

AAB Afdeling 16

april 2013

– Beretning 2012

Afdeling 16

Almene boliger

Almene boliger har på det sidste været drøftet i dagspressen og det forlyder, at der er afsat 4,1 milliarder til ekstra renovering af almene boliger. Ideen er at skabe 4.500 ekstra jobs de kommende tre år. Der skulle så i alt være afsat 6,8 milliarder til renoveringsprojekter. Opgaven er nu, at finde ud af hvordan AAB og afdeling 16 får del i disse midler. Det må være en vigtig opgave for AAB's administration.

Fastelavn/juletræstænding/bankoklub

Det er dejligt når afdelingens beboere arrangerer aktiviteter til glæde for alle beboere. Bankoklubben har efterhånden eksisteret i mange år til stor glæde for deltagerne, som ofte kan gå hjem med fine gevinster. Afdelingsbestyrelsen har, i 2012/2013 arrangeret både fastelavnsfest og juletræstænding.

Arbejdernes Landsbank

Der er stadig ikke fundet en lejer til den tidligere banks lejemål. Heldigvis dække dispositionsfonden det lejetab som afdelingen har. Beklageligvis er det dog sådan, at AAB har mange erhvervslejemål, som står tomme. Den tabte leje dækkes som sagt fra dispositionsfonden – men alle afdelinger betaler kollektivt til fonden – så i sidste ende er der ikke noget sparet. Desværre er det krisen, der kradser.

Varmeregnskab/fordeling af varmeudgifter

Afdelingsbestyrelsen har igen i år gennemgået varmemeforbrug for afdelingens lejligheder og, det er klart, at der er nogle beboere som ikke er solidariske og lukker helt for varmen. Dette er ikke rimeligt. Vi skal huske på, at hvis en beboer ikke tænder for varmen, når det er koldt, er det de omkringboende, som betaler for at varme både deres egen og den usolidariskes lejligheden op.

Elinstallationer

Vores elektriker forsætter med at etablere nyt el i lejligheder med gamle stofledninger. Vi skulle helst ikke have nogen kortslutninger, som kan starte en brand.

Husorden

Der er forsat beboere, som ikke kan finde ud af, at håndterer affald på en forsvarlig måde:

- Affaldscontainere overfyldes selvom den, som står ved siden af er tom
- Affald smides på jorden i affaldsskuret
- Der fyldes affald i containeren til pap
- Afdelingen har et dedikeret rum til storskrald, og man kan ofte få hjælp med at få affaldet anbragt, hvor det hører til. Der er derfor ingen grund til at beboere henstiller storskrald i gården
- Affald placeres uden for køkkendøren
- Osv.

Elektronisk affald som gamle fjernsyn og køleskabe, computere osv. skal fjernes separat. Disse effekter kan stilles i de dedikerede cykelkældre (en i hver gård). Herefter vil vi fjerne det samlet.

Husk, at afdelingens husorden er en del af lovgivningen, og beboere kan få deres lejekontrakt ophævet, hvis husordenen ikke overholdes.

Hunde

Det er bestyrelsens opfattelse at der er nogle beboere, som ikke ved, at det ikke er tilladt at holde hund i afdelingen – eller også er det fordi at hunde er på besøg i længere tid. Men, det er altså ikke tilladt, at holde hund i afdelingen. Hunde må selvfølgelig gerne komme på besøg, men de må ikke opholde sig i vores gårde. Hunde må kun overnatte, eller passes i en længere periode i afdelingen, efter skriftlig aftale med bestyrelsen.

Vedligeholdelse

Snerydning

Vinteren har desværre ikke været helt så mild som sidste vinter, men Birgitte har holdt området fint ryddet for sne – det er meget tilfredsstillende.

Bygningerne

Vi er færdige med renovering af facaderne til gårdsiden. Resultatet er blevet ret flot; og så har det ikke været alt for dyrt.

Parkering

Der kommer flere og flere biler, hvilket giver en hvis udfordring, når vi skal parkerer. Kommunens parkeringsvagter var sidste år ude og noterer en del biler, som bl.a. holdt "ulovligt" på Ellevangen. Det lykkedes dog for afdeling 20 og 16 i fællesskab at overbevise kommunen om at fx renovationsbilerne ville have svært ved at komme frem, hvis ikke afdelingernes beboere parkerer med et hjulpar på fortovet. Alle parkeringsafgifter blev frafaldet.

Men for at sikre plads til alle vil afdelingsbestyrelsen opfordre til at man parkerer så der er flest mulige parkeringspladser.

Gennemført planlagt vedligeholdelse

- Afdelingen har udskiftet faldstammer i 2 opgange; i april 2013 bliver en tredje faldstamme udskiftet.
- Vi har fået udskiftet defekte motorventiler der regulerer vores varme vand (nedbrud juleaften)
- Afdelingskontoret er blevet opfrisket foråret 2013
- Køkkentrapper har fået lakeret trinfladerne
- Etablering af mekanisk udsug i kælder
- Maling af vores hoveddørsportaler
- Reparation af taghjørner i begge gårde
- CTS overvågning af varmecentralen
- Udskiftning af 1.stk koldtvandsrør
- Opfriskning af belægning på hovedtrapper
- Malerbehandling af 4 stk. hovedtrapper
- Termofotograferet facade
- Reparation af murværk ved 2. sal Ellevangen 17

Individuel modernisering

Der er mange af afdelingens beboere, som har benyttet mulighederne for at låne til modernisering af køkken og bad. Dette er med til at højne standarden for afdelingens boliger.

Det er for tiden kun muligt, at låne op til 100.000 kr. hvilket er lidt i underkanten, hvis en beboer både vil renovere køkken og bad. Afdelingen vil stille forslag om, at vi forhøjer beløbsrammen. Måske er det en mulighed at en beboer kan låne fx 100.000 kr. til nyt køkken og fx 50.000 kr. til renovering af badeværelse. Man skal dog huske på at man selv komme til at betale det fulde beløb – eller hvis man fraflytter, at den nye beboer kommer til at afdrage lånet.

Vordingborgkøkken har fornyligt udarbejdet et prospekt, hvori de tilbyder afdelingens beboere forskellige muligheder for køkkenindretning. Beboerne kan dog vælge andre til at renovere deres køkken. Beboere, som overvejer at få renoveret køkken eller badeværelse skal huske på, at det er deres eget projekt (om end det skal godkendes af afdelingsbestyrelsen) og, at man ikke kan forvente at bestyrelsen deltager i projektet.

Man kan også selv finansiere nyt køkken og/eller bad og benytte sig af afskrivningsreglerne – men husk, man skal aftale med bestyrelsen først, hvis man vil have muligheden for at få penge igen, når man flytter.

B-ordningen

B-ordningen har nu løbet nogle år, og flere beboere har benyttet de opsparede midler til forskellig former for almindelig vedligeholdelse. Det er bestyrelsens opfattelse, at det er en god ordning, som tilgodeser afdelingens beboere.

Afdelingens nuværende vedligeholdelsesreglement er ikke helt i overensstemmelse med lov om leje af almene boliger. Afdelingsbestyrelsen har derfor udarbejdet et nyt, og knapt så vidtrækkende vedligeholdelsesreglement, som vi stiller som forslag på medlemsmøde.

Økonomi

Årets resultat

Årets resultat viser et overskud på en lille million kr. Vores totale budget er på godt 7 millioner kroner. Det skal nævnes, at overskud kun betyder, at afdelingen ikke har brugt alle de budgetterede midler. Typisk er det svært at budgettere udgifterne i forbindelse med flyttelejligheder. Derfor er det rart at have lidt lagt til side. Vi kan oplyse Afdeling 16 har en boligafgift på

583 kr./m², hvilket svarer meget godt til gennemsnittet i AAB. For erhvervslejemål er boligafgiften generelt noget lavere.

Statistik for afdelingen

	Antal rum	m ²	Antal	á lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Boliger	2	6.380 2.067	20	1	20
	3		84	1	84
	4		25	1	25
Boliger i alt		9.918	129	1	129
De to "nye" lejligheder		Ca. 300	2		
Erhvervslejemål		757	5	1 pr. 60 m ²	13
Afdelingen i alt		10.674	134		142

Ovenstående tabel viser antallet og kvadratmeter af lejemål for henholdsvis 2, 3 og 4 rumms lejligheder. Afdelingen har, som det kan ses, i alt 10.918 m², fordelt med 9.918 m² til lejligheder og 757 m² til erhvervslejemål. Den totale lejeindtægt er på ca. 7.200.000 kr.; udgifterne til vedligeholdelse/drift af de 10.674 m² beløber sig til ca. 2.100.000 kr. årligt.

Personale

Mogens Boesen er gået på pension og afdelingen har i stedet ansat Birgitte Larsen som ny ejendomsfunktionær. Afdelingsbestyrelsen vil specielt gerne takke Birgitte for at holde afdelingens områder så fint fri for sne og is. Udover de formelle opgaver hjælper Birgitte også gerne beboerne med forskellige serviceopgaver. Opgaverne skal selvfølgelig være relateret til afdelingens drift.

Bestyrelse

Som tidligere skal bestyrelsen gøre opmærksom på, at vi har offentliggjort vores private telefonnumre, som en service til beboerne for brug i *akutte* situationer. Vi skal derfor bede om, at man kontakter bestyrelsen i vores åbningstid om søndagen (18.00 – 18.30) vedrørende alle normale sager. Desuden har kontoret åbent for personlig og telefonisk henvendelse mellem 7.00 og 7.30 mandag, onsdag og fredag.

Afdelingsbestyrelsen vil gerne ønske alle en rigtig god sommer. Vi håber, det bliver varmt med masser af sol.

Afdelingsbestyrelsen