

AAB Afdeling 16

april 2012

– Beretning 2011

Afdeling 16

Almene boliger

Arbejdernes Andels- Boligforening fyldte 100 år den 12. marts 2012. Det blev fejret med stor fest den 10. marts og reception på Artillerivej den 12. marts. Meget er sket i løbet af disse 100 år og samfundet er ændret radikalt. AAB er bygget op om det decentrale forvaltningskoncept, som er baseret på interesse og frivilligt arbejde blandt medlemmerne, der bor i de enkelte afdelinger. For AAB bliver det vanskeligere og vanskeligere at hverve interesserede beboere, som gerne vil anvende noget af deres fritid på at forvalte de enkelte afdelinger. Et andet problem er, at vores verden bliver mere og mere kompleks, dvs. der kan være brug for kundskaber, der ikke var behov for tidligere.

Der er ikke tvivl om, at AAB i fremtiden står over for alvorlige udfordringer. Afdelingsbestyrelsen er selvfølgelig ikke ene om at administrere afdelingen. Administrationen tager sig af alt vedrørende opkrævning af boligafgift, afregning for vaskeriet, de godkender varmeregnskabet og afregner hvis der er betalt for lidt eller meget, desuden udarbejder de afdelingens regnskab og budget i fællesskab med afdelingsbestyrelsen. Al udlejning administreres fra Artillerivej, ligesom de sammen med afdelingsbestyrelsen planlægger større vedligeholdelsesarbejder for de kommende år – den såkaldte DV plan.

Afdelingsbestyrelsen er således ikke alene om at forvalte afdelingen og kan bede administrationen om hjælp, når vi skønner det nødvendigt.

Derfor er det et stort problem, at bestyrelsen ofte ikke kan komme i kontakt med relevante medarbejdere i administrationen; vi bliver blot parkeret i venteposition fordi der er optaget. Dette må kunne gøres bedre!

Fastelavn/juletræstænding/Bankoklub

Det er dejligt når afdelingens beboere arrangerer aktiviteter til glæde for beboerne. Bankoklubben har efterhånden eksisteret i mange år til stor glæde for deltagerne, som ofte kan gå hjem med fine gevinster.

Afdelingsbestyrelsen har, når det har været muligt arrangeret fastelavnsfest og juletræstænding. I år havde vi desværre ikke kræfter til fastelavnsfest, men håber selvfølgelig at arrangementet bliver afholdt næste år. Hvis der er beboere, der gerne vil hjælpe, skal man blot kontakte bestyrelsen. I år bliver afdelingen 90 år, og det er afdelingsbestyrelsens plan, at der afholdes en lille fest for at markere de første 90 år.

Arbejdernes Landsbank

Arbejdernes Landsbank har desværre opsagt deres lejemål med udgangen af marts måned 2012. Banken har været en del af afdelingen, fra den blev bygget i 1921/1922. Begrundelsen for at flytte til en ny adresse længere oppe af Frederikssundsvej har blandt andet været de mange røverier, som de har været udsat for. At banken er flyttet efterlader afdelingen med lokaler på ca. 330 m² og et lejetab på omkring 19.000 kr. pr. måned eller 228.000 kr. pr. år (svarende til ca. 1750 kr. pr. lejer). Det skal nævnes, at vores erhvervslejemål generelt betaler en mindre kvadratmeter pris end hvad der betales for boliger.

I forbindelse med bankens fraflytning har der været en del diskussion om hvad banken har pligt til at istandsætte – og denne diskussion er stadig ikke afsluttet. Lejekontrakten er fra 1920'erne med et stort antal af tillæg, hvilket gør det juridisk vanskeligt at vurdere, hvad banken er forpligtiget til at udbedre.

Hvad gør vi så med det tomme lejemål? Det er forbundet med en del vanskeligheder at finde en eller flere nye lejere – det er i hvert fald mange tomme erhvervslejemål på Frederikssundsvej. En mulighed er at indrette lejligheder i lokalerne. Til dette formål vil afdelingsbestyrelsen få en konsulent til at udarbejde et såkaldt “myndighedsprojekt”, som skal danne grundlag for en godkendelse hos kommunen. En endelig beslutning om at udarbejde og gennemføre et egentligt projekt, vil blive besluttet på et medlemsmøde.

Det er Administration på Artillerivej, som har ansvaret for udlejning af AABs erhvervslejemål – desværre er det bestyrelsens opfattelse, at den indsats administrationen har lagt for dagen er meget begrænset – fx har lejemålet i en længere periode ikke været på AABs hjemmeside over ledige erhvervslejemål, og det var først da afdelingsbestyrelsen gjorde opmærksom på dette at lokalerne igen kunne findes på hjemmesiden. Desuden har en ejendomsmægler været koblet på sagen, uden noget resultat.

Dette er ikke tilfredsstillende.

Varmeregnskab/fordeling af varmeudgifter

Begrundet i forskellig kompensation for gamle og nye varmemålere var varmeregnskabet for 2010/2011 forkert beregnet. For nogle få lejemaal havde dette dramatiske konsekvenser i form af en stigning sammenlignet med året før på adskillige tusinde kroner. For at sikre et korrekt varmeregnskab gjorde bestyrelsen dels indsigelse mod regnskaber, dels kontaktede vi Brunata for at få beregnet varmeregnskabet korrekt. Der vil snarest blive udsendt det korrigeret varmeregnskab.

Afdelingsbestyrelsen har i detaljer gennemgået varmemeforbrug for en del lejligheder og det er iøjefaldende, at der kan være meget store forskelle på forbrug i fx stue-, 1.sals- og 2.sals lejligheder i samme side af samme opgang. Det kan dreje sig om adskillige tusinde kroner. På grundlag af dette, og for at få den mest retfærdige fordeling af varmeudgifterne, vil bestyrelsen kontakte nogle varmekonsulenter for at få vurderet, hvad der kan gøres.

Elinstallationer

Vores elektriker er i gang med at gennemgå 2.sals lejlighederne for at udskifte de oprindelige stofledninger. Vi har gennemgået en del lejligheder og i flere tilfælde udskiftet den gamle ledninger. Priserne for udskiftning af stofledninger i de berørte lejligheder varierer fra 4.000 til 8.000 kr., så det er ikke gratis. Men da de gamle installationer sammen med fugt kan give risiko for brand, er det en rigtig god idé at modernisere elinstallationerne.

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 henstilles storskrald i gården
- Affald placeres uden for køkkendøren

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

Heldigvis har det været en mild vinter, som ikke har krævet den store indsats for at holde afdelingen fri for sne. Den milde vinter betyder også, at vi har sparet på udgifterne til varme.

Gårdene

Træerne i gårdene er blevet beskåret og der er anskaffet/renoveret nye lejeredskeer.

Bygningerne

Vi er i gang med at renovere fire hovedtrapper, desuden er der udskiftet 2 badeværelsesfaldstammer. Udskiftning af faldstammer er dyrt og besværligt idet det ofte kræver omfattende renowering af badeværelserne. Vi er også i gang med at renovere ydremurene, hvor der placeres jern i fugerne, hvor der er revner. Desuden pudses fugerne hvor det er nødvendigt. Dette er med til at hindre at skadedyr som murbier tager ophold.

Vaskerierne – økonomi

Udgifterne til drift af vaskerierne er 235.000 kr. og indtægterne er 133.000 kr. Det betyder, at afdelingen giver et tilskud på 102.000 kr., som betales af alle beboere. Det er rimeligt, at man som lejer betaler for at afdelingen har vaskeri – men 102.000 kr. er måske lige i overkanten. Afdelingsbestyrelsen overvejer derfor, sætte prisen for en vask lidt op.

Planlagt vedligeholdelse

- Nyt CTS anlæg i varmecentral (styring af det varme vand) 35.000 kr.
- Gennemgang af vores lejligheder for mere retfærdig fordeling af varmeudgifter og bedre opvarmning af lejligheder 100.000 kr.
- Udskift af elinstallationer i kældre 210.000 kr.
- Projekt: lejligheder i BANKEN 250.000 kr.

Til alle disse projekter er der afsat penge i vores DV Plan

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. Man kan også selv fx finansiere nyt køkken 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 opsavede midler til forskellig former for almindelig vedligeholdelse. Det er bestyrelsens opfattelse at det er en god ordning, som tilgodeser afdelingens beboerne.

Økonomi

Årets resultat

Årets resultat viser et overskud på ca. 600,000 kr. Et overskud på 600,000 giver os mulighed for at sænke huslejen med 2% i 2013. 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 rums 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. 7.100.000 kr.; udgifterne til vedligeholdelse/drift af de 10.674 m² beløber sig til ca. 2,700.000 kr. årligt.

Personale

Bestyrelsen vil sige tak til Mogens Boesen for hans indsats i det forløbne år. Udover de formelle opgaver hjælper Mogens også beboerne med forskellige serviceopgaver.

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.

April 2012
Afdelingsbestyrelsen