

AAB Afdeling 16

april 2014

– Beretning 2013

Afdeling 16

Almene boliger

Tilsynsmyndigheder har for tiden stor fokus på de almene boliger inklusiv Boligforeningen AAB. Denne forøgede fokus har medført mange nye krav til afdelingsbestyrelserne. Det virker nogle gange som om, at administrationen ikke helt forstår, hvad det foregår i afdelingerne. Det skal nok give os udfordringer i fremtiden.

Fastelavn/juletræstænding/bankoklub

Det er dejligt når afdelingens beboere og ansatte laver arrangementer 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 og vores ejendomsfunktionær Birgitte har i 2014 arrangeret fastelavnsfest for beboernes børn, som havde en sjov dag. Billeder kan ses på afdelingens hjemmeside www.aab16.dk.

Ledige erhvervslejemål

Det er endelig lykkedes at udleje lokalerne som var Arbejdernes Landsbanks. Den tabte lejeindtægt er heldigvis dækket af dispositionsfonden – dvs. alle afdelinger er med til at betale for vores ledige lejemål, og vi er med til at betale for andre afdelingers lejemål i “tomgang”.

Det er dog, som tidligere oplyst, lykkedes at finde en ny lejer. Det er Brønshøj Lægehus ved lægerne Michael Perlt Hansen & Berit Ponton Nemeth, der har lejet det hele. Det har været en lang proces, som har krævet stort arrangement og stor arbejdsindsats fra afdelingsbestyrelsen. Det har heller ikke været uden omkostninger idet afdelingen har måtte betale et større beløb til istandsættelse af lokalerne. Arbejdernes Landbank har kun i mindre udstrækning bidraget til at dække disse udgifter. Istandsættelsen er i fuld gang, og vi regner med, at lægerne flytter ind engang i maj eller juni. Desværre er antikvaren gået konkurs, og vi har igen lokaler, som vi meget gerne vil udleje. Der har været nogle få forespørgsler men ingen seriøse.

Hvis man kigger på Frederikssundsvej kan man se, at der er mange ledige lejemaal – så det bliver ikke nemt.

Varmeregnskab/fordeling af varmeudgifter

Afdelingsbestyrelsen har som de tidligere år gennemgået varmemforbrug for afdelingens lejligheder og, det fremgår tydeligt, at der stadig er beboere, der 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 anden lejligheden op. Desuden er det ikke sundt for ejendommen, at den er uens opvarmet.

Husorden

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

- Affaldscontainere overfyldes selvom der står en tom container ved siden af.
- Affald smides på gulvet 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.

Kommunen har placeret små containere i begge gårde til sortering af affald Husk vi som afdeling har pligt til at sortere vores affald.

Større 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.

Vi har fået oplyst, at der er beboere, som stiller levende lys på trapperne. Det er selvfølgelig ikke tilladt – tænk på brandfaren.

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 været dejlig mild, men ved de enkelte gange det har sneet har Birgitte har holdt området fint ryddet – det er dejligt.

Bygningerne

Vores murer fortsatte i 2013 med den udvendige side af murene. Efter vinterpausen er arbejdet startet igen.

Den 8. januar var der indkaldt til ekstraordinært medlemsmøde, fordi der var brug for finansiering af det byggesjusk, som blev konstateret ved vores facaderenovering. Efter at AABs tekniske afdeling og eksterne konsulenter havde vurderet, hvordan afdelingen bedst muligt kan få udbedret problemerne, blev det vurderet at udbedringen af gesimserne ville koste knapt 1,2 millioner kroner. Dette betød, at vi var nødt til at forhøje boligafgiften med 1,3 %. Dette blev enstemmigt vedtaget på mødet den 8. januar. En gesims blev færdiggjort sidste år og afdelingsbestyrelsen regner med, at arbejdet med de resterende gesimser starter snart. Det er AABs tekniske afdeling, som har ansvaret for projektet.

Parkering

Der kommer flere og flere biler, hvilket giver en hvis udfordring, når vi skal parkerer. For at sikre plads til alle vil afdelingsbestyrelsen opfordre alle til at man parkerer, så der bliver flest mulige parkeringspladser – dvs. bilerne skal holde rimeligt tæt og helt op til den hvide afmærkning.

Gennemført planlagt vedligeholdelse

Vi vil her gennemgå de mest betydelige poster, af det gennemførte planlagte vedligehold. Budgettet for planlagt vedligehold var på ca. 3 million kr. men af forskellige årsager har afdelingen kun fået gennemført opgaver for ca. 1,5 million kr. Følgende arbejder er gennemført:

- Facaderenovering gennemført i Ellevangen 1 – 17 og Frederikssundsvej 128 A, B og C: 634.000 kr.
- Renovering af 4 stk. hovedtrapper: 258.000 kr.
- Erhvervslejemål: 140.000 kr.
- Udskiftning af faldstamme og afløb i bad: 108.000 kr.
- El i kældre og i Lejligheder: 106.000 kr.
- VVS Løbende udskift af Blandingsbatterier, toiletter, lignende: 101.000 kr.

YouSee

Der har været en del forespørgsler om pakken vi har fra YouSee: Kan vi ikke selv sammensætte vores programmer? Kan vi ikke individuelt få den lille pakke? Som det er i dag er det ikke muligt. Hvis afdelingen ønsker “vælg selv” tilbud for deres beboere, kræver det en ombygning af vores anlæg til en pris på 367.490,00 kr. Så vil det være således, at man kollektivt indgår i en aftale med en grundpakke pr. tilslutning på 108,00 kr. pr. beboer plus CopyDan afgift på 27,76 kr. Dette ville være betydelig billigere for afdelingen, hvis vi ser bort fra investeringen i anlægget. I dag betaler vi i alt 417,00 kr. for Fuldpakke og CopyDan.

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. Efter ca. et års betænkningstid kan beboerne nu låne op til 100.000 kr. til etablering/modernisering af køkken og op til 50.000 kr. til modernisering af bad.

Vordingborgkøkken har udarbejdet et prospekt, hvori de tilbyder afdelingens beboere forskellige muligheder for køkkenindretning. Beboerne kan selvfølgelig vælge andre til at rovere deres køkken. Beboere, som overvejer at få roveret køkken eller badeværelse skal huske på, at det er deres eget projekt (om end det skal godkendes af afdelingsbestyrelsen og AAB); 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.

Økonomi

Årets resultat

Årets resultat viser et overskud på 380.000 kr. Vores totale budget er på 7.8 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 600 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		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 10.675 m², fordelt med 9.918 m² til lejligheder og 757 m² til erhvervslejemål. Den totale lejeindtægt er på ca. 7.800.000 kr.; udgifterne til vedligeholdelse/drift af de 10.674 m² beløber sig til ca. 1.400.000 kr. årligt.

Personale

Vi vil gerne takke Birgitte for at holde afdelingens områder i fin stand Udover de formelle opgaver hjælper Birgitte også gerne beboerne med forskellige serviceopgaver. Opgaverne skal selvfølgelig være relateret til afdelingens drift. Birgitte har også arrangeret forskellige sociale events til glæde for afdelingens beboere.

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