

Afdelingsbestyrelsens beretning 2017/2018

Renovering

Den alt overskyggende største aktivitet i afdelingen i beretningsårets løb har været og er stadig renoveringen af vvs-installationer i køkken bad og toilet samt ventilation anlæg.

Blok 2 på Musvågevej er færdig renoveret og blok 18 – 19 er færdige og blok 20 forventes færdig sidst i september 2018 hele renoveringen af afdelingen forventes færdig den 1. oktober 2019 hvis alt går efter planen. I forbindelse med renoveringen er der lavet en del energibesparende foranstaltninger som betyder, at afdelingen efter ansøgning til Århus kommune affald Varme vil modtage ca. 300.000 kr. i energibesparende tilskud når hele renoveringen er færdig i oktober 2019.

I forbindelse med renoveringen er der opsat toilet og badevogn som kan benyttes i renoveringsperioden derud over har afdelingsbestyrelsen besluttet, at der laves midlertidig bademulighed på toilettet ved vaskehusene efterhånden som man når frem i blokkene.

På Frydenlunds alle bliver alle toiletter udskiftet idet det ikke var muligt, at monterer de gamle toiletter på grund af de nye faldstammer ikke kan tilpasses til det gamle toilet uden betydelige omkostninger. Men vi er så heldige, at de toiletter der afmonteres kan bruges på Musvågevej og vi vil derfor tage dem fra og sætte på lager og bruge dem løbende til reparationer og reservedele på musvågevej.

I forbindelse med renovering bliver der forbedret til opsætning af vandmåler og det betyder, at vi på et tidspunkt skal til, at afregne vores forbrug af vand i lejlighederne efter måler, vi kender ikke det nøjagtige tidspunkt for ibrugtagning af målerne, men det jeg kan sige noget om er, at vi kommer til, at betale et aconto beløb til vand på samme måde som vi gør med varme i dag.

Når alle lejligheder har fået installeret vandmåler vil der være en periode hvor vi vil forsøge, at få et overblik over vandforbruget i lejlighederne når vi har dette overblik vil administrationen fastsætte det endelige aconto beløb for de enkelte lejligheder. Når vi så kommer i gang med aconto betaling af vand, vil der ske en reduktion på konto 107 i vores budget som er den konto vi i dag afregner vores fælles vand på. Jeg vil tro, at en reduktion vil blive på omkring 90 % som vil svarer til det beløb der vil blive opkrævet aconto.

I forbindelse med renoveringen af vvs installationer har vi fået installeret nogle enheder der skulle kunne forhindre fremtidige kalkaflejringer i vores vvs installationer, en af grundene til, at vi er i gang med, at renovere er netop, at vores vandrør var ved, at lukke til på grund af store kalkaflejringer vi håber, at disse enheder kan være med til forhindre eller mindske kalkaflejringer fremover, ligeledes skulle disse enheder være med til, at mindske bruget af diverse kemikalier i husholdningen såsom afspændingsmidler og afkalkningsmidler. Leverandøren er så sikker på sine produkter, at hvis disse ikke lever op vores forventninger kan vi levere enhederne tilbage inden for et år og få vores penge tilbage.

Ud over det vi får lavet i forbindelse med renoveringen, har vi på Frydenlunds alle fået udskiftet 25 parklamper alle er skiftet til led lamper, i kælder og vaskehuse og opgange er der også blevet skiftet til led

amature og vi mangler nu, at få skiftet til led amature i ca.10 opgange i kælderen i blok 23 og i et par vaskehuse så skulle alle lyskilder i afdelingen være skiftet til led teknologi.

Led teknologien giver en kæmpe besparelse på strømforbruget de steder der er opsat led lamper, vil besparelsen være på ca.50 % af hvad vi betaler nu og det er noget der kan mærkes på afdelingens budget nu og i årene fremover.

Bygninger indvendig.

I sidste års beretning blev der omtalt tilbud på røgalarmer på Musvågevej disse er blev indkøbt og udleveret til beboerne midt i april hvor man enten selv kunne opsætte røgalarmen, eller få hjælp fra ejendomsfunktionærerne vi håber, at alle nu har fået opsat en røgalarm.

I forbindelse med renoveringen har der været brug for, at etablere nogle midlertidige rum i kælderne på Musvågevej og Frydenlunds alle afdelingsbestyrelsen har besluttet, at gøre nogle af disse midlertidige rum permanent og udleje dem til beboerne efter den venteliste vi har.

Bygninger, udvendig:

Som nævnt i beretningen sidste år har vi en del facadeplader på Frydenlunds alle der skaller af Administrationen arbejder stadig hårdt på at finde en holdbar metode men det er ikke nogen nem opgave, arbejdet vil fortsætte til vi finder en langtidsholdbar løsning som ikke vil belaste afdelings budget i fremtiden.

Udvendige områder.

Flere og flere af vores beboer har fået bil og det har skabt nogle udfordringer i forhold til parkeringspladser på Musvågevej og Frydenlunds alle igennem de sidste par år, afdelingsbestyrelsen har derfor, fået etableret 34 parkingsbåse på den inderste parkeringsplads på Musvågevej og så snart renoveringen på Frydenlunds alle er afsluttet vil vi gå i gang med, at se på etablering af parkingsbåse på Frydenlunds alle dog har vi lidt udfordringer i forhold til noget asfalt arbejde der skal laves blandt andet ved blok 23 og det er noget afdelingsbestyrelsen sammen med administrationen skal finde økonomi til på vores 10 år vedligeholdelsesplan.

Men hvor der ikke umiddelbart skal laves asfalt arbejde er planen, at etablere de parkingsbåse der er mulighed for.

Og som i sikkert har bemærket har afdeling 15 også fået ny affaldsordning med nedgravede containere som er nedgrave ved blok 18 og 21 og mellem blok 20/23 samt ved blok 22 på Frydenlunds Alle, de 5 øer indeholder 3 fraktioner restaffald glas-plast-metal samt papir-pap og det virker som om beboerne har taget godt imod den nye affaldsordning. På Musvågevej sortere vi stadig i plast container, dette fordi vi først den 28.07.18 fik en tilladelse fra Århus kommune til, at grave containere ned planer er, at grave dem ned ud for Musvågevej nr. 6 og ud for musvågevej mellem nr. 10 – 12 vi forventer, at være færdig og klare til, at sortere i de nedgravede containere omkring midten af November.

I bedende foran blok 23 er der hvor der mangler planter er der sat Rododendron til, at fylde ud med og der er plantet en søjle eg.

Ved blok 18 vil man sidst på året fælde de amerikanske tjørne træer og man vil i samme forbindelse renovere bedene og som ved blok 23 vil man fylde ud med Rododendron hvor der mangler beplantning, og der vil blive plantet en søjle eg. Grunden til, at vi har valgt, at fælder disse amerikanske tjørne træer er blandt andet, de mange bær som disse træer smider foran blok 18 til gene for beboerne og vores ejendoms funktionærer som jo er dem der holder afdelingens ude områder.

På musvågevej har vi haft en lidt besynderlig fordeling af betaling af el til ude belysning, siden blok 2 blev bygget i 1968 har kommunen betalt el til de 6 parklamper der står foran blok 2 og afdeling 15 har betalt el til de 6 parklamper der står langs parkeringspladsen, afdeling 15 har gennem tiden skiftet parklamperne langs parkeringspladsen disse er nu byttet ud med parklamperne foran blok 2 og samtidig har afdeling 15 nu overtaget betalingen af el til parklamperne foran blok 2 og Århus kommune har overtaget betalingen af el til de 6 parklamper langs parkeringspladsen.

På sidste afdelingsmøde var der spørgsmål omkring vores legepladser på langtidsbudget er der afsat 152.500 i 2020 det er ikke mange penge men vi må se hvor langt pengene rækker til den tid.

Indtil 2020 vil vi løbende vedligeholde legepladserne så de er brugbare, afdelingsbestyrelsen er selvfølgelig åben over for forslag til hvordan man ønsker legepladserne skal se ud i fremtiden.

På Musvågevej foran blok 2 er de 6 bede nu blevet beplantet med Rododendron og det har uden tvivl højnet helhedsindtrykket foran blok 2.

Omkring den kommunale belysning på Frydenlunds alle er der ikke sket så meget, i fællesadministrationen udvalget vil vi forsøge, at få kommunen i tale for, at finde en løsning på den dårlige belysning på Frydenlunds alle afdelingsbestyrelsen tror ikke en løsning på problemet er lige rund om hjørnet, men vi håber en dialog med Århus kommune vil løse problemet på den lange bane.

Afdelingsbestyrelsen har gennem dagspressen erfaret, at der er planer om, at bygge ved og eventuelt ovenpå Frydenlunds centret vi har nøje fulgt sagen, og der har været afholdt et møde mellem Århus kommune og fællesrådet for Frydenlund den 24.08.18 der er aftalt et nyt møde i uge 40 mellem Århus kommune ejerne af frydelunds centret samt repræsentanter for afdelingsbestyrelser og grundejer bestyrelser i Frydenlund.

I uge 43 vil der så blive indkaldt til et borgermøde på Møllevangsskolen vi kender ikke den nøjagtige dato men afdelingsbestyrelsen vil sørge for, at beboerne bliver varslet om datoen i deres postkasser.

Regeringen er kommet med et udspil vedrørende udsatte boligområder og har vedtaget, at finansiere diverse tiltag ved, at tage 10 milliarder i Landsbyggefonden. Penge som er beregnet til renoveringer af almenlystige boligafdelinger i hele landet.

Vedtagelsen af forslaget kommer til at betyde at nødvendige renoveringsprojekter og forbedringer i almenbo og alle andre almenlystige afdelinger i landet, risikerer at blive udskudt i en årrække, Dette er helt uacceptabelt i betragtning af at beboerne i de berørte afdelinger selv har sparet op til renoveringerne via indbetaling til Landsbyggefonden.

Århus kommune har besluttet, at Almenbo afdeling 14 og 15 fra den 01.05.18 ikke længere kan opnå fleksible udlejningsaftaler med Kommunen.

Som det er nu, tildeles boligerne til udefrakommende kun til ansøgere, der kan dokumentere at være i job/studerende eller efter ventelisteplacering, det er det fortrin der er blevet fjernet pr. 01.05.18 og betyder at Frydenlund nu følger de helt almindelige regler for venteliste.

Der er svært, at sige hvilken konsekvensen det vil få for vores afdeling og hele Frydenlund men det vil kun tiden kunne vise, jeg kan i denne forbindelse sige, at vi i 2017 havde 35 fraflytninger og vi 2018 pr. 15.08 har vi haft 27 flytninger.

Ud over det jeg lige har sagt er det efter ønske fra kommunen ikke længere muligt at skifte køkken ved en fraflytning fra afdelingen, hvis huslejen stiger mere end 5 %, medmindre at den kommende indflytter ønsker dette og accepterer den deraf følgende huslejestigning.

Det er efter afdelingsbestyrelsens mening et problem, at vi skal ud og spørger de kommende lejer om de ønsker, at få et nyt køkken. Tidligere blev der i forbindelse med fraflytning sat ny køkken ind og lejligheden var klar til indflytning, nu skal vi ud og spørger de nye lejer om det ønsker et nyt køkken og det kan give problemer fordi vi risikerer, at de kommende lejer først kan få opsat et nyt køkken efter indflytning på grund af eventuelle leverings vanskeligheder eller mangel på håndværker til opsætning og det kunne betyde, at en kommende lejer vil takke nej til et nyt køkken.

Effektivisering.

Den almene boligsektor har, sammen med regeringen og KL, i juni 2016 indgået en aftale om at effektivisere sektorens drift med 1,5 mia. kr. per 2020.

Organisationsbestyrelsen i almen bo Århus har besluttet, at Der skal arbejdes med 8 driftsområder til servicering/pleje af almen bo 52 afdelinger.

Afdeling 15 er kommet i et driftsområde med Afdeling 14, 15 som er beliggende i Frydenlund med 542 lejemål samt afdeling 16 og 45 beliggende i Tilst med 121 lejemål i alt har de 4 afdelinger 10 Ejendomsfunktionærer.

For afdeling 15 kommer det nok til, at betyde, at vi skal have et fælleskontor, fælles indkøb af maskiner, at de 10 ejendomsfunktionærer skal hjælpe hinanden med, at løse opgaverne på tværs i de 4 afdelinger for bare, at nævne nogle af de effektiviseringstiltag vi kan forventet i afdeling 15 med hensyn til vores ejendomsfunktionærer har administrationen garanteret, at der ikke vil ske afskedigelser med baggrund i effektivisering.

Lige nu befinder vi os i en proces hvor afdelingsbestyrelserne ejendomsfunktionærer og administrationen forsøger, at finde de bedste løsninger omkring effektivisering i de 4 afdelinger.

Afdelingsbestyrelsen tror ikke, at den kommende effektivisering kommer til, at betyde et forringes serviceniveauet i afdelingen vi kommer måske til, at mærke lidt i en overgangsperiode men afdelingsbestyrelsen er overbevist om, at vores ejendomsfunktionærer vil løse eventuelle problemer i en overgangsperiode på deres sædvanlige dygtige og professionelle måde.

Hjemmeside

Afdelingen har fået sin egen hjemmeside adressen er www.almenbo-aarhus-afd15.dk og her kan i blandt andet finde dagsordner og referater fra bestyrelsesmøder Kontaktoplysninger til ejendomsfunktionærerne Leje af gæsteværelser regler for brug af vaskeri Projektplan for den i gang værende renovering af afdelingen samt husorden og vedtægter for Almen bo Aarhus afdeling 15 og meget mere.

Afdelingsbestyrelsen har fået en forsørgelses omkring nogle tryghedsskabende foranstaltninger for vores ældre beboer, afdelingsbestyrelsen har kigget lidt på mulighederne og har fundet to tilbud fra ældresagen som hedder telefonkæden og tryghedsopkald så hvis man er interesseret kan man finde mere på ældresagens hjemmeside.

Delebiler

Tadaa el-biler (AURA): Der undersøges muligheder for eventuelt, at får debiler på el til afdelingen / evt. sammen med andre afdelinger / foreninger i Frydenlund administrationen er i gang med, at får undersøgt muligheder og hvilke betingelser, der er for at man kan få sat gang” i et sådan projektet.

Jubilæum

Afdeling 15 kan fejere 50 års jubilæum den 1. november i år hvor de første beboere begyndte indflytning i blok 2 på Musvågevej, på Frydenlunds alle begyndte de første beboere, at flytte ind i blok 18 i April 1970 og så vidt afdelingsbestyrelsen har kunne finde ud af, skulle vi have 3 lejemål hvor beboerne har boet i afdelingen samtlige 50 år, hvis nogle af jer der er tilstede her i aften kender nogle der har boet i afdelingen i alle 50 år er afdelingsbestyrelsen meget interesseret i sådanne oplysninger.

I blok 2 på Musvågevej har vi stadig 3 beboer der har boet i afdelingen i samtlige 50 år, og jeg kan se, at den ene er tilstede her i aften. Afdelingsbestyrelsen har en plan om, at jubilæet skal markeres på et tidspunkt i 2019 og det vil vi selvfølgelig informere noget mere om når vi kender en dato for arrangementet.

Fælleshuset fuglebakkevej 70

Den 1. januar 2018 er der kommet en ny femårig helhedsplan for Frydenlund den nye helhedsplan er blevet beskåret økonomisk og Frydenlund og Vandtårnsområdet er slået sammen til en helheds og det betyder i praksis, at der er skåret ned i personalet og Frydenlund og Vandtårnsområdet skal dele personale.

Det betyder ikke, at der ikke sker noget i fælleshuset tværtimod der køre mange faste aktiviteter i huset det være sig foto – håndarbejde – kortklub – morgenmadscafe – gå-hold – byttedag og kvindeklubben, udover de nævnte aktiviteter findes der beboerrådgivning – mænds mødested – Cafe for småbørnsforældre – lektiecafe og meget mere, afdelingsbestyrelsen vil opfordre til, at man bruger fælleshuset så meget som muligt.

Regnskab/budget

Regnskabet for 2017 viser 0 og det betyder, at vi hverken har underskud eller overskud i regnskabet for 2017 og det meget positivt set med afdelingsbestyrelsens øjne.

Budgettet for 2019 ser også rigtig godt ud da det er lykkedes administrationen og afdelingsbestyrelsen i et samarbejde, at få lavet et realistisk budget uden huslejestigninger.

Afdelingsbestyrelsen har fået vores direktør Steffen Espersen til, at hjælpe med, at fremlægge afdelingens regnskab for 2017 og budget for 2019.

Hobby- og Fritidsudvalgets arbejde:

Der er blevet afholdt bankospil i kælderen Musvågevej 12 hvor der spilles hver anden onsdag i lige uger forår og efterår alle afdelingens beboere er selvfølgelig velkomne der er gratis kaffe og brød og øl og vand kan købes til rimelige priser.

Der har været afholdt julefest fastelavnsfest og halloween for børnene i Fælleshuset med stor tilslutning, og hvor vores afdeling gav et økonomisk bidrag til arrangementerne og vi har ligeledes givet et tilskud til mænds mødested sammen med de øvrige afdelinger i Frydenlund.

I december var der indkøbstur Fleggaard med et ophold på Rødekro hvor der blev serveret en julefrokost en rigtig god tur.

Den 2. juni gik turen til Mariager saltcenter med efterfølgende frokost samt kaffe og kage på Hvidsten kro en rigtig god tur og godt vejr.

Og traditionen tro gik den årlige tur for børn og voksne den 23. juni til Djurs sommerland med deltagelse af 90 børn og voksne en rigtig tur og godt vejr.

Der har igen i år været afholdt sommerfest omkring beboerhuset Fuglebakkevej 70 et godt arrangement med en god stemning, og fine tiltag fra arrangørernes side. Der var mange boder i år så mange, at man har måtte sige nej til flere der ønskede en bod. vejret kunne godt have været bedre men trods det, var der et stort antal besøgende, så alt i alt – en god dag for beboerne i Frydenlund.

Inden jeg slutter beretningen vil jeg gerne byde Muhammed vores nye Ejendomsservicetekniker elev velkommen i afdeling 15 vi håber du får en god elevtid og vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbejde og endnu en gang hjertlig velkommen i afdeling 15.

Sluttelig vil afdelingsbestyrelsen gerne takke Hobby- og Fritidsudvalget for deres store arbejde. Vi vil samtidig takke Administrationen, Varmemesteren og Ejendomsfunktionærerne, for et godt og konstruktivt samarbejde i det forløbende år. Og hermed overgiver jeg beretningen til debat og forhåbentlig godkendelse.