshed køkken og bryggers kan du emballere dine madvarer i lufttætte beholdere.

Kontakt servicecenteret, hvis du finder skægkræ i din bolig.



→ Undgå skimmelsvamp i din bolig

Et sundt indeklima i vores boliger er vigtigt for vores helbred. Er der skimmelsvamp i boligen, er beboere med astma og allergi udsatte, men andre kan også blive syge på længere sigt.

Skimmelsvamp vokser på overflader, der har været fugtige over længere tid (uger). Fugt i boligen kan både skyldes forkert brug af boligen og problemer med bygningen. Forkert brug omfatter manglende udluftning, forskellig opvarmning af boligens rum (f.eks. et koldt soveværelse), manglende brug af emhætte og udsugning, indendørs tøjtørring og andre ”dårlige” vaner.

Problemer med bygningen omfatter kuldebroer, opstigende fugt fra grunden samt vandskader eller utætte rør. Det er oftest en uheldig kombination af forkert brug og svagheder ved bygningen, der giver skimmelsvamp i boligen.

Hvordan ser skimmelsvampe ud?

Skimmelsvampe kan se ud på rigtig mange forskellige måder: skjolder, sorte pletter, små pelsede områder der er sorte, hvide, grå, grønne eller endda lyserøde. Nogen gange kan de have samme farve som det sted, de vokser, eller dække i så tyndt et lag, at de er svære at få øje på.

10 gode råd mod skimmel

1. Hold din bolig tør.
2. Luft ud. 5-10 minutter flere gange om dagen. Vær ekstra omhyggelig på badeværelset og i køkkenet, når du laver mad.
3. Har du en emhætte, bør du altid bruge den, når du laver mad.
4. Tør dit vasketøj i udenfor eller brug en tørretumbler med aftræk til det fri
5. Hold en jævn temperatur i hele boligen. Der bør ikke være koldere end 18 grader i nogen af rummene.
6. Tjek aftræk og ventiler. Hold friskluftsventiler i vinduesrammer og vægge åbne.
7. Gør rent. Skimmelsvampe kan gro i støv, så husk også støvsugning.
8. Pas på kolde ydervægge. Hvis boligen er ældre eller dårligt isoleret, er ydervæggene betydeligt koldere end de indre vægge. Her er det vigtigt ikke at placere møbler med fast bagside op ad væggen. Lav et mellemrum på min. 10 cm. mellem væg og møbel for at sikre luftcirkulation og undgå kondens.
9. Tør op. Husk at tørre vægge og gulv i baderum af med en skraber eller et håndklæde – og tør håndklædet udenfor.
10. Hold øje med fugtskader. ■



Skimmelsvamp kan have forskellige farver og udseende



FRA DET BOLIGSOCIALE

Familieklub, pizza og Qualids fremtidsdrømme

Tekst og foto: Trine Brandt-Nielsen, social vicevært

Beboerhuset i Præstevangen danner hver 2. onsdag aften ramme for områdets familieklub. Her mødes voksne og børn til hyggelig samvær, grin, leg og fælles aftensmad.

Familierne hjælper hinanden med at lave maden og igennem tiden er der blevet smagt på alt fra pasta med kødsovs til filippinsk kyllingeret. Til fællesspisningen denne gang er det Qualid, der er madansvarlig. Menuen er pizza lavet fra bunden og netop pizzabagning er Qualid ekspert i, da han er daglig leder i et lokalt pizzeria. Flere af de andre familier følger nysgerrigt med, når Qualid svinger pizzabundene i luften og tilføjer lidt hemmelige krydderier til den gode tomatsovs. I det hele taget er der en skøn stemning familierne imellem og det er tydeligt, at de nyder hinandens selskab.

Qualid, som har algeriske rødder kommer fast i familieklubben sammen med sin danske kone og lille søn. Man skal kan ikke have kendt ham ret længe for at finde ud af, at han er meget arbejdsom og har store drømme for fremtiden.

Han er oprindelig uddannet markedsføringsøkonom fra hjemlandet og taler fire sprog. Han har nu boet i Danmark i 2,5 år og ved siden af at passe sprogskolen har han arbejdet både som opvasker, rengøringsassistent og lagermedarbejder. På hans nuværende arbejde i pizzeriaet har han imponeret sin arbejdsgiver så meget, at han er blevet tilbudt at blive butikschef. Men Qualid har andre og større planer.

Han drømmer om at tage en videregående uddannelse og finder ved siden af sit arbejde plads til at følge et studieforberedende kursus, så han snart kan påbegynde uddannelse. I det hele taget er et af Qualids motto: 'Familie og arbejde kommer før fornøjelser'.

Når han en sjældent gang har fri, kan du møde ham cyklende rundt i Viby og omegn. Qualid er vild med naturen og vores cykel-kultur. Han cykler overalt og elsker det.



Fakta om Algeriet:

- Algeriet er et land i Nordafrika
- Hovedstaden: Algier
43,85 millioner indbygger
- Er med sine 2.381.741 kvadratkilometer det største land i Afrika og den arabisktalende verden.
- Er desuden verdens tiende største land.
- Landet er en semipræsidentiel republik bestående af 48 provinser og 1541 kommuner.
- Det officielle sprog er arabisk med fransk som andetsprog. ■



Qualid

FOF-Daghøjskole giver liv i huset i NØGLEN

Daghøjskolen er et nyt tilbud, som alle beboere i Boligforeningen Århus Omegn kan gøre brug af. Tilbuddet udbydes i samarbejde med FOF-Århus og har siden oktober i år haft fire hold i Elstedhøj. Undervisningen foregår i NØGLENs lokaler, Elstedhøj 35, st. i dagtimerne.

Af Claire Nielsen, Vini Poulsgaard og Eva Rønde

Daghøjskolen lægger vægt på at tilbyde aktiviteter for enhver smag, men også at aktiviteterne understøtter fællesskaber. Det er også vigtigt, at deltagerne tager aktivt del i at tilpasse undervisningen efter deres ønsker.

De fire hold er: Krea – Yoga & Wellness – Biodiversitet – Computer & Tablet.

For øjeblikket er julen i højsæde på krea-holdet, der arbejdes med fimo-ler og ud af garn og stof dukker de fineste julenisser frem.

Hos Computer & Tablet er der hjælp til at blive klogere på uploading af billeder, brug af Facebook, bolig søgning og ikke mindst, hvordan man får skiftet fra nemID til mitID.

Det er ikke lige årstiden for deltagerne på biodiversitetsholdet til at være uden for. Men det afholder ikke deltagerne fra at arbejde med et forslag til beplantning ved Sønderskovvej.

På holdet Yoga & Wellness er der fokus på deltagerens sundhed og livskvalitet med bl.a. åndedrætsøvelser og andre simple øvelser, der tilpasser sig den enkelte deltagers behov.

Der er ingen tvivl om, at deltagerne på Daghsøjskolen har givet mere liv i NØGLEN og der bliver talt sammen på kryds og tværs.

Vox pop:

Vi har talt med to beboere om, hvad de synes om at gå på Daghsøjskolen

Dorthe: Min krop bliver glad

Jeg går til Yoga & Wellness og er glad for tidspunktet for holdet – det giver mig mulighed for at komme i gang ovenpå weekenden.

Da jeg startede på holdet, var min forventning, at jeg ville kunne få en mere smidig krop og finde ro. Det synes jeg er lykkedes, for jeg har opnået både større bevægelighed og velbefindende.

Vi har en god instruktør, der sørger for, at alle kan være med. Vi kommer stille og roligt alle muskler igennem og jeg kan flere dage efter mærke, at kroppen er glad. Og i hverdagen bruger jeg vejtrækningsøvelserne til at få ro på tankemylderet.

Najib: Bare der var yoga to gange om ugen

Jeg deltager i to hold både Yoga & Wellness og Computer & Tablet.

Mine knæ kan ikke længere klare at gå til fitness og i svømmehal. Men på yogaholdet kan jeg være med og lave alle øvelserne – og have det godt bagefter. Jeg ønsker mig, at yogaholdet kunne mødes to gange om ugen.

På IT-holdet Computer og Tablet har jeg lært om NemID og overgangen til MitID. Jeg lærer meget på holdet og er glad for at komme der. ■

Kig forbi og se om Daghsøjskolen er noget for dig. Undervisningen fortsætter frem til marts.

Mandag kl. 10.00–11.45:	Yoga & Wellness v. Mariah Noell
Mandag kl. 12.30–14.15:	Haver & Biodiversitet v. Peder Lund
Onsdag kl. 12.30–15.15:	Syning og Kreativ v. Anne Grove
Torsdag kl. 10.00–12.00:	Computer & Tablet v. Kennet Zycek



Kig forbi og se om
det er noget for dig



KORT NYT

→ Vores kontorelev er udlært

Gennem to år har vores kontorelev René Lillie Larsen haft sin daglige gang i administrationen, hvor han har skiftet mellem at være i servicecentret, økonomi og sekretariatet – med skoleophold imellem. Men nu er det slut og René er blevet udlært pr. 30. august 2021.

Efter elevtiden har vi dog haft glæde af René i nogle måneder, men nu er også det slut. For den 1. december 2021 starter René som økonomimedarbejder i BoligViborg.

Vi ønsker René al mulig held og lykke.



→ Stort til lykke til de nye juniorbrandkadetter i Rosenhøj

Afdelingsbestyrelsen i Rosenhøj har sammen med Aarhus Kommune og Østjyllands Brandvæsen stået bag et tilbud til unge i Viby Syd om at blive uddannet som juniorbrandkadet.

Nu er brandkadetterne uddannet og de har fået overrakt deres diplomer. Diplomerne er optaget i OCN (Open College Network) og er derfor pointgivende i uddannelsessystemet i såvel Danmark som internationalt.

Aarhus Kommune og Østjyllands Brandvæsen har været yderst tilfredse med forløbet og vil sammen med afdelingsbestyrelsen sætte endnu et uddannelsesforløb i søen i 2022.

Der skal lyde en stor tak til Klubben Søndervang, der har bidraget til, at kadetterne kunne komme af sted til uddannelsen. De har sørget for aftensmad til kadetterne og stillet to pædagoger og to busser til rådighed. Deres hjælp har været uvurderlig.



Brug af lattergas går i en meget trist retning

Vi har i tidligere beboerblade skrevet om den farlige brug af lattergas, som alt for mange unge bruger som rusmiddel. Misbruget kan føre til store skader på krop og hjerne og i sidste ende også dødsfald.

Der er blevet lovgivet på området, således at det ikke længere er lovligt for personer under 18 år at købe lattergaspatroner. Og der må kun sælges maks. to patroner á 8 gram ad gangen til privatpersoner. Det er ydermere blevet forbudt at sælge store lattergaspatroner til private.

Det er et både fornuftigt og prisværdigt initiativ, der er taget på Christiansborg.

Uden for Christiansborgs trygge rammer oplever vores medarbejdere desværre, at brugen af lattergas ikke er stoppet. Den er faktisk gået et skridt i den gale retning. De finder ofte resultatet af dette misbrug i vores afdelinger – nemlig de efterladte og desværre tomme patroner. Og nu er det ikke længere patroner, der har indeholdt 1 liter gas – det er patroner, der indeholder 3,3 liter gas.



Send os et tip

Har du kendskab til kriminalitet og utryghedsskabende adfærd i dit lokalområde?

Send os gerne et tip på politi.dk.

Bemærk at det ikke er en anmeldelse.

Du er også velkommen til at ringe 114 eller til at henvende dig på en politistation.

Ring altid til alarmcentralen på 112, hvis du har brug for akut udrykning.



POLITI

Projekt "Forebyggelse af udsættelser" forlænges med

3 ÅR

Siden 2016 har Århus Omegn tilbudt alle lejere økonomisk rådgivning, hvis de har problemer med at betale huslejen. Med udgangen af 2021 starter en ny samarbejdsaftale med ALBOA og Aarhus Kommune omkring projektet frem til udgangen af 2024 og vi kan derfor med stolthed sige, at vi de næste tre år fortsat kan tilbyde alle vores lejere økonomisk rådgivning.

Hjælp til mere end husleje problemer

Projektets primære formål er at forebygge udsættelser. Projektet sørger for, at alle udsættelsestruede lejere bliver tilbudt hjælp til at finde en løsning. Siden oktober 2019 er 63% af berammede udsættelser i Århus Omegn blevet afværget. Men derudover hjælper projektets leder, Mette, også vores beboere med en lang række andre udfordringer af økonomisk eller social karakter.

Velkommen til nye lejere

I forbindelse med indflytning tilbydes alle nye lejere i samarbejde med Servicecenteret et møde med Mette. Her er der mulighed for at få hjælp til at søge boligstøtte, tilmelde huslejebetalinger og andre regninger til PBS, tilpasse budget til ny husleje og meget andet.

Vi håber med dette tilbud, at vores lejere får en god start i deres nye bolig.

November i julehjælpens tegn

Hvert år i november åbner en lang række organisationer og fonde op for ansøgninger om julehjælp, og hele november hjælper Mette familier og enlige forsørgere med at søge julehjælp. I år har hun hjulpet beboere med at søge julehjælp fra bl.a. Mødrehjælpen, Dansk Folkehjælp, Børnenes Kontor og den lokale kirke.

Efterskoledrømme

Vi kan alle opleve perioder i livet, hvor økonomien bliver svær.

Det kan være en skilsmisse eller et mistet arbejde. Man kan også, som en mor i Præstevangen, opleve ikke at have råd til at sende sin søn på efterskole.

Kim er enlig forsørger og uanset hvor gerne hun ville, har hun ikke råd til at betale det fulde beløb for sønnens efterskoleophold. I samarbejde med Rosenvangskolen fik Kim kontakt til Mette og sammen søgte og fik de et legat, sådan at Kim med den økonomiske hjælp kunne sende sin søn på efterskole i efteråret 2021.

Kims søn stortrives på efterskolen.



Goddag til nye medarbejdere

Velkommen

- Til at bistå os i det boligsociale arbejde har vi ansat Claire Nielsen og Vini Vendelbo Poulsen som boligsociale medarbejdere i Nøglen, Elstedhøj, mens Trine Brandt-Nielsen er ansat som social vicevært med base i Præstevangen.
- I driftsområde Viby har vi sagt goddag til ejendomsfunktionær Martin Emil Svanström Jensen og ejendomsfunktionær Lars Hansen er vendt tilbage til Århus Omegn og er nu ansat i driftsområde Syd.
- I administrationen på Skanderborgvej har vi ansat sekretær Hanne Beyer i sekretariatet og Mika Jacobsen er ansat som inspektør i teknisk afdeling.



Farvel og god vind

- Per Holme, ejendomsfunktionær i Område Viby
- Kasper Rosales Funderskov, ejendomsfunktionær i Område Syd
- Pia Vibeke Lindgaard, sekretær
- Line Grønnegaard Lassen, boligsocial medarbejder i Nøglen
- Michael Tagesen, boligsocial medarbejder i Præstevangen

Vi ønsker alle en glædelig jul og et godt nytår

Administration og servicecenter holder juleferie fra torsdag den 23. december 2021 til søndag den 2. januar 2022, begge dage inkl.

I denne periode kan du ringe til vores vagttelefon på tlf. 87 34 41 80, hvis der opstår et problem i din bolig, som der skal hjælp til at løse. Vagten vil behandle din henvendelse og sørge for hjælp, hvis problemet i din bolig er af uopsættelig karakter. Uopsættelig betyder, at det er nødvendigt at udbedre problemet med det samme, da det absolut ikke kan vente til, det bliver hverdag igen.

M E R R Y

Christmas

Det er en god idé at læse på vores hjemmeside www.aarhusomegn.dk om vagtudkald. Her kan du også læse, hvornår du selv skal betale for vagtudkaldet på ca. 3.500 kr.