

ALRUM

BEBOERBLAD FOR AL2BOLIG



S. 5 | ÅRET I TAL



S. 30-31 | ET INSEKTHOTEL MED STØRRE
BETYDNING



S. 36-37 | REJSEGILDE MED RØDDER I HISTORIEN:
ØSTERVANGEN FÅR NYT LIV

FORORD

KÆRE BEBOER

Velkommen til forårsudgaven af beboerbladet ALRUM.

Som du måske har lagt mærke til, så er dette nummer lidt anderledes end tidligere udgaver af ALRUM. Normalt deler vi fortællinger fra vores fællesskab – store og små historier fra hverdagens liv i afdelingerne – men i denne udgave har vi valgt at rette blikket mod organisationen, økonomi, udvikling og indsatser.

~ Det har vi gjort, fordi vi ønsker at give dig et mere indgående indblik i, hvordan det står til i AL2bolig – både økonomisk, organisatorisk og strategisk. Det handler om transparens. Om at vise, hvad der foregår bag kulisserne, og hvordan vi sammen skaber rammerne for det gode liv.

I en almen boligorganisation er det vigtigt, at vi som beboere og fællesskab forstår de beslutninger, der bliver taget – og ikke mindst hvorfor de bliver taget. Med denne udgave vil vi derfor gerne give dig et samlet overblik over, hvad der rører sig i organisationen netop nu.

Senere på året, når ALRUM udkommer igen til jul, vender vi tilbage til det mere fortællende format – med fokus på beboerne, hverdagen og livet i vores afdelinger.

Jeg håber, at dette årsberetning-inspirerede nummer

giver dig et klart billede af vores arbejde og samtidig styrker fornemmelsen af, at vi står sammen om at skabe trygge og levende rammer for os alle.

God læselyst!

Diana Bennedbæk

Formand for organisationsbestyrelsen



04	AL2BOLIG I TAL
05	ÅRET I TAL
06	BAG OM ØKONOMIEN
08	FÅ STYR PÅ BEGREBERNE
09	FOKUS PÅ HENLÆGGELSER: VI TÆNKER FREMAD
10	MØD ORGANISATIONSBESTYRELSEN
12	MENNESKERNE BAG ARBEJDET
14	NÅR EN BOLIG BLIVER ET HJEM FOR LIVET
16	TILFREDSHED VED FRAFLYTNING
17	BEBOERTILFREDSHED
18	LISBJERG BAKKE: MODERNE BOLIGER I NATURSKØNNE OMGIVELSER

20	KOM MED TIL AFDELINGSMØDET
22	NÅR LIVET LARMER - VEJEN TIL BEDRE NABOSKAB
24	ÅBYHØJ: TIDLIG INDSATS SKABER STÆRKERE FÆLLESSKAB OG TRIVSEL
27	SAMMEN OM TILST
30	ET INSEKTHOTEL MED STØRRE BETYDNING
32	THORASDAL: KLAR TIL NYE BEGYNDELSER OG FÆLLESSKAB
34	CIRKULÆRT DRIFTEDE BOLIGER
36	REJSEGILDE MED RØDDER I HISTORIEN - ØSTERVANGEN FÅR NYT LIV
38	SAMARBEJDE SIKRER TRYK GENHUSNING
39	NY VIDEN - STÆRKERE BESTYRELSER

INDHOLD

18

LISBJERG BAKKE

I et højtliggende landskab nord for Aarhus ligger Lisbjerg Bakke – et boligområde, hvor moderne arkitektur går hånd i hånd med naturen.



32

THORASDAL

Drømmen om mere plads og fællesskab ledte Birgit og hendes mand til Thorasdal – vores nyopførte boligafdeling i Hinnerup.



34

CIRKULÆRT DRIFTEDE BOLIGER

Et spændende samarbejde og en ny retning for fremtidens boligdrift.



AL2BOLIG I TAL

PR. 31/12 2024

66

boligafdelinger

36

erhvervslejemål

10

institutioner

15

eksternt
administrerede
afdelinger

3983

familieboliger

337

ungdomsboliger

193

ældre- og plejeboliger

443

eksternt
administrerede
lejemål



**MED-
ARBEJDERE**

37 i administration

49 i driftscentre

5 i det boligsociale

MØDER 2024

59 ordinære afdelingsmøder

9 ekstraordinære afdelingsmøder

1 repræsentantskabsmøde

**OVERSKUD
781.000 KR.**

ÅRET I TAL

REGNSKABET FOR 2024 ENDTE MED ET OVERSKUD PÅ 781.000 KR., OG DET ER VI GODT TILFREDSE MED.

Det positive resultat skyldes flere ting: Vi har haft ekstra indtægter – både fra renter og nogle særlige engangsbeløb – og samtidig har vi brugt lidt færre penge end forventet på administrationen.

Har du lyst til at dykke ned i tallene, kan du finde vores årsrapport på www.AL2bolig.dk under 'Om os'. Materialet er tilgængeligt efter den 15. maj.



5

REGNSKAB 2024	RESULTAT	BUDGET	AFVIGELSE
Bruttoadministrationsomkostninger	-30.860.000	-30.089.000	-771.000
Administrationsbidrag, egne afdelinger	25.688.000	25.534.000	154.000
Administrationsbidrag, øvrige	1.525.000	1.483.000	42.000
Lovmæssige gebyrer og særlige ydelser	2.467.000	1.822.000	645.000
Byggesagshonorarer og bestyrelsesvederlag	1.378.000	1.250.000	128.000
Resultat af ordinær drift før finansielle poste	198.000	0	0
Finansielle poster, nettoindtægt	494.000	0	0
Resultat før ekstraordinære poster	692.000	0	0
Ekstraordinære poster, nettoindtægter	89.000	0	0
Årets resultat, overskud	781.000	0	0

BAG OM ØKONOMIEN

ØKONOMIEN I EN ALMEN BOLIGORGANISATION KAN MÅSKE VIRKE LIDT KOMPLEKS – MEN DEN BYGGER FAKTISK PÅ NOGLE ENKLE OG RETFÆRDIGE PRINCIPER. HER FÅR DU ET OVERBLIK OVER, HVORDAN DET FUNGERER.



ÉN ORGANISATION – FLERE ØKONOMIER

I en almen boligorganisation findes både organisationens økonomi og boligafdelingernes økonomi

Organisationens økonomi dækker for eksempel administration, ledelse og fælles udgifter, og den finansieres gennem et såkaldt administrationsbidrag, som alle boligafdelinger betaler en del af.

Men selve økonomien i din boligafdeling – altså der, hvor du bor – er helt selvstændig. Det betyder, at pengene, der kommer ind og går ud i afdelingen, kun må bruges netop dér. Man kan ikke tage penge fra én afdeling og give til en anden – heller ikke hvis en afdeling for eksempel mangler penge til vedligeholdelse. Det er en grundlæggende regel i den almene boligsektor.



HVORDAN BLIVER HUSLEJEN FASTSAT?

Huslejen bliver hvert år fastsat på dit afdelingsmøde, hvor budgettet for det kommende år bliver gennemgået og godkendt af beboerne. Du er med til at bestemme, og du kan stille spørgsmål, hvis der er noget, du undrer dig over. Det er en del af den demokratiske styring i almene boliger.

NON-PROFIT: INGEN SKAL TJENE PÅ HUSLEJEN

Almene boliger drives efter non-profit-principet. Det betyder, at ingen skal tjene penge på din husleje. Huslejen skal kun dække de udgifter, der er i afdelingen som for eksempel drift, vedligeholdelse og afdrag på lån.

Derfor kaldes huslejen også for omkostningsbestemt. Den skal ikke give overskud, men blot balancere med udgifterne. Det kaldes også balanceleje.



HVORDAN BLIVER EN ALMEN BOLIG FINANSIERET?

Finansiering af en almen boligafdeling kommer flere steder fra. En del kommer fra kommunal grundkapitaltilskud, en anden del kommer fra beboernes indskud, mens resten kommer fra realkreditlån.

År for år dækker din husleje afdragene på dette lån. Når lånet er betalt ud, stopper betalingen ikke. I stedet går en del af din husleje til to vigtige opsparinger:



- **Landsbyggefonden:** En slags fælles opsparing for hele den almene sektor, der kan støtte renoveringer, ombygninger, boligsociale tiltag og nye boligprojekter i hele landet.
- **Dispositionsfonden:** Boligorganisationens egen opsparing, som bruges til at støtte afdelinger ved for eksempel lejeledighed, større reparationer eller andre uforudsete udgifter.

Udover dette går din husleje også til vigtige ting som for eksempel bygningsvedligehold, renovation, forsikring, ejendomsskatter og administrationsbidrag.

FÅ STYR PÅ BEGREBERNE

NÅR DU LÆSER VORES REGNSKABER ELLER DELTAGER I ET AFDELINGSMØDE, STØ-
DER DU MÅSKE PÅ NOGLE ORD OG BEGREBER, DER KAN VÆRE SVÆRE AT FORSTÅ.

DERFOR VIL VI FORSØGE AT FORKLARE DEM PÅ EN ENKEL MÅDE – SÅ DET HELE GI-
VER LIDT MERE MENING I HVERDAGEN.

AFDELINGENS BUDGET OG REGNSKAB

Hvert år skal der laves et budget for din bolig-
afdeling. Budgettet bliver lavet i et samarbej-
de mellem AL2boligs økonomiafdeling og din
afdelingsbestyrelse. Sammen forsøger de at
finde ud af, hvilke udgifter der kommer – både
de faste og de mere uventede. Det handler alt-
så om at lave et kvalificeret gæt på fremtiden
baseret på erfaringer, og hvordan afdelingen
gerne skal udvikle sig.

Når budgettet er klart, skal det først godkendes
af afdelingsbestyrelsen og derefter præsen-
teres og vedtages på det årlige afdelingsmøde.
Til sidst skal AL2boligs organisationsbestyrel-
se også godkende det.

ARBEJDSKAPITAL

Arbejdskapital er en slags økonomisk buffer –
altså penge, som boligorganisationen selv har
stående, og som kan bruges til uforudsete ud-
gifter eller til at sikre en stabil drift.

Der er ikke krav om, at en boligorganisation
skal have en arbejdskapital, men man må ger-
ne spare op til en. Det gøres ved at afdelingerne
betaler et lille bidrag til den fælles opsparing.

Hos AL2bolig har vi dog ikke tradition for at
opkræve sådan et bidrag. Derfor har vi kun en
begrænset arbejdskapital. Ifølge reglerne må
boligorganisationen godt opbygge en arbejds-
kapital, indtil den opnår 3.617 kr. pr. lejemaal-
senhed.

Ved udgangen af 2024 har AL2bolig en dispo-
nibel saldo på arbejdskapital på 960 kr. pr. le-
jemålsenhed.

ADMINISTRATIONS BIDRAG

Administrationsbidraget dækker de basi-
sydelser, som AL2boligs administration leve-
rer til boligafdelingerne. Det er den del af din
husleje, der går til at dække arbejdet i boligor-
ganisationens administration – altså det, AL-
2bolig tager sig af på dine vegne.

Det dækker for eksempel:

- Løn til medarbejdere i administrationen
- Regnskabsarbejde og budgetlægning
- Rådgivning og støtte til afdelingsbestyrel-
ser
- Vedligeholdelse af IT-systemer og hjem-
meside

Kort sagt: Administrationsbidraget betaler for
det maskinrum, der får hverdagen og økono-
mien i AL2bolig til at køre rundt – alt det, du
som beboer normalt ikke ser, men som er nød-
vendigt for, at det hele fungerer.

HENLÆGGELSER

Henlæggelser er de penge, der bliver sat af til
den løbende vedligeholdelse af din bolig og
boligafdeling. Ny vinduer, hårde hvidevarer,
centralvarmeanlæg og kloakker skal vedli-
geholdes løbende, og det betaler du over din
husleje.

At der henlægges tilstrækkeligt sikrer, at byg-
ningerne har en god standard, og at beboerne
undgår store huslejehop, når der er behov for,
at noget bliver vedligeholdt.

FOKUS PÅ HENLÆGGELSER: VI TÆNKER FREMAD

Vi har sat os et mål: I de afdelinger, hvor der ikke er sparet nok op til fremtidig vedligeholdelse, skal henlæggelserne øges med mindst 1 % mere end inflationen. Det tager udgangspunkt i den 30-årige drifts- og vedligeholdelsesplan for hver afdeling.

Som du kan se i tabellen nedenfor, er henlæggelserne blevet forhøjet mere, end vi havde sat som mål. Det er især sket, fordi der er sparet penge på andre områder – for eksempel når gamle lån til forbedringer er blevet betalt ud.

	2023 (GRUNDLAG)	2024	2025	2026	2027
Mål for henlæggelser, samlet for boligafdelinger	70.837 kr.	75.582 kr.	78.178 kr.	80.425 kr.	81.958 kr.
Realiseret for henlæggelser, samlet for boligafdelinger	70.837 kr.	81.549 kr.	85.294 kr.		

6

Alligevel har vi stadig omkring 50 boligafdelinger, hvor der ikke er tilstrækkelige henlæggelser i forhold til de langsigtede behov. Det har vi taget højde for i budgettet for 2025.



For at holde **FOKUS** og sikre en bedre opsparing fremover har organisationsbestyrelsen vedtaget en henlæggelsesstrategi i starten af **2025**.

Den skal hjælpe med at styre og forbedre opsparingen i alle afdelinger de kommende år.

MØD ORGANISATIONS- BESTYRELSEN

BAG AL2BOLIG STÅR EN ENGAGERET ORGANISATIONSBESTYRELSE, SOM ER MED TIL AT FORME VORES ARBEJDE OG STRATEGISKE RETNING – BÅDE LOKALT OG PÅ TVÆRS AF VORES BOLIGOMRÅDER.

Organisationsbestyrelsen består af beboere og en medarbejderrepræsentant, der sammen træffer beslutninger om blandt andet budgetter, renoveringer, fælles tiltag og den overordnede udvikling af organisationen.

I dette afsnit får du mulighed for at lære de enkelte medlemmer af organisationsbestyrelsen lidt bedre at kende. For selvom de måske ikke er nogen, du møder i hverdagen, har deres arbejde stor betydning for din bolig og dit boligområde.

10



DIANA BENNEDBÆK
FORMAND

Fødselsår: 1962
År i beboerdemokrati: 22 år
Indtrådt i bestyrelsen: Juni 2023
Uddannelse: Cand.pæd. i pædagogisk filosofi og byggeteknik
Beskæftigelse: Underviser



MORTEN KNUDSEN
NÆSTFORMAND

Fødselsår: 1980
År i beboerdemokrati: 8 år
Indtrådt i bestyrelsen: August 2023
Uddannelse: Kok
Beskæftigelse: Kok og selvstændig



LAN LE

MEDLEM

(MEDARBEJDERREPRÆSENTANT)

Fødselsår: 1978

Indtrådt i bestyrelsen: Oktober 2024

Uddannelse: Højere diplomuddannelse (HD) i regnskab

Beskæftigelse: Økonomichef



BENEDIKTE PERSSON

MEDLEM

Fødselsår: 1996

År i beboerdemokrati: 7 år

Indtrådt i bestyrelsen: Januar 2025

Uddannelse: Autoteknolog og automekaniker

Beskæftigelse: Ledig
(med ønske om at videreudanne sig)



GUNHILD CHRISTENSEN VELLING

MEDLEM

Fødselsår: 1957

År i beboerdemokrati: 20 år

Indtrådt i bestyrelsen: Juni 2024

Uddannelse: Handels- og kontoruddannet, socialpædagog og dybdeterapeut

Beskæftigelse: Pensionist



BO MAIBOM PETERSEN

MEDLEM

Fødselsår: 1985

År i beboerdemokrati: 7 år

Indtrådt i bestyrelsen: Juni 2022

Uddannelse: Kandidatgrad i sundhedsantropologi og informationsvidenskab

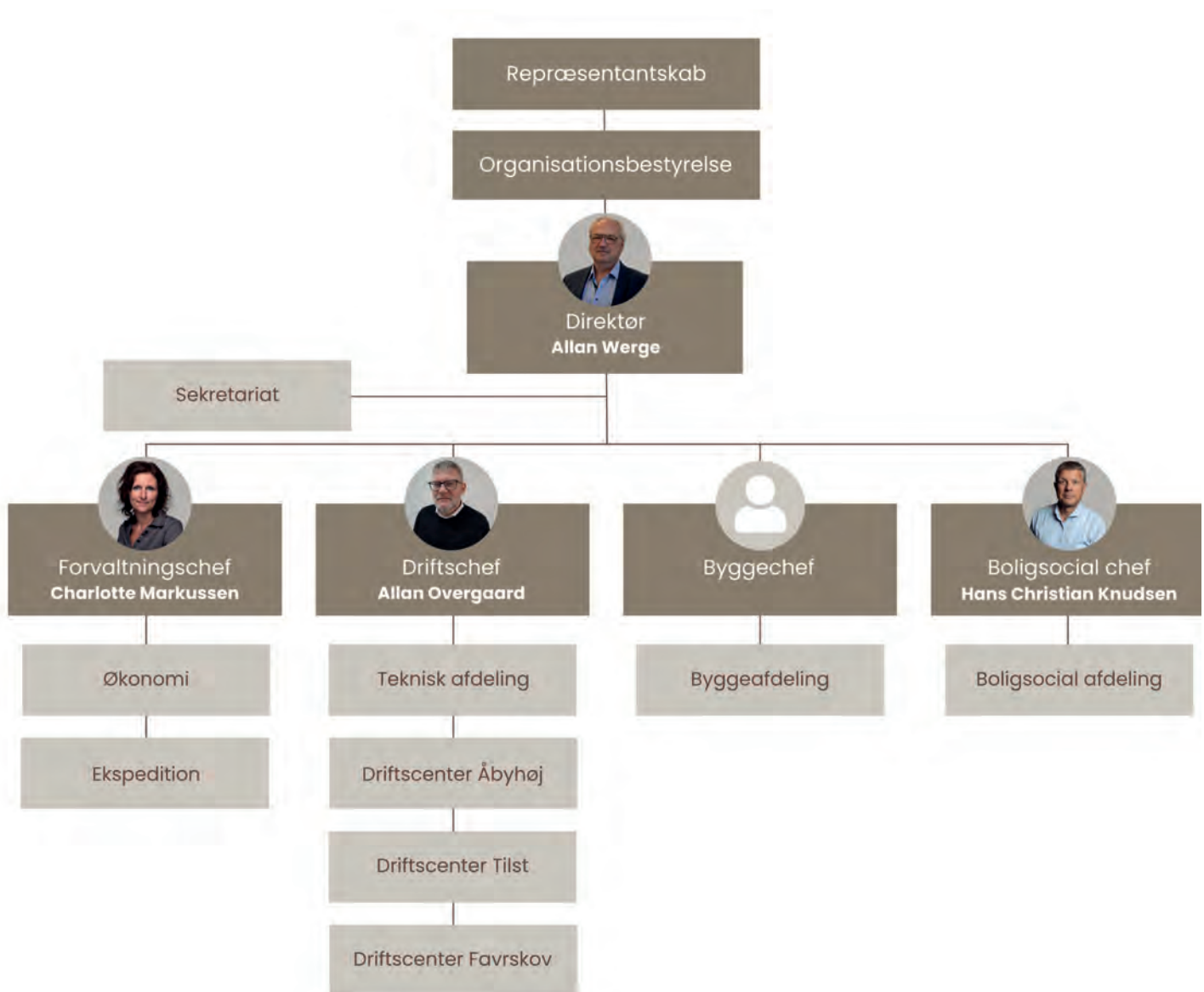
Beskæftigelse: Kundeservice hos Danske Bank

MENNESKERNE BAG ARBEJDET

AL2BOLIG ER EN ORGANISATION MED MANGE FORSKELLIGE MEDARBEJDERE, DER HVER DAG LØSER OPGAVER, SOM ER VIGTIGE FOR, AT ALT FUNGERER - BÅDE I DIN BOLIG OG I BOLIGOMRÅDERNE.

Nogle af opgaverne er lette at få øje på, som når græsset bliver slået, eller en vandhane bliver repareret. Andre opgaver foregår måske mere i baggrunden, som når der bliver lagt budgetter, planlagt projekter, svaret på spørgsmål fra beboere eller sendt information ud, men de er mindst lige så nødvendige for, at hverdagen hænger sammen.

Her kan du læse om, hvad nogle af vores medarbejdere arbejder med, og hvorfor deres indsats er en vigtig del af det daglige arbejde i AL2bolig.





**MORTEN HØJER
CHRISTENSEN**
DIREKTIONS-
KONSULENT

Morten sørger for, at ledelsen og organisationsbestyrelsen har det, de skal bruge for at træffe gode beslutninger. Han samler viden, forbereder møder og følger op bagefter. Han er også med til at styrke samarbejdet i boligafdelingerne gennem kurser og beboerdemokrati – og så arbejder han med kunstig intelligens, der skal gøre hverdagen lettere for både beboere og medarbejdere.



**TOMMY
SØRENSEN
HAURUM**
EJENDOMS-
TEKNIKER

Tommy arbejder med alt det praktiske i og omkring boligerne i Favrskov. Det kan være, at han reparerer en dryppende vandhane, tjekker afløb, ordner strøm eller står for synet, når en beboer flytter. Han har styr på både vand, varme og elektricitet – og hjælper også til i det grønne område, når der er brug for det.



**GITTE BOYE
SANDBJERG**
BOLIGSOCIAL
MEDARBEJDER

Gitte er ansat som en del af den boligsociale helhedsplan i Tilst og arbejder for at styrke beboerne i området. Hun koordinerer indsatser inden for blandt andet uddannelse, beskæftigelse, sundhed og trivsel.

Hendes særlige fokus er at sikre initiativer, der gavner børn og unges trivsel i Tilst. Det gør hun ved at være koordinerende mellem foreninger, kommunale aktører og beboerne i området. Gitte klæder de frivillige fra foreningerne på til opgaverne og bygger bro mellem beboerne og de tilbud, der kan gøre en forskel i hverdagen.



AMAL ANOV
DRIFTSLEDER-
ASSISTENT

Amal har styr på planlægningen, når der skal fordeles opgaver i Driftscenter Tilst. Han sørger for, at de rette folk er på rette sted og holder overblikket over tid og ressourcer. Han arbejder også med fakturaer og hjælper med at få tingene til at glide – både ved at tænke i nye metoder og gennem god kommunikation med kollegerne.

NÅR EN BOLIG BLIVER ET HJEM FOR LIVET

HOS AL2BOLIG OPLEVER VI, AT NOGLE BEBOERE VÆLGER AT BLIVE BOENDE I DEN SAMME BOLIG GENNEM MANGE ÅR – NOGLE GANGE HELE LIVET. DET ER IKKE NOGET, MAN SER ALLE STEDER, OG NETOP DERFOR ER DET NOGET SÆRLIGT.

Nogle flytter ind som unge og bliver boende, mens børnene vokser op og senere flytter hjemmefra. Når man har boet det samme sted længe, knytter man sig til både naboerne, området og selve boligen.

Vi ser ofte, at de beboere, der bliver i mange år, også engagerer sig i fællesskabet og bidrager til sammenholdet i afdelingen. Det er med til at skabe stabile og levende boligområder, hvor man passer på hin-

anden. I nogle tilfælde har beboere boet i den samme bolig i årtier – og en gang imellem bliver boligen endda i familien. Det fortæller os, at et hjem hos AL2bolig kan få en særlig betydning. Det er ikke bare et sted at bo, men et sted, man vælger at blive.

VIDSTE DU, AT...

den længst boende hos AL2bolig har haft samme bolig i hele 77 år?



TOP 5 AFDELINGER MED LÆNGST BOTID

Afdeling	Gennemsnitlig lejetid (år)
103, Henrik Hertz Vej	22,4
142, Jernaldervej	16,7
313, Hjortshøjparken	14,6
314, Strandborg	14,3
123, Vestergården	13,7

GENNEMSITLIG LEJETID FORDELT PÅ POSTNUMMER

Postnummer	År
8200 Aarhus N	2,8
8230 Åbyhøj	9,7
8310 Tranbjerg J	9,8
8370 Hadsten	3,3
8381 Tilst	10,4
8382 Hinnerup	9,0
8450 Hammel	9,4
8530 Hjortshøj	11,5
8541 Skødstrup	2,6

På tværs af alle vores afdelinger har lejerne i gennemsnit boet i deres bolig i cirka 9,8 år.

1 ud af **3** lejere har boet i deres bolig i over **10** år.

Næsten **1** ud af **5** lejere har boet i deres bolig i over **15** år.

1 ud af **10** lejere har boet i deres bolig i over **30** år.

Den høje gennemsnitlige botid fortæller os, at mange finder ro og glæde i deres hjem. Det gælder både ældre beboere, der har boet i deres bolig i årtier, og yngre familier, der vælger at blive i lokalområdet og lade børnene vokse op i kendte omgivelser.

KOMMUNAL ANVISINGSRET

Som en del af det almene har kommunen ret til at anvise borgere til en andel af de ledige boliger. Det betyder, at 1 ud af 4 boliger som udgangspunkt skal stilles til rådighed for kommunen til anvisning. Den præcise andel kan dog variere afhængigt af, hvad der er aftalt mellem kommunen og boligorganisationen.

OVERBLIK OVER ANVISNINGER

I 2024 modtog AL2bolig i alt 147 anvisninger fra kommunen. Ud af disse valgte 59 borgere at takke ja. Til sammenligning var der i alt 696 indflytninger i 2024 (eksklusive ældreboliger), hvilket svarer til, at kun omkring 1 ud af 12 indflytninger skete gennem kommunal anvisning. Det betyder, at langt størstedelen af vores boliger bliver derfor udlejet på almindelig vis – og kommunal anvisning udgør en relativt lille del af det samlede billede.

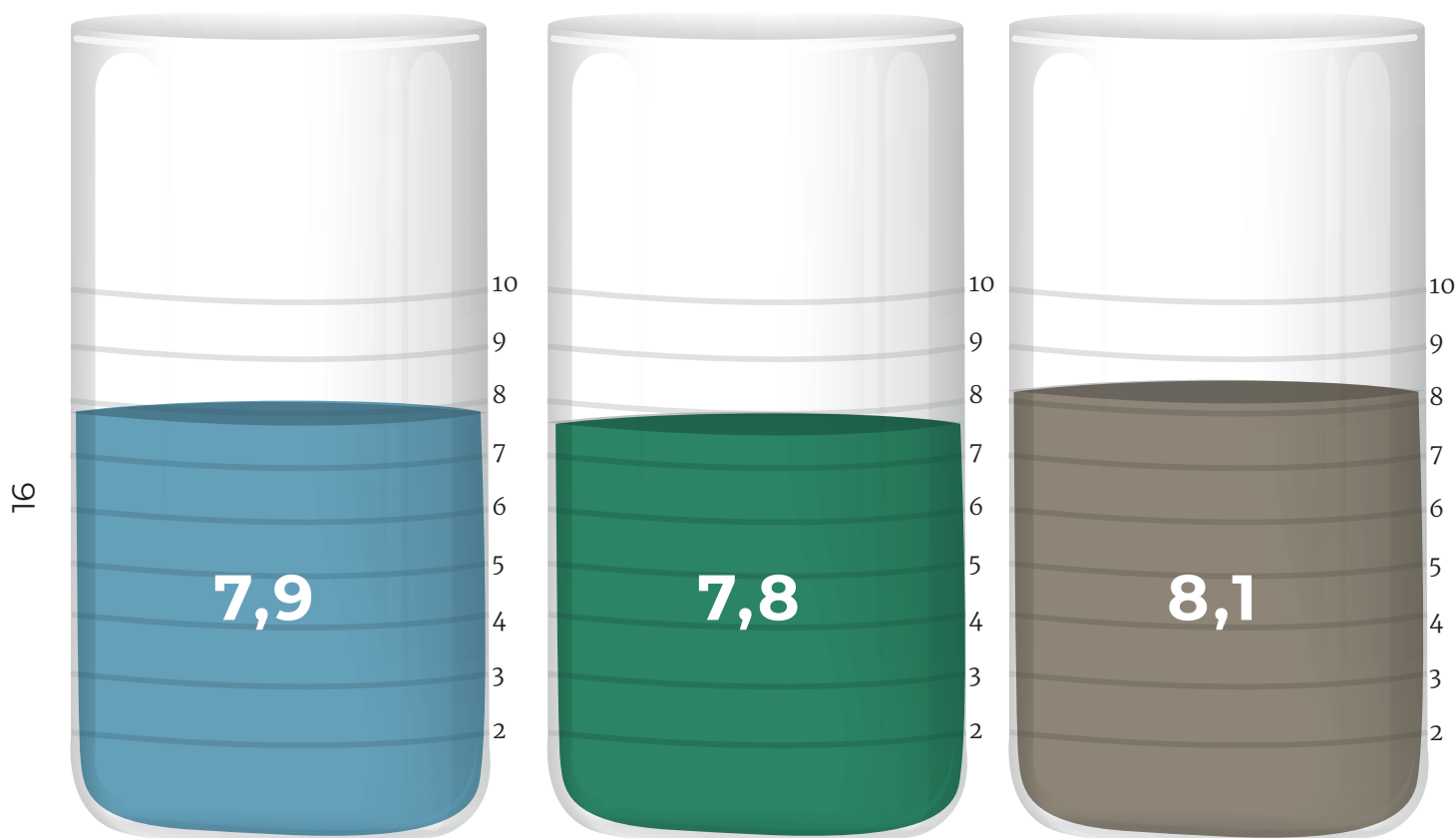


TILFREDSHED VED FRAFLYTNING

TILFREDSHED VED FRAFLYTNING

TRYGHED VED FRAFLYTNING

FØLELSE AF, AT AL2BOLIG AGERER MED ORDENTLIGHED UNDER FRAFLYTNING



Tallene er fra 2024

Hos AL2bolig gør vi en stor indsats for, at det skal være en positiv oplevelse at fraflytte en bolig. Derfor glæder det os, at tilfredsheden blandt fraflyttede beboere generelt er høj.

At flytte ud af sin bolig kan være en stor opgave. Derfor står vi klar med den hjælp og vejledning, du har brug for. Vi arbejder målrettet på at skabe en god dialog, sikre tydelig kommunikation og være til stede gennem hele processen.

Tilbagemeldingerne fra tidligere beboere viser, at vores indsats bliver bemærket. Mange oplever, at vi møder dem med ordentlighed, og at de føler sig trygge i hele forløbet. Det er også positivt at se, at en stor del vil anbefale AL2bolig til andre. Det er vi meget stolte af, og vi vil fortsætte med at levere en service, der lever op til beboernes forventninger.

BEBOERTILFREDSHED: DIN MENING GØR EN FORSKEL

TIL EFTERÅRET TAGER VI TEMPERATUREN PÅ DIN OG DINE NABOERS TILFREDSHED MED AT BO HOS OS. VI GENNEMFØRER NEMLIG EN BEBOERTILFREDSHEDSUNDER- SØGELSE, OG VI HÅBER, AT DU VIL TAGE DIG TID TIL AT SVARE.

Som noget nyt vil vi fremover udføre beboertilfredshedsundersøgelsen hvert år i stedet for hvert andet år. Det gør vi for bedre at kunne følge udviklingen i, hvordan vores beboere har det. Jo oftere vi får din feedback, jo bedre kan vi reagere og tilpasse vores indsats.

Vi har også skiftet leverandør af undersøgelsen til BetterBo – ikke på grund af utilfredshed med den tidligere leverandør, men fordi vi har været med i udviklingen af en ny platform, som BetterBo bruger. En platform, som

giver os bedre muligheder for at analysere resultaterne og sammenligne dem med andre boligorganisationer. Det betyder, at vi ikke kun kan se, hvordan vi klarer os, men også hvordan vi ligger i forhold til andre.

Når undersøgelsen lander i din indbakke, håber vi derfor, at du vil tage dig tid til at svare. Dine input er uvurderlige, og vi sætter stor pris på din deltagelse. Sammen kan vi skabe de bedst mulige rammer for et godt og trygt hjem.



LISBJERG BAKKE: MODERNE BOLIGER I NATURSKØNNE OMGIVELSER

I ET HØJTLLIGENDE LANDSKAB NORD FOR AARHUS LIGGER LISBJERG BAKKE – ET BOLIG-OMRÅDE, HVOR MODERNE ARKITEKTUR GÅR HÅND I HÅND MED NATUREN. HER FINDER DU 35 LEJLIGHEDER OG 5 UNGDOMSBOLIGER SKABT MED OMTANKE FOR BÅDE MENNESKER OG MILJØ.

Den almene trælandsby blev opført i 2018 og står i dag med en smuk grå patina. Byggeriet har vundet flere priser for sin arkitektur og innovative materialevalg – og det er der god grund til. For de lyse boliger er opført med træ som et gennemgående element, hvilket skaber et sundt indeklima og en varm atmosfære. Store vinduespartier sikrer rigeligt dagslys, mens den høje loftshøjde giver en fornemmelse af rummelighed.

EN UDSIGT DER TAGER PUSTEN FRA DIG

Fra de øverste lejligheder er der en imponerende udsigt over det bakkede landskab, og på klare dage kan man ane havet i horisonten. Det naturskønne område giver mulighed for ro og fordybelse, mens Aarhus centrum altid er inden for rækkevidde med Letbanen eller supercykelstien rundt om hjørnet.

FÆLLESSKAB OG FACILITETER

Boligområdet minder om en lille landsby med en gennemgående 'bygade', som snor sig gennem rækken af træhusene. Beboerne har adgang til selskabslokale og to gæsteværelser, og husdyr er også en mulighed, så længe det er en enkelt kat.

TÆT PÅ BY OG NATUR

Med kort afstand til Lisbjerg Skole og boldbaner er området velegnet for både unge og familier. Området i Lisbjerg er under stor udvikling, og de kommende år vil flere boliger, butikker og arbejdspladser tilføje endnu mere liv og muligheder.





LEDIGE BOLIGER LIGE NU

Skriv dig op på
WWW.AARHUSBOLIG.DK
Søg på "Lisbjerg Bakke"

Foto: Bo Amstrup



Jeg holder virkelig meget af at bo herude. Min kæreste og jeg har boet her i et år. Vi flyttede hertil fra Aarhus N, fordi vi gerne ville tættere på naturen – og det må man sige, vi er kommet. Det er ret unikt, at man kan bo et sted, hvor man både har naturen lige uden for døren og samtidig er så tæt på byen.

Vores tidligere lejlighed var mørk og indelukket. Udsigten var begrænset til et lillebitte træ og ellers bare mure. Her har vi store vinduer og masser af lys. Lysindfaldet er fantastisk, og jeg kan sidde og se skyerne forsvinde, mens solen bryder frem.

Jeg er nok lidt en æstetiker, og det betyder meget for mig, at det sted jeg bor, er indbydende at komme hjem til efter en lang dag på studiet. Både ude og inde er her smukt, og den indendørs træbeklædning gør noget helt særligt. Det dufter dejligt og giver en varm og levende stemning.

Jeg sætter virkelig pris på, hvordan træet patinerer med tiden. Det giver en følelse af noget naturligt og levende, som bare bliver flottere med tiden

Og så er her så stille! Før boede vi i en gammel bygning, hvor vi kunne høre alt – selv samtalerne hos overboens overbo. Her hører vi nærmest ingenting. Det er så dejligt. ””

Anton, beboer på Lisbjerg Bakke

KOM MED TIL AFDELINGSMØDET – DET ER HER, DU BLIVER HØRT

**AFDELINGSMØDET ER STEDET, HVOR DU SOM BEBOER KAN FÅ INDFLYDELSE PÅ
BESLUTNINGER OM DIN BOLIGAFDELING.**

Det er her, I sammen beslutter, hvad der skal bruges penge på, og hvordan jeres fælles rammer skal se ud fremover. Uanset om du kommer med forslag, spørgsmål eller bare gerne vil følge med, er det vigtigt, at du deltager – for din stemme tæller.

Afdeling	Dato	Ugedag	Tid	Sted
101 Engparken	23/9/2025	Tirsdag	18.30	Engparken 5, kld., Åbyhøj
103 Henrik Hertz Vej	18/9/2025	Torsdag	19.00	Driftscenter Åbyhøj, Henrik Hertz Vej 64, Åbyhøj
104 Banely	2/9/2025	Tirsdag	19.00	Hjemme hos Claus, Åbyvej 147, Åbyhøj
105 Tousparken	10/9/2025	Onsdag	19.00	Tousparkens selskabslokale, Tousparken 20, gavlen, Åbyhøj
107 Birkeparken	28/8/2025	Torsdag	19.00	Birkely, Birkeparken 5, kld., Åbyhøj
108 Lindeparken	9/8/2025	Mandag	19.00	Caféen, Folkehuset Åbyhøj, Kingosvej 1, Åbyhøj
109 Digtergangen	16/9/2025	Tirsdag	19.00	Petersmindes fælleshus, Åbyhøjgård 40, Åbyhøj
110 Åbyhøjgård	10/9/2025	Onsdag	19.00	Petersmindes fælleshus, Åbyhøjgård 40, Åbyhøj
111 Langkærparken	15/9/2025	Mandag	19.00	Scandic Aarhus Vest, Rytoften 3, Aarhus V
113 Græsvangen	3/9/2025	Onsdag	19.00	Græsvangens beboerhus, Græsvangen 32 E, Tilst
114 Hjortshøjparken	2/9/2025	Tirsdag	19.00	Beboerhuset Hjortshøjparken 119, Hjortshøj
118 B.S. Ingemanns Vej	17/9/2025	Onsdag	18.00	Driftscenter Åbyhøj, Henrik Hertz Vej 64, Åbyhøj
120 Haslevej/Frejasvej	28/8/2025	Torsdag	17.30	Driftscenter Åbyhøj, Henrik Hertz Vej 64, Åbyhøj
121 Æblehaven	17/9/2025	Onsdag	19.00	Petersmindes fælleshus, Åbyhøjgård 40, Åbyhøj
122 Søhøjen	23/9/2025	Tirsdag	18.00	Fælleslokalet Søhøjen 62, Tilst
123 Vestergården	9/9/2025	Tirsdag	19.00	Fælleshuset Søhøjen 12 C, Tilst
125 Tranbjerg syd	17/9/2025	Onsdag	19.00	Pyramidesalen, Lokalcenter Tranbjerg, Torrevænget 1, Tranbjerg J.
126 Østergårdstøften	8/9/2025	Mandag	19.00	Hjemme hos Kirsten Stevens, Østergårdstøften 92, Hjortshøj
127 Petersminde	23/9/2025	Tirsdag	18.00	Petersmindes fælleshus, Åbyhøjgård 40, Åbyhøj
128 Lisbjerg Bakke	1/9/2025	Mandag	18.00	Selskabslokalet Jess Ingerslevs Gade 2, Aarhus N
129 Asgård	3/9/2025	Onsdag	19.00	Elværket, Thorsvej 4, Åbyhøj
131 C.A. Thyregods Vej	11/9/2025	Torsdag	19.00	Driftscenter Åbyhøj, Henrik Hertz Vej 64, Åbyhøj
132 Lauritshøj, Skødstrup	11/9/2025	Torsdag	18.30	Fælleshuset, Lauritshøj, Skødstrup
133 Skovfaldet	27/8/2025	Onsdag	18.30	Skovfaldets beboerhus, Bakken 52, Hinnerup
134 Ertebjerg	4/9/2025	Torsdag	19.00	Ertebjergs beboerhus, Ertebjerg 90, Tilst
135 Mølagervej	3/9/2025	Onsdag	18.00	Driftscenter Favrskov, Samsøvej 30D, Hinnerup
138 Ved Åen/Engdraget	8/9/2025	Mandag	19.00	Engdragets fælleshus, Jernaldervej 89, Hinnerup
139 Moseparken	26/8/2025	Tirsdag	19.00	Mosehullet, Moseparken 14, kld., Tilst
140 Poppelhegnet	25/8/2025	Mandag	18.00	Tilst-Kasted Sognegård, Havkærvej 9, Tilst
141 Korsvangen	16/9/2025	Tirsdag	18.00	Driftscenter Favrskov, Samsøvej 30D, Hinnerup
142 Jernaldervej	18/8/2025	Mandag	19.00	Engdragets fælleshus, Jernaldervej 89, Hinnerup
143 Hinneruplund	2/9/2025	Tirsdag	16.00	Caféen Hinneruplund, Herredsvej 16-18, Hinnerup
145 Fuglebakken	21/8/2025	Torsdag	19.00	Fælleshuset Fuglebakken 84, Hinnerup
146 Ellemosevej	18/8/2025	Mandag	17.00	Fællesrum F, Ellemosevej 32, Hadsten



DET ER ET PRIVILEGIUM, AT VI SOM BEBOERE KAN VÆRE MED TIL AT FORME VORES EGNE BOLIGER OG FÅ TING TIL AT SKE I AFDELINGEN. DER ER PLADS TIL ALLE STEMME – OG JO FLERE VI ER, JO BEDRE BLIVER BESLUTNINGERNE. DU HAR INGEN INDFLYDELSE, HVIS DU IKKE DELTAGER – SÅ ENKELT ER DET EGENLIG. ”

- MORTEN KNUDSEN,
NÆSTFORMAND I ORGANISATIONSBESTYRELSEN

Afdeling	Dato	Ugedag	Tid	Sted
147 Lilleåbakken	19/8/2025	Tirsdag	18.30	Fælleshuset Fuglebakken 84, Hinnerup
148 Elverhøjen/Falkevænget	22/9/2025	Mandag	18.00	Hadsten kulturhus, lokale 2, Evald Tangs Allé 45, Hadsten
150 Nørrevangsvej/Æblehaven	4/9/2025	Torsdag	19.00	Beboerhuset Mejerigården, Nørregade 3F, Hammel
151 Elkjærvej	9/9/2025	Tirsdag	18.30	Beboerhuset Mejerigården, Nørregade 3F, Hammel
152 Kappelsdal	20/8/2025	Onsdag	19.00	Beboerhuset Kappelsdal 118, Hammel
153 Mejerigården	1/9/2025	Mandag	18.30	Beboerhuset Mejerigården, Nørregade 3F, Hammel
155 Tinghøj	25/8/2025	Mandag	17.00	Tinghøj – Multirum, Jagtvej 4, Hammel
157 Jagtvej	25/8/2025	Mandag	15.00	Fælleshuset Jagtvej 13, Hammel
158 Bøgely	26/8/2025	Tirsdag	19.00	Beboerhuset Mejerigården, Nørregade 3F, Hammel
159 Danasvej	19/8/2025	Tirsdag	14.30	Beboerhuset Mejerigården, Nørregade 3F, Hammel
301 Anker Jensens Vej	22/9/2025	Mandag	19.00	Afd.kontoret, Anker Jensens Vej 21 kld. gavlen, Åbyhøj
303 O.I. Offersens Ve	21/8/2025	Torsdag	18.00	Selskabslokalet, Anker Jensen Vej 51, kld., Åbyhøj
304 Anker Jensens Vej	1/9/2025	Mandag	18.00	Selskabslokalet, Anker Jensen Vej 51, kld., Åbyhøj
305 Anker Jensens Vej 41-55	27/8/2025	Onsdag	17.30	Selskabslokalet, Anker Jensen Vej 51, kld., Åbyhøj
306 Anker Jensens Vej/Korsagervej	4/9/2025	Torsdag	19.00	Fælleslokalet i kælderen, Anker Jensens Vej 20, Åbyhøj
307 Henrik Hertz Vej/Vibyvej	16/9/2025	Tirsdag	19.00	Tousparkens selskabslokale, Tousparken 20, gavlen, Åbyhøj
308 Vibyvej	26/8/2025	Tirsdag	18.00	Tousparkens selskabslokale, Tousparken 20, gavlen, Åbyhøj
309 Henrik Hertz Vej/Vibyvej	9/9/2025	Tirsdag	18.00	Tousparkens selskabslokale, Tousparken 20, gavlen, Åbyhøj
310 Åbyhøjgård	11/9/2025	Torsdag	18.00	Petersmindes fælleshus, Åbyhøjgård 40, Åbyhøj
312 Hjortshøj Møllevej	27/8/2025	Onsdag	18.00	Beboerhuset Hjortshøjparken 119, Hjortshøj
313 Hjortshøjparken	24/9/2025	Onsdag	19.00	Beboerhuset Hjortshøjparken 119, Hjortshøj
314 Strandborg	10/9/2025	Onsdag	18.00	Selskabslokalet Børupvej 225, Tranbjerg J.
315 Højager	18/9/2025	Torsdag	19.00	Fælleshuset Højager 172, Hjortshøj
318 Børupvej	28/8/2025	Torsdag	18.00	Fælleshuset, Børupvej 344, Tranbjerg J.
319 Belgrano	20/8/2025	Onsdag	19.15	Glasgangen i Belgrano, Vibyvej 53, Åbyhøj

Du modtager en indkaldelse, når mødet nærmer sig.

NÅR LIVET LARMER

OM NABOSTØJ OG VEJEN TIL BEDRE NABOSKAB

Du har sikkert selv oplevet det. Musik, der spiller lidt for højt. Børnefødselsdagen, der trækker ud. Tramp i gulvet, stemmer gennem væggen. I mange tilfælde trækker vi bare på skuldrene, for sådan er det jo at bo tæt. Men hvad gør man, når støjen bliver for meget?

Hos AL2bolig oplever vi, at nabostøj er et af de helt store samtaleemner og klageemner. Ikke fordi folk ikke vil hinanden det godt, men fordi det faktisk kan være rigtig svært at tage hul på snakken. Det kræver mod at banke på døren og sige: "Undskyld, men kan I skrue lidt ned?"

Alligevel ved vi én ting med sikkerhed: Det virker at tale sammen.

Anne Lykke Dixgaard, som arbejder med konfliktmægling i AL2bolig, siger det sådan:

"Min statistik siger, at når folk siger ja til at mødes, så løser det sig ofte."



NÅR KLAGER IKKE ER LØSNINGEN

Det kan være fristende at tage den hurtige vej og sende en klage, men klagevejen kan tage lang tid, og der er sjældent en god stemning bagefter – hverken for den, der klagede, eller den, der blev klaget over.

Derimod åbner mægling for en dialog, hvor begge parter kan blive hørt og finde fælles løsninger, uden at det skal gøres til en kamp om, hvem der har ret.

Ved en mæglingsseance mødes parterne i en tryk og styret samtale. Her er der klare rammer: alle får taletid, der er tavshedspligt, og det er helt frivilligt. Man mødes, taler sammen, og ofte laver man en fælles aftale, som begge parter kan se sig selv i. Mæglingen afsluttes uden, at der bliver lavet notater til AL2bolig. Sagen bliver blot markeret som afsluttet.



DET HANDLER IKKE OM AT FINDE EN SYNDEBUK

Det vigtigste, når man taler om støj, er at holde sig til sagen. Det handler ikke om, hvem der er en dårlig nabo, men om at finde ud af, hvordan man bedst muligt lever side om side. For det kan lade sig gøre.

Og ja, støj påvirker os. Flere undersøgelser viser, at nabostøj kan have stor indflydelse på vores trivsel og livskvalitet. Samtidig viser en ny undersøgelse fra Det Kriminalpræventive Råd, at mere end hver fjerde dansker drømmer om et bedre naboskab.

Så hvordan kommer man i gang?

MÆGLING I PRAKSIS

Du kontakter blot AL2bolig, som sætter dig i kontakt med en konfliktmægler. Herefter kontakter mægleren den anden part og forsøger at lave en aftale om at mødes. Det hele foregår i øjenhøjde og med respekt for begge parter.

Der findes to spor i sådanne sager: Det juridiske spor og det dialogiske spor.

Og hos AL2bolig anbefaler vi næsten altid det dialogiske. Det skaber bedre løsninger og bedre relationer.

NÅR HJEMMET OGSÅ LARMER

Vi må heller ikke glemme, at vi i dag indretter os anderledes end førhen. I gamle dage havde vi tykke tæpper, tunge gardiner og bogreoler, som slugte lyden. I dag bor mange mere minimalistisk med hårde gulve, store fladskærme og få ting på væggene. Det betyder, at lyden lettere vandrer, og at vi alle kan være en del af udfordringen.

Livet larmer, og det er en del af det at bo tæt sammen. Men med lidt forståelse og åbenhed kan vi gøre det lidt nemmere for hinanden.

Og husk: du er ikke alene. Hvis du oplever problemer med støj og gerne vil tage snakken med din nabo på en god måde, så hjælper vi dig gerne på vej.



ÅBYHØJ: TIDLIG INDSATS SKABER STÆRKERE FÆLLESSKAB OG TRIVSEL

I DECEMBER BLEV EN GRUPPE AF VORES BOLIGAFDELINGER I ÅBYHØJ UDPEGET SOM SÅKALDT FOREBYGGELSESOMRÅDE AF REGERINGEN. DET BETYDER, AT OMRÅDET IFØLGE DE NYESTE MÅLINGER KAN VÆRE I RISIKO FOR AT UDVIKLE SIG I EN NEGATIV RETNING.

Men det betyder ikke, at udviklingen er gået galt. Tværtimod giver det os mulighed for at sætte ind i god tid og styrke de gode ting, der allerede sker.

Forebyggelsesområdet består af boligafdelingerne:

- 105, Tousparken
- 301, Anker Jensens Vej
- 304, Anker Jensens Vej
- 305, Anker Jensens Vej
- 306, Anker Jensens Vej / Korsagervej
- 307, Henrik Hertz Vej / Vibyvej
- 308, Vibyvej
- 309, Henrik Hertz Vej / Vibyvej

Gågruppe klar til tur





Klub 8230 bager pizza til sommerfest

Med kategoriseringen som forebyggelsesområde får Aarhus Kommune og AL2bolig nogle vigtige værktøjer til at sikre, at områderne fortsat er trygge, sunde og socialt bæredygtige steder at bo. I tæt samarbejde, og med støtte fra Landsbyggefonden, har vi sat gang i en række tiltag, der både handler om beskæftigelse, uddannelse, trivsel og fællesskab.

HJÆLPEN ER RYKKET TÆTTERE PÅ

Et af de vigtigste greb er etableringen af et lokalt sam-

arbejde i beboerlokalet Frirum på Vibyvej. Herfra arbejder boligsociale medarbejdere og to fremrykkede jobcentermedarbejdere side om side med beboerne. For det gør en forskel, at hjælpen er tæt på, hvor man bor.

EN VEJ TIL FRITIDSJOB OG FÆLLESSKAB

For de yngste beboere handler det blandt andet om at sikre gode skolevaner, adgang til fritidsaktiviteter og flere fritidsjob. Gennem samarbejde med skoler og foreninger hjælper vi børn og unge ind i sunde fællesskaber.

25

Fællesspisning i Frirum



Unge mellem 18 og 30 år mødes med målrettet vejledning, mentorordninger med mere. Det handler om at finde den rigtige vej – og om at få hjælp til at gå den.

FRA LANGVARIG LEDIGHED TIL NY BEGYNDELSE

Også for de voksne over 30 år er der fokus på udvikling. Mange har stået uden for arbejdsmarkedet længe – nogle på grund af helbred, andre på grund af manglende kvalifikationer. Gennem virksomhedspraktik, opkvalificering og individuel støtte arbejder vi på, at flere beboere får en ny chance i arbejdslivet.

TRYGHED OG TRIVSEL I FOKUS

Men det handler ikke kun om arbejde og uddannelse. Vi arbejder også med at skabe tryghed og trivsel i hverdagen særligt for psykisk sårbare og familier med særlige udfordringer. Gennem opsøgende arbejde, etablering af Bydelsmor-forløb, kriminalitetsforebyggelse og tætte relationer til både beboere, foreninger, kommune og politi, bygger vi bro til stærkere fællesskaber.

Sammen – beboere, boligorganisation og kommune – løfter vi vores boligområder i Åbyhøj. Vi sikrer, at de forbliver steder, hvor man kan leve et godt og trygt liv.

Nabohygge



SAMMEN OM TILST

MED EN NY BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN SÆTTER VI NU ENDNU MERE FOKUS PÅ SUNDHED OG TRIVSEL I TILST.



Fællesfoto foran Det Boligsociale Hus

For første gang arbejder vi helhedsorienteret på tværs af bydelen. Helhedsplanen, som løber fra juni 2025 og fire år frem, er nemlig et samarbejde mellem AL2bolig, AlmenBo, Aarhus Kommune og Landsbyggefonden og omfatter dermed otte boligafdelinger og mere end 2.700 beboere.

Langkærparken har vist vejen med en stærk boligsocial indsats, der har skabt rekreative områder, et aktivt bydelshus og øget beskæftigelse. Nu udbreder vi erfaringerne til hele Tilst.

Helhedsplanen fokuserer på indsatser indenfor:

- Uddannelse og livschancer
- Beskæftigelse
- Kriminalitetsforebyggelse
- Sammenhængskraft og medborgerskab

Fælles for de fire indsatsområder er et tværgående fokus på sundhed og trivsel, fordi et godt helbred er en forudsætning for at tage del i samfundet.

“Vi ansætter en sundheds- og trivselskoordinator, der har til formål at lave lokale grupper, screene for livsstilssygdomme og sætte nogle forskellige fællesaktiviteter i gang for eksempel yoga eller gåhold. Det vil være aktiviteter, der i bedste fald kan forebygge og identificere livsstilssygdomme og i hvert fald skabe sunde fællesskaber.” – Hans Christian Knudsen, boligsocial chef i AL2bolig.

Desuden kæmper vi for at mindske uligheden i sundhed i Aarhus:

“Der er flest læger og sundhedspersonale til rådighed

i de områder, hvor der er mindst brug for dem, og den logik prøver vi at adressere. Rigtig mange i Tilst er nødt til at transportere sig selv til en anden bydel for at komme til læge. Vi vil gerne være med til at bringe nogle af sundhedsydelserne tættere på beboerne”, lyder det fra Hans Christian Knudsen.

POLITISK OPMÆRKSOMHED

Udviklingen i Tilst har tiltrukket stor politisk opmærksomhed.

I februar lagde Aarhus’ borgmester, Anders Winnerskjold, vejen forbi Langkærparken for at få et billede af de positive forandringer, der er i gang. Besøget omfattede blandt andet et inspirerende møde med Mona, en af områdets engagerede beboere, og fortsatte i Det Boligsociale Hus, hvor vi fortalte om områdets mange aktiviteter og præsenterede den nye boligsociale helhedsplan.

Helhedsplanen omfatter de almene boliger i Tilst, men ikke de private boligområder. Det betyder, at sociale udfordringer i private områder ikke bliver mødt med samme boligsociale indsatser, som vi har. En problematik, som blandt andre folketingsmedlem Camilla Fabricius ønsker at sætte på dagsordenen:

“Der er noget helt galt, når de boligsociale indsatser i almene områder som Langkærparken bliver undermineret af et privat boligområde som Blomsterhaven, hvor der er lignende udfordringer, men ingen boligsocial indsats”, siger Camilla Fabricius til Din Avis Aarhus.

I april besøgte Camilla Fabricius derfor også Langkærparken for at høre mere om, hvad vi gør, og hvordan vi gør det.



Borgmesterbesøg hos Mona

HVAD ER EN BOLIGSOCIAL HELHEDSPLAN?

En boligsocial helhedsplan er en målrettet indsats, der skal styrke fællesskabet og forbedre livsvilkårene i almene boligområder med særlige udfordringer.

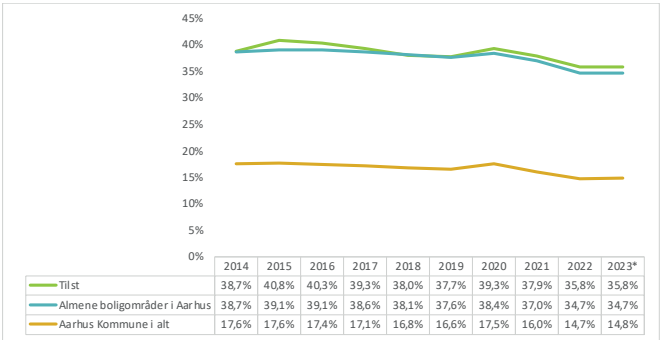
Helhedsplanen er et samarbejde mellem boligorganisationer, kommune, civilsamfund og private aktører. Sammen skaber de lokale tilbud, som støtter op om beskæftigelse, uddannelse, tryghed og gode opvækstvilkår. Det kan for eksempel være lektiehjælp, fritidsaktiviteter, vejledning i jobsøgning eller arrangementer, der styrker nabo-skabet.

Indsatserne foregår tæt på beboernes hverdag og tilpasses de behov, der er i det enkelte område. Målet er at give beboerne bedre muligheder og gøre boligområdet til et endnu bedre sted at bo.

Helhedsplanerne er medfinansieret af Landsbyggefonden, som også sikrer, at indsatserne bliver fulgt og evalueret løbende. På den måde bliver det tydeligt, hvad der virker – og hvad der kan gøres bedre.

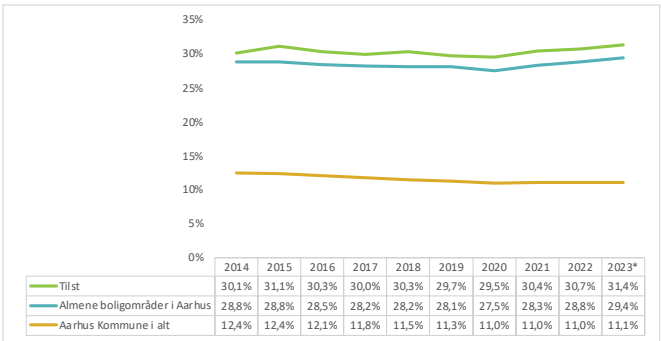
Kort sagt: En boligsocial helhedsplan er en ekstra indsats i boligområdet, som skaber tryghed, fællesskab og muligheder for alle beboere.

ANDEL VOKSNE UDEN FOR ARBEJDSMARKEDET (18-64-ÅRIGE) I 2014-2023*



*Note: Man indgår i gruppen af voksne uden for arbejdsmarkedet, hvis man har modtaget offentlig forsørgelse i form af a-dagpenge, sygedagpenge (bortset fra barselsdagpenge), mistet dagpenget, kontanthjælp, uddannelseshjælp, start-hjælp, forrevalidering, revalideringsydelse, ledighedsydelse, integrationsydelse, ressourceforløb, jobafklaring eller førtidspension. Man indgår ikke i gruppen af voksne udenfor arbejdsmarkedet, hvis man modtager SU, efterløn, er reelt hjemmegående, bliver forsørget af familie o.l., eller har en periode med kortvarig sygdom (under 8 uger).

ANDEL MODTAGERE AF HELBREDSBETINGET OVERFØRSELSINDKOMST I 2014-2023*



*Note: Følgende overførselsindkomster er medregnet i indikatoren: Løntilskud under revalidering, skånejob, fleksjob, ledighedsydelse, kontanthjælp i matchkategorii 3, forrevalidering, revalidering, førtidspension, fleksydelse, invalideydelse eller sygedagpenge.



Fotos: Søren Zeuth

ET INSEKTHOTEL MED STØRRE BETYDNING

ET TAG BEKLÆDT MED SEDUMGRÆS, OVERSKUDSMATERIALER, DER BLIVER TIL SMÅ SKJULESTEDER, OG UNGE MENNESKER, DER MED EGNE HÆNDER BYGGER RAMMERNE TIL EN GRØNNERE OG MERE RUMMELIG FREMTID.



ET SAMARBEJDE MED MENING

Hos AL2bolig tror vi på, at det gør en forskel, når man tænker mennesker og miljø sammen. Derfor siger vi ja til samarbejder, hvor der både er læring og bæredygtighed i spil. Vi er glade for, at vi kan støtte initiativer som dette – blandt andet gennem vores biodiversitetspulje – og samtidig bidrage til, at unge mennesker finder fodfæste i livet

Bag et nyt samarbejde mellem FGU Aarhus Syd, Bytømreren og AL2bolig ligger både omtanke for naturen og for mennesker. Målet er at skabe flere levesteder for insekter og samtidig give unge på kanten af det traditionelle skolesystem mulighed for at prøve sig selv af i praksis.

FRA IDÉ TIL VIRKELIGHED

Det begyndte med et ønske fra flere afdelinger i AL2bolig om at gøre noget for biodiversiteten. Et insekthotel er en enkel måde at støtte det vilde liv på og samtidig et konkret projekt, der giver mening for både beboere og samarbejdspartnere.

Bytømreren har stået for sedumtag og tagpap, og de har samtidig samlet brugbare restmaterialer til hotellets

indre. FGU-eleverne har bygget selve hotellet og undervejs fået sparring fra en biolog, der har fortalt, hvordan man bedst skaber et attraktivt hjem for bier, biller og andre nyttige smådyr.

SKOLEN, HVOR MAN MÅLER VIRKELIGHEDEN

FGU står for Forberedende Grunduddannelse – en praksisnær skoleform, hvor eleverne får lov at mærke og forstå, før de skal regne og skrive. Matematikken foregår for eksempel ved at måle en gavl og regne med virkelige mål. På den måde bliver det både lettere at forstå og mere meningsfuldt.

Eleverne vælger sig ind på forskellige linjer som byg og bolig, motor og mekanik samt sundhed og omsorg. Det

vigtigste er ikke, hvilken linje man vælger, men at man kommer i gang.

“VI SKAL LAVE NOGLE RIGTIGE TING”

Jakob er underviser på FGU Aarhus. Han fortæller, at projekter som dette gør en mærkbar forskel for eleverne. Det hele løftes af, at opgaverne er konkrete og meningsfulde – som for eksempel det her samarbejde med AL2bolig og Bytømmeren.

“Vi skal ikke gå og opfinde opgaver, vi skal lave nogle rigtige ting simpelthen”, siger han.

TRE UNGE MED HÆNDERNE SKRUE RIGTIGT PÅ

Mohammed, Mathias og Chishimba er tre af eleverne, der har arbejdet på projektet. De går alle på byg og bolig-linjen og drømmer om en fremtid i håndværksfagene.

Mohammed har fundet ud af, at han vil være murer og har allerede fået en plads på Aarhus Tech. Han mangler blot de sidste karakterer fra FGU.

Mathias har kurs mod tømrerfaget og fortæller:

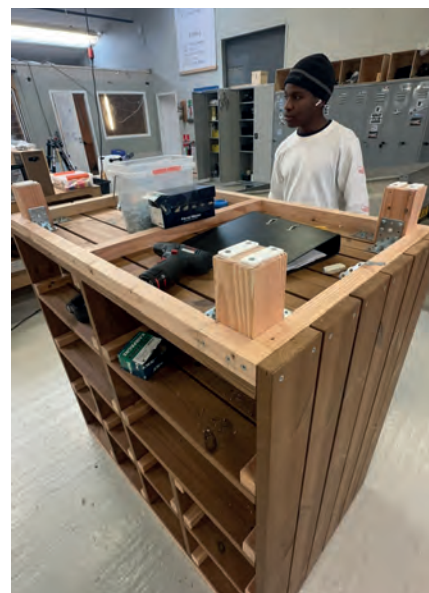
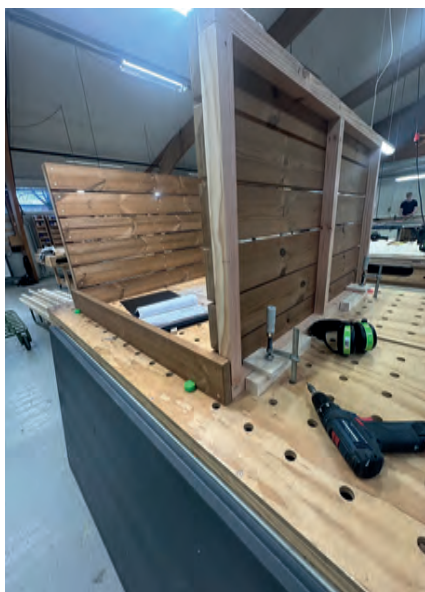
“Det er selvfølgelig anderledes end almindelig skole. Man kan prøve

lidt af, hvad man måske vil – tømrer, elektriker, murer og sådan – og vi får opgaver, der passer til det, man gerne vil.”

Chishimba er også motiveret for at blive tømrer. Det, han har arbejdet med her, har givet ham både lyst til at lære mere og mod på at bygge videre.

For elever som Mathias, Mohammed og Chishimba har arbejdet med insekthotellet givet både praktisk erfaring og afklaring.

Mohammed har dokumenteret byggeprocessen undervejs, hvilket ses på billederne her:



THORASDAL: KLAR TIL NYE BEGYNDELSER OG FÆLLESSKAB

FOR BIRGIT OG HENDES MAND NÆRMER SIG ET NYT KAPITEL I LIVET – EN FLYTNING, SOM MARKERER BÅDE EN AFSLUTNING OG EN BEGYNDELSE.



Birgit og hendes mand kommer oprindeligt fra Odense, men da han skulle begynde sin uddannelse, gik turen til Aarhus. Først i et værelse i Lisbjerg og senere i et hus i Gammel Hinnerup. Nu vender de tilbage til Hinnerup – et faktum, som Birgit selv kalder for en fin cirkelslutning: *“Vi starter og slutter i Hinnerup. Det er da skægt!”*

De seneste år har parret boet i Risskov omgivet af flotte, nye bygninger og et væld af beboere. Men alligevel har Birgit savnet noget vigtigt:

“Jeg aner ikke, hvem mine naboer er. Jeg elsker at snakke med folk, men her hilser man ikke rigtigt – og det har været svært for mig. Vi bor tæt, men vi kender ikke hinanden.”

EN DRØM OM PLADS OG FÆLLESSKAB

Drømmen om mere plads og fællesskab ledte Birgit og hendes mand til Thorasdal – vores nyopførte boligafdeling i Hinnerup, som står klar til indflytning til sommer. Parret har faktisk været skrevet op til en bolig siden 1964 – dog uden aktivt at søge. Men da invitationen til åbent hus dukkede op, tog Birgit afsted med sin datter.

“Vi var simpelthen vilde med lejlighederne – især to af dem. Vi skulle prioritere, og vi endte med at få vores førstevalg. Jeg fik en SMS fra Pernille, jeres udlejningsmedarbejder, og jeg kan godt sige dig – jeg blev så glad!” siger Birgit med et smil, mens hun læner sig tilbage i spisestolen synligt lettet.

Valget faldt på en bolig omgivet af skøn natur og uden naboer ovenpå – noget, der giver mere privatliv end i Risskov: *“Vi får også en dejlig, afskærmet altan, og så har vi fået en parkeringsplads, hvilket betyder meget. For min mand er ikke på toppen, så det er en stor lettelse, at boligen er mere tilgængelig.”*

Men flytningen handler ikke kun om plads og bekvemmelighed – den handler også om fællesskab. Birgit glæder sig til at møde sine nye naboer og skabe relationer, hvilket er noget, hun virkelig har savnet.

“Der er fællesarealer, og det lyder lovende. Det er noget af det, jeg virkelig har manglet. Jeg vil gerne være en del af fællesskabet og måske endda stille op til afdelingsbestyrelsen”, fortæller hun.



En indrettet bolig med smukt lysindfald



Rummelig stue med plads til familien

Hun forestiller sig allerede at arrangere fællesspisninger og andre aktiviteter, der kan bringe beboerne sammen. For det er netop det, det almene kan: skabe rum for fællesskab og gode relationer.

TÆT PÅ DET HELE

Hinnerup har altid haft en særlig plads i Birgits hjerte:

“Det er en dejlig by. Vi er tæt på alt – min datter, gode butikker og en fantastisk bager. Vi har tit kørt til Hinnerup bare for at besøge bageren, selvom vi ikke boede der. Den er ret berømt”, fortæller hun med et smil.

Birgit fyldte for nylig 81, og netop derfor er det en stor fordel, at byen har alt det, hun og hendes mand har brug for i hverdagen. *“Og så er letbanen jo også lige om hjørnet – det er et stort plus.”*

Flyttedagen nærmer sig med hastige skridt, og indtil da holder Birgit skarpt øje med deres nye hjem i Hinnerup:

“Min datter og jeg går tit ture forbi byggeriet. Vi lurer lige – det kan man jo ikke lade være med!” afslutter hun med et grin.

FAKTA OM THORASDAL

Mellem Ådalsvej, Fredensgade og Østergade i Hinnerup opfører vi Thorasdal – en ny, moderne boligafdeling med 75 funktionelle boliger i et arkitektonisk smukt byggeri. Her får beboerne tagterrasser, fælleshus, altaner og parterreparkering – alt sammen skabt med fokus på kvalitet og komfort.

Lejlighederne varierer fra 65 til 115 m² med to, tre, fire eller fem værelser, så der er plads til både singler, par og familier.

Hinnerup er en charmerende og velfungerende by beliggende blot 15 kilometer nordvest for Aarhus. Byen har en stærk lokalfølelse, et aktivt foreningsliv og gode faciliteter, der gør den attraktiv for både børnefamilier, unge og ældre.

Her finder du alt, hvad du har brug for i hverdagen – dagligvarebutikker, specialforretninger, skoler, daginstitutioner og et bredt udvalg af fritidsaktiviteter. Hinnerup er omgivet af smuk natur, og byens mange grønne områder, stisystemer og rekreative faciliteter gør det let at komme ud og nyde omgivelserne.

Med togstation og hurtig adgang til motorvejen er det nemt at pendle til Aarhus og resten af Østjylland.

Navnet Thorasdal er en hyldest til stedets historie. I 1875 lå der et bryggeri på Ådalsvej 13 med netop dette navn. Her brugte Ølbrygger Rasmussen sine dage på at brygge øl og transportere det afsted med hestevogn – en nødvendighed, når man havde 14 børn at forsørge. Bryggeriet lukkede i 1918, men vi ønsker at bevare historien og bringe navnet videre i en ny tid.

VI HAR STADIG LEDIGE BOLIGER

Skriv dig op på

WWW.AARHUSBOLIG.DK

Søg på “Thorasdal” for at finde dit nye hjem.

CIRKULÆRT DRIFTEDE BOLIGER: EN NY RETNING FOR FREMTIDENS BOLIGDRIFT

I AL2BOLIG ARBEJDER VI HELE TIDEN PÅ AT UDVIKLE OG FORBEDRE MÅDEN, VI DRIVER OG VEDLIGEHOLDER VORES BOLIGER PÅ.

Et af de spændende initiativer, vi er i gang med, er projektet Cirkulært Driftede Boliger (CDB), som vi gennemfører i samarbejde med Søren Jensen Rådgivende Ingeniørfirma A/S.

Formålet er at skabe en kulturændring i den almene sektor, hvor vi i højere grad arbejder ud fra cirkulære principper. Det betyder, at vi vil minimere spild og øge brugen af ikke-jomfruelige materialer – til gavn for både miljøet og økonomien.

IKKE-JOMFRUELIGE MATERIALER

Ikke-jomfruelige materialer er materialer, der allerede er blevet udvundet. Det kan være materialer eller produkter, der har været brugt tidligere, og nu bliver genbrugt, repareret, renoveret eller genfremstillet. Det kan også være produkter, der er blevet fremstillet, men som aldrig er blevet taget i brug. Ikke-jomfruelige materialer kan både være hele produkter, enkeltdele eller råmaterialer, der bruges igen i nye sammenhænge.

HVAD GÅR PROJEKTET UD PÅ?

I stedet for at fortsætte med den traditionelle “brug-og-smid-væk”-tilgang, vil vi gennem CDB udvikle nye metoder til at drifte og vedligeholde boliger mere bæredygtigt. Dette indebærer blandt andet, at driftspersonalet bliver oplært i at bruge cirkulære materialer og tænke i mere ressourcebesparende løsninger.

Projektet er opdelt i tre faser, hvor vi gradvist bygger mere erfaring op:

Første fase omfatter renovering af et fælleshus og et udeområde.

Anden fase omfatter istandsættelse af 2-3 boliger.

Tredje fase skalerer løsningerne op til 5-7 boliger og fællesarealer.

For at dokumentere effekten sammenligner vi cirkulære istandsættelser med traditionelle renoveringer. Vi undersøger blandt andet, om der er forskel på økonomi, tid og indeklima i de to metoder.



Projektets styregruppe. Frank Jensen, Signe Ross, Allan Werge og Peter Westergaard.



Projektleder Peter Westergaard præsenterer Cirkulært Driftede Boliger for organisationsbestyrelsen i AL2bolig og formændene for de forskellige boligafdelinger.

HVOR ER VI NU?

Vi er godt i gang med første fase af projektet, hvor vi blandt andet arbejder med renovering af et fælleshus og et udeområde. Samtidig har vi fået en unik mulighed for at afprøve projektets idéer i en etværelses lejlighed i Åbyhøj, som fungerer som vores første pilotprojekt.

Her tester vi, hvordan en næsten total istandsættelse kan gennemføres med cirkulære principper – i lille skala, men med stor betydning. Lejligheden giver os værdifulde erfaringer med både materialevalg, planlægning og dialog med beboerdemokrati, håndværkere og leverandører.

Pilotprojektet bliver en vigtig brik i den videre udvikling, og vi planlægger blandt andet et åbent hus-arrangement, hvor vi kan dele vores erfaringer, resultater og ambitioner. På nuværende tidspunkt er lejligheden blevet strippet for de bygningsdele, der skal bortskaffes, og arbejdet med opmåling og udvælgelse af cirkulære materialer er i fuld gang.

HVORFOR ER DET VIGTIGT?

I dag bruges cirka 80 % af de økonomiske midler i den almene sektor på indvendig drift og vedligehold. Samtidig står vi over for en råstofkrise, hvor ressourcerne bliver mere begrænsede. Ved at genanvende materialer kan vi mindske vores klimaaftryk og reducere behovet for at udvinde nye råstoffer. Det betyder ikke kun mindre CO₂-udledning, men også en skånsom tilgang til biodiversiteten i de områder, hvor materialerne ellers ville være blevet udvundet.

HVEM HAR GLÆDE AF PROJEKTET?

CDB er til gavn for alle – fra ejendomsfunktionærer og driftspersonale til beslutningstagere i boligorganisationerne. Men det er beboerne, der får størst glæde af projektet. For i sidste ende handler det om deres hjem og deres økonomi. Når vi vedligeholder med omtanke for både miljø og kvalitet, skaber vi bedre boliger for dem – og det er netop derfor, vi gør det.

VIL DU VIDE MERE?

Projektet er støttet af Grundejernes Investeringsfond, Landsbyggefonden og Realdania, og vi deler løbende vores erfaringer og viden. Hvis du vil læse mere om projektet og følge med i udviklingen, kan du besøge vores hjemmeside: www.cirkulærtdriftedeboliger.dk



REJSEGILDE MED RØDDER I HISTORIEN – ØSTERVANGEN FÅR NYT LIV

KRANSEN VAR HEJST OG PØLSEVOGNEN PÅ PLADS, DA DER I APRIL BLEV HOLDT REJSEGILDE PÅ BYGGEPLADSEN I HAMMEL. DET VAR EN FESTLIG DAG MED GODE TALER OG STOR TAK TIL DE MANGE, SOM HVER DAG DRIVER PROJEKTET FREMAD.



Efter en optakt på mere end 10 år markerede dagen en vigtig milepæl i forvandlingen af den gamle skole i Hammel – et projekt, hvor historisk arv og moderne byggeri går hånd i hånd.

Som hovedentreprenør Poul Pedersen rammende udtrykte det, handlede rejsegildet ikke kun om mursten, men om ansvar, tillid og stærke fællesskaber – grundstenene i et ambitiøst og meningsfuldt projekt som dette.

ET HISTORISK STED I FORANDRING

Indtil 1989 husede bygningerne Østervangsskolen. Siden da har området fungeret som almene boliger, men

med tiden blev bygningerne slidte, dyre i drift og utidsvarende. Derfor har AL2bolig og Favrskov Kommune længe ønsket at gentænke området.

Efter flere års tilløb og en uventet pause, hvor boligerne midlertidigt husede ukrainske flygtninge, er arbejdet nu i fuld gang. Rejsegildet markerer, at byggeriet har nået sin rejsehøjde, og at det nye Østervangen for alvor begynder at tage form.

NYE RAMMER MED RESPEKT FOR HISTORIEN

Projektet kombinerer nænsom renovering med nybyggeri. Den gamle hovedbygning bevares og omdannes til



17 moderne boliger, mens det tidligere baghus erstattes af 30 nye og tidssvarende lejligheder. I alt vil afdelingen rumme 47 boliger – fra 2-værelses til rummelige 4-værelses familieboliger.

ET TRÆ BLIVER TIL EN FORTÆLLING

Midt i den gamle skolegård stod engang en stolt blodbøg, som måtte fældes på grund af sygdom. Men i stedet for at blive til flis, er den nu blevet til kunst. Træskulptør Peter Hausgaard Gregersen har udskåret en bänk,

hvor et barn leger og et andet barn læser – et smukt symbol på stedets fortid og fremtid.

INDFLYTNING I 2026

Byggeriet skrider planmæssigt frem, og Østervangen forventes klar til indflytning i starten af 2026. Drømmer du om at bo i den gamle skole i ny form, kan du skrive dig op på www.aarhusbolig.dk

37



SAMARBEJDE SIKRER TRYK GENHUSNING

NÅR EN BOLIGAFDELING STÅR OVER FOR EN HELHEDSPLAN, KRÆVER DET BÅDE PLANLÆGNING, NÆRVÆR OG IKKE MINDST ET STÆRKT SAMARBEJDE.

I Hadsten Boligforening skal deres største boligafdeling igennem en omfattende renovering, og derfor er de gået sammen med AL2bolig om at løfte opgaven med genhusning af beboerne.

For os handler det om at hjælpe hinanden, hvor vi kan, og det er netop styrken i dette samarbejde. Hadsten Boligforening er en mindre organisation, og i et projekt af denne størrelse giver det god mening at trække på hinandens erfaringer og kapacitet. Vi bidrager med det, vi kan, og sammen skaber vi de bedste rammer for både processen og beboerne. For vi ved, at resultaterne bliver stærkere, når vi står sammen og løfter i fællesskab.

En genhusningskonsulent fra AL2bolig står i spidsen for opgaven, mens en kommunikationsmedarbejder har fokus på den gode dialog med beboerne. Bag dem

står et beredskab af medarbejdere fra AL2bolig klar til at støtte op og sikre tryghed hele vejen igennem processen.

Projektet omfatter 115 boliger på Hadbjergvej, hvor beboerne både skal genhuses midlertidigt og permanent, mens renoveringen står på. Arbejdet er allerede i gang, og vi har et tæt og tillidsfuldt samarbejde med Hadsten Boligforening. Selve renoveringen forventes at starte i juli 2025 og afsluttes i august 2027.

Hos AL2bolig tror vi på, at de bedste løsninger opstår, når vi spiller hinanden gode. Vi glæder os til at følge Hadsten Boligforening og deres beboere hele vejen gennem hele processen.



NY VIDEN – STÆRKERE BESTYRELSER

TIL EFTERÅRET STARTER ET NYT HOLD PÅ VORES UDDANNELSE FOR AFDELINGS-BESTYRELSER – EN OPLAGT MULIGHED FOR DIG, DER ØNSKER AT BLIVE ENDNU BEDRE RUSTET TIL ROLLEN SOM BESTYRELSESMEDLEM.

Uddannelsen *Aktive Afdelingsbestyrelser* blev lanceret i 2023 og har siden da haft flere hold gennem systemet. Formålet er klart: at klæde bestyrelsesmedlemmer på med den viden og de værktøjer, der skal til for at kunne bidrage aktivt og kvalificeret til beboerdemokratiet

“Bestyrelsesuddannelsen er en investering i vores beboerdemokrati. Når afdelingsbestyrelsesmedlemmer får den rette viden og de nødvendige værktøjer, kan de udfylde deres rolle som afdelingsbestyrelse, skabe gennemsigtige processer og tage ansvar med større sikkerhed. Det løfter ikke bare bestyrelsesarbejdet – det styrker hele boligorganisationens fundament.”

– Allan Werge, direktør

Tidligere deltagere fremhæver især netværksdelen og den nye forståelse for rollen som bestyrelsesmedlem som noget af det mest værdifulde ved uddannelsen:

“Jeg valgte at tage uddannelsen simpelthen for at vide noget mere om almene boliger. Jeg tænkte viden, viden, viden – og det får jeg. Hvis du overvejer at melde dig på uddannelsen – så gør det!”

– Lissi Rasmussen, tidligere deltager

Uddannelsen består af fem moduler og kommer omkring både praktiske og strategiske emner, herunder:

- Almene boliger og beboerdemokrati
- Mødeteknik og mødekultur
- Budget og regnskab
- Tænkestil og gruppedynamik
- Rekruttering og opbygning af netværk
- Driftssamarbejdet
- Kommunikation og konflikthåndtering

VIL DU MED PÅ NÆSTE HOLD?

Det nye hold starter i oktober.

Tilmeld dig på www.AL2bolig.dk eller scan QR koden og gå direkte til tilmeldingsformularen.



WWW.AL2BOLIG.DK

WWW.FACEBOOK.COM/AL2BOLIG

WWW.LINKEDIN.COM/COMPANY/AL2BOLIG



AL2BOLIG 87 45 91 91

ADMINISTRATION

Telefontider:

Mandag: 9-15

Tirsdag - fredag: 9-12

Åbningstider:

Mandag - torsdag: 9-12

Fredag: Lukket

DRIFTSLINJEN

Telefontider:

Mandag - torsdag: 7.30-12 og 13-15

Fredag: 7.30-12

