

Afdelingsbestyrelsens beretning 2018/2019

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.

Renoveringen skrider planmæssig frem der har dog været store og små problemer hist og her, som nogle af jer nok kan nikke genkendende til, har vi haft store problemer med, at få det firma der har haft med ventilationen at gøre til, at få udbedret de mangler der har været i forbindelse med det arbejde de har udført, inspektører byggetilsyn varmemester og afdelingsbestyrelsen har kæmpet en brav kamp for, at få manglerne udbedret så beboerne er blevet mindst mulig generet og det er også lykket hen af vejen, men det har været frustrerende som afdelingsbestyrelse, at have været vidne til, at nogle af vores beboer har været efterladt med ufærdig arbejder i længer perioder uden , at inspektører byggetilsyn varmemester og afdelingsbestyrelsen har kunne gøre noget effektivt ved problemet, men nu nærmer vi os den 1. oktober og hvis alt går efter planen og det ser det ud til vil renoveringen være afsluttet som planlagt og trods nogle bump på vejen med et godt og fornuftigt resultat.

Renovering af badeværelser

Som det fremgår af dagsorden har afdelingsbestyrelsen i aften et forslag der omhandler renovering af afdelingens badeværelser, hvor afdelingsbestyrelsen ønsker mandat til, at undersøge muligheden for, at alle badeværelser i afdelingen renoveres således, at badekarrene fjernes og der etableres brusekabine og plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Nu kan i rette spørger hvorfor renoveringen af badeværelser ikke var med da det blev besluttet, at renovere vvs-installationer i køkken bad og toilet samt ventilation anlæg, jeg er ikke sikker på jeg kan give jer et entydig svar men der er ingen tvivl om, at økonomi har spillede en ikke uvæsentlig rolle, men nu har vi muligheden fordi vi har nogle lån der løber ud og det giver så os mulighed for, at optage et ny lån. Grunden til, at den nuværende afdelingsbestyrelsen finder det nødvendigt, at fremsætte forslaget netop nu, er der faktisk flere grunde til, der er mange af afdelingens beboer der har forespurgt om, og har ønsket, at de kunne få renoveret deres badeværelse, og vi har i forbindelse renoveringen af vvs-installationer i badeværelset konstateret, at nogle afløbet fra badekarret var i så dårlig stand, at der opstod vandskader i underboens badeværelse og det har førte til, at man i nogle lejemål måtte nedtage badekarret og etablerer en brusekabine og sidst og ikke mindst skal vi inden for en overskuelig fremtid til, at afregne vandforbruget i lejlighederne efter de vandmålere der er eller er i gang med, at blive opsat i forbindelse med den nuværende renovering.

Det er meget svært og sige noget om hvordan tilstanden er på afløbene fra badekarrene er, jeg har et par PowerPoint jeg vil vise jer når vi kommer til forslaget, der viser de tæret og utætte afløbsventilerne, det vi med sikkerhed ved er, at afdelingen er 50 år gammel og vvs-installationer har en vis levetid og vi er i afdelingsbestyrelsen bekymret for, at vi kan komme i den situation, at vi i løbet af nogle år skal nedtage badekar etablere brusekabine i flere og flere lejemål på grund af dårlige afløb fra badekarrene med store økonomiske

konsekvenser for afdelingen, da det jo er svært, at budgetter antallet af badeværelser vi eventuelt kan risikere, at skulle renovere i årene fremover. Afdelingsbestyrelsen er af den klare overbevisning, at det er det rigtige tidspunkt vi får taget de beslutninger der skal til for, at undgå, at komme i den situation, at vi i de kommende år, skal renovere mange badeværelse på grund af dårlige vvs-installationer, en renovering af badeværelserne vil også give afdelingen et vedligeholdsmæssigt løft og hæve standarten og komforten i vores lejemål til glæde for de nuværende og kommende lejer. Også økonomisk er det efter afdelingens bestyrelsens opfattelse et rigtigt gunstigt tidspunkt, at starte beslutningsprocessen, da vi jo skal ud og låne penge til projektet og da renten på lån i øjeblikket er 0 % vil det alt andet lige sige, at vi kan få billige lån og da lån jo har en direkte indflydelse på vores huslejer, er det klart et godt tidspunkt, at hjemtage lån, og tro eller ej nu er det faktisk også muligt, at få et lån med en negativ rente på 0,5 %.

Udover en forhåbentlig godkendelse af forslaget har i aften er der lige et par ting der skal falde på plads før vi kan startet processen, og det er en godkendelse fra Århus kommune og et tilsagn fra kridtforeningen om et lån til projektet. Når og hvis disse tilsagn er på plads, vil afdelingsbestyrelsen hurtigst muligt i samarbejde med administrationen få udarbejdet et forslag til udformning og en økonomisk oversigt, samt en tidsplan for projektet gennemførelse, og der vil så efterfølgende blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde så hurtig som muligt, hvor bestyrelsen vil fremlægge et forslag til en kommende renovering af badeværelserne og en efterfølgende afstemning om projektet gennemførsels.

Bygninger indvendig.

Kort efter afdelingsmødet sidste år blev det besluttet, at vi skulle have nye el bi måler i lejlighederne da det gamle system der skulle styrer aflæsningen efterhånden var blevet noget træt og trængte til udskiftning. Det nye system giver nu blandt andet mulighed for, at vi får skrevet det antal kWh man bruger samt hvilket beløb man skal betale på huslejekvitteringen som jo har været et ønske fra beboerne de sidste år. Vi er nu næsten igennem udskiftningen og vi mangler her i skrivende stund kun blok 23 og så er udskiftningen gennemført.

Prisen på udskiftningen var 750.000 kr penge vi havde på vores henlæggelser.

Betalingsanlæggene i vaskehusene er efterhånden også noget slidt og det er blevet svært, at skaffe reserve-dele så anlæggene kan holdes kørende, derfor har afdelingsbestyrelsen besluttet, at vi så hurtig som muligt vil vi startet med, at udskiftet alle anlæg på Frydenlunds Alle samt Musvågevej, systemet vil være top moderne og vil kunne håndtere betaling via en brik indgang til vaskeriet med samme brik reservering via smartphone og ikke mindst vil systemet kunne håndterer et gennemgående problem som afdelingsbestyrelsen er blevet præsenteret for gange mange, nemlig, at den der har vasket før ikke kan starte tørretumbler ind i den næste beboers reserverede vasketid. Efter sidste afdelingsmøde forsøgte vi, at programmere det nuværende system til denne funktion men uden held. Afdelingsbestyrelsen har efter vi har kigget på vand og elforbrug på afdelingens energibesparende vaskemaskiner besluttet, at nedsætte den gennemsnitlige pris på brug af vaskemaskinerne som vi betaler i dag, fra de nuværende 9 kr til 7 kr, prisen på tørretumbler vil der ikke ske ændringer med fordi, den pris vi nu betaler faktisk er den pris det koster, at bruge tørretumblerne. I forbindelse med, at vi får installeret de nye betalingsanlæggene, vil afdelingsbestyrelsen igen kigge på vaskepriserne og få dem justeret endnu engang og det vil vi gøre fordi, at de nye betalingsanlæggene giver os muligheden for, at differencer prisen på de forskellige vaskeprogrammer og tørreprogrammer.

Og for, at blive ved de energibesparende foranstaltninger forsætter arbejdet med, at få udskiftet alle lyskilder på fællesarealerne til led, arbejdet pågår stadig og vi håber og forventer i løbet af en overskuelig fremtid, at

have alle lyskilder på afdelingens fællesarealerne der er tændt i døgndrift udskiftet til led teknologien. Vi forventer en besparelse på mellem 40 og 45 % de steder vi har tændt lys i døgndrift når vi skifter til led lamper.

Endvidere arbejder vi i bestyrelsen sammen med vores inspektør og ejendomsfunktionære omkring en fornyelse af afdelingens låsesystem som efterhånden også er noget slidt det være sig låsekasser og låsecylinder som i den grad trænger til udskiftning, hvis alt flaser sig er planen, at udskiftet låsesystemet i forbindelse med den forhåbentlige kommende renovering af badeværelserne og det betyder, at vi kommer til, at ulejlige beboerne mindst mulig.

Bygninger, udvendig

Som nævnt i beretningen i de sidste par år har vi en del facadeplader på Frydenlunds alle der skaller af, vores inspektør 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 vi vil gøre alt for, ikke vil belaste afdelings budget i fremtiden. På Musvågevej har vi fået malet ståldøren til højre og venstre i indgangspartierne og det gav uden tvivl indgangspartierne et tiltrængt vedligeholdsmæssig løft.

Udvendige områder.

Som i måske har observeret har vores ejendomsfunktionære været i gang med, at renovere bedene til altansiden ved nogle af blokkene på Frydenlunds og Musvågevej, mange af bedene trænger til en kærlig hånd og dette arbejde vil løbende fortsætte til alle bedene har fået den kærlige hånd de fortjener.

Vores ejendomsfunktionære sætter en ære i, og gør et stort stykke arbejde for, at holde vores grønne områder i høj standart og de arbejder løbende med, at finde løsninger der gør vedligeholdelsen mere smidig uden det går ud over standarten på de grønne områder og det bakker vi i afdelingsbestyrelsen 100 % op om.

Afdelingens affaldsordning med nedgravede containere har nu været i brug i en del år hvor vi har sorteret i 3 fraktioner på Frydenlunds Alle nemlig restaffald glas-plast-metal samt papir-pap og det virker som om affaldsordning kører uden de store problemer. På Musvågevej sorterede vi i plast container frem til januar, dette fordi vi først måtte vente på en tilladelse fra Århus kommune til, at grave containere ned for derefter, at vente på entreprenøren der skulle grave dem ned. Men nu er vi også godt i gang med, at sortere i nedgravede containere, og på Musvågevej virker også som om affaldsordning kører uden de store problemer.

Parkeringspladser

Afdelingsbestyrelsen besluttede i Maj 2019 på baggrund af henvendelse fra flere beboer på Frydenlunds Alle og egne observationer, at få etableret opmærkning af ca. 90 p-båse ved blok 21 og 22/23, det var måske ikke det optimale tidspunkt, at få etableret p-båse når vi tænker byggeplads med mange container ved blok 21 samt kommen asfalt arbejder ved blok 23. Men afdelingsbestyrelsen fandt, at parkeringssituationen ved de før omtalte blokke efterhånden var så kaotiske, at vi fandt det nødvendigt her og nu, at forsøge, at forbedre parkeringssituationen for beboerne ved og omkring blok 21 og 22/23 ved, at etablere p-båse. Umiddelbart set

det ud til, at det har virket afdelingsbestyrelsen har fået flere tilbagemeldinger på, at parkeringssituationen efter etablering af p-båse nu ikke er så kaotiske som før etableringen.

Frydenlunds centeret

Den 27. november 2018 var der indkaldt til borgermøde i forbindelse med Aarhus Kommunes arbejde med lokalplanen for Frydenlund Centret, hvor beboerne havde mulighed for at deltage i en workshop, hvor man kunne bringe sine inputs og ideer i spil.

Vi er i afdelingsbestyrelsen på ingen måde imod, at Aarhus Kommune i samarbejde med nogle investorer, som ønsker at udvikle og bygge på området ved Centret, men det vi er stærkt imod er, at det projekt, der er udarbejdet, har en bygningsstruktur med en karré med 7 til 8 etagers bygning ud mod Viborgvej og en del op af Frydenlunds Allé. Samt lav bebyggelse (punktbygning) op mod Hasle. Arkitekten lade stor vægt på at hjørnet Viborgvej / Frydenlunds Allé skulle have en mastodont markering i bybilledet i 8 etager, desuden skulle projektet kunne indeholde kollegieværelser (studiebolig) med en beboerandel på op til 400 studerende.

Hvis projektet bliver gennemført som foreslået, vil alle lejligheder i blok 23 Frydenlunds Alle 21 til 29 fuldstændig miste deres udsigt ud over byen og ikke mindst sol og lys på deres altaner og lejligheder. Det værste er dog, at der vil blive et indkig til lejlighederne som efter afdelingsbestyrelsens opfattelse vil være fuldstændig uacceptabelt. Kommunen har efter et møde med centres ejerkræds endnu engang præciseret "Lokalplanen" for området. Denne foreskriver at området må indeholde 5 – 6 etagers bygninger hvilken stadig er for højt efter afdelingsbestyrelsen mening, og ligeledes har Kommunen også overfor ejerne fastholdt, at der ikke kun skal være kollegieværelser, men at man fortsat ønsker, at en andel på 30 % familieboliger skal indarbejdes i projektet. Vi kan heller ikke se bort fra de gener, der vil være forbundet med nedrivning af det nuværende center. Og endelig kan ikke være ukendt for kommunen, at der bor mange ældre i vort område, som ikke har andre indkøbsmuligheder end i det nuværende center.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 14 indsendt en indsigelse over lokalplanen i forhold til det projekt vi blev præsenteret for i november.

Derudover var der to beboere på Frydenlunds Alle der tog initiativ til, og fik lavet en indsigelse som de beboere der ønskede det, kunne skrive under på. der var 40 indsigelse som ut samme med den ene af initiativtagerne fik afleveret til Århus kommunen.

Afdelingsbestyrelsens Indsigelsen kan ses og downloades på afdelingens hjemmeside www.almenbo-aarhus-afd15.dk.

Effektivisering.

Som omtalt i sidste års beretning har den almene boligsektor, 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 service-ring/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 Ejendoms funktionærer.

Vi er nu nået så langt i processen, at det er nu besluttet, at der skal bygges et fælleskontor som kommer til, at ligge ved gavlen af blok 18 Frydenlunds Alle 69, og der er nu indkøb fælles maskiner, og de 10 ejendoms funktionærer er så småt begyndt, at hjælpe hinanden med, at løse opgaverne på tværs af afdelingerne.

Afdelingsbestyrelsen tror ikke, at den kommende effektivisering kommer til, at betyde et forringes serviceniveauet i afdelingen, men det betyder ikke, at afdelingsbestyrelsen bare vil læne sig tilbage og stå på side linjen og se til, men vi vil selvfølgelig følge processen med effektivisering tæt og vil i samarbejde ejendomsfunktionære holde øje med, at der ikke sker forringelser i afdelingen det være sig på udeområder og i vores boliger.

Vi kommer måske til, at mærke lidt i en overgangsperiode men afdelingsbestyrelsen er overbevist om, at vores ejendoms funktionærer vil løse eventuelle problemer i en overgangsperiode på deres sædvanlige dygtige og professionelle måde.

Hvis der mod forventning skule opstå problemer i forbindelse effektivisering vil afdelingsbestyrelsen selvfølgelig påtage sig sit ansvar og påtale eventuelle problemer, og søge dem løst i samarbejde med administrationen.

Udlejning

Århus kommune besluttet i maj 2018, at Almenbo afdeling 14 og 15 ikke længer kunne opnå fleksible udlejningsaftaler med Kommunen.

Som det var før Århus kommune fjernede vores fleksible udlejningsaftaler, blev boligerne udlejet til udefrakommende og fortrinsvis til ansøgere, der kunne dokumentere at være i job/studerende eller efter ventelisteplacering.

Den 15 juli i år besluttet Århus kommune, at afdeling 14 og 15 igen kan benytte fleksibel udlejning hvor vi igen kan tilbyde fortrin til personer i arbejde eller en videregående uddannelse.

Jeg kan oplyse, at vi pr. 15.08.19 har haft 32 flytninger.

Delebil

Afdelingen har nu fået en delebil fra selskabet (AURA) bilen og lade standen er opstillet ved Frydenlunds Alle 69 hvor dem der har valgt, at abonnerer på ordningen kan hentet og aflevere bilen.

Udgifterne til at drive og vedligeholde lade stander og bilen betales af brugerne og er derfor afdeling 15 udvekkommende.

Regnskab/budget

Regnskabet for 2019 viser et overskud på 1.833.000 penge som vil fremgå af vores regnskab som indtægt med 611.000 kr pr. år fra 2020 regnskabet og 3 år frem på konto 203,6.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med administrationen udarbejdet og godkendt et budget for budget året 2020 som betyder, at vi ikke får en lejeforhøjelse i denne omgang og der er afdelingsbestyrelsen selvfølgelig meget tilfredse med.

Afdelingsbestyrelse og administration er blevet enige om, At henlæggelserne på konto 120 øges med kr. 1.200.000 over de næste 3 år startende med 600.000 i år 2020 og derudover vil vi øge de årlige henlæggelser i takt med indeksreguleringen. Hele denne manøvrere skulle gerne ende ud i, at afdelingen inden for de næste 3 – 5 år vil have så solide henlæggelse, at vi kun i begrænset omfang vil kunne få brug yderligere optagelse, af lån til kommende vedligeholdelsesarbejder.

Afdelingsbestyrelse vil løbende i samarbejde med inspektør og vores ejendomsfunktionære forsøge, at finde rentable besparelser på blandt andet på afdelingens energiforbrug og det er vi allerede godt i gang med, som jeg nævnte tidligere i beretningen. Ligeledes vil vi fokusere på, at vi fremadrettet vælger produkter af en god og solid kvalitet, og denne strategi kan vi hurtig komme til, at se i praksis hvis vi her i aften besluttet, at renovere afdelingens badeværelser da vi jo her skal vælge materialer til en renovering af badeværelserne.

Endelig vil vi arbejde for en fastholdelse af afdelingens service og udgiftsniveau med forbehold for indeksregulering og, at afdelingen bliver selvfinansierende inden for en overskuelige årrække med vores 30 år langtidsplaner

Fælleshuset fuglebakkevej 70

Det er nu ca. halvandet år siden der kom en ny femårig helhedsplan for Frydenlund den nye helhedsplan blev beskåret økonomisk og Frydenlund og Vandtårnsområdet er slået sammen til en helhed og det har i praksis betydet, at der blev skåret ned i personalet og Frydenlund og Vandtårnsområdet skulle dele personale.

Det har ikke betyder, 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 – lektie-cafe og meget mere, afdelingsbestyrelsen vil opfordre til, at man bruger fælleshuset så meget som muligt.

Der har igen i år været afholdt sommerfest omkring beboerhuset Fuglebakkevej 70 et godt arrangement med en god stemning, og fine tiltag med madboder underholdning med akrobatik kræmmermarked samt klubbens kor og band. Der var i år få boder på grund af vejret men trods regnvejr et godt arrangement med en del besøgende en god dag for beboerne i Frydenlund.

Hjemmeside

Afdelingen hjemmeside køre stadig og kan findes på adressen www.almenbo-aarhus-afd15.dk og her kan i blandt andet finde 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.

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 beboer er selvfølgelig velkommen der er gratis kaffe og brød og øl og vand kan købes til rimelige priser.

Der har været afhold julefest fastelavnsfest og halloween for børnene i Fælleshuset med stor tilslutning, og hvor afdeling 15 gav et økonomisk bidrag til arrangementerne.

Den 16. juni gik turen til den jyske Rosenpark ved Aalestrup hvor der blev serveret en Søndagsfrokost buffet derefter besøg i Rosenparken og efterfølgende kaffebord en rigtig god tur og godt vejr.

Og traditionen tro gik den årlige tur for børn og voksne den 22. juni til Djurs sommerland med deltagelse af 90 børn og voksne en rigtig tur og godt vejr.

Sluttelig vil afdelingsbestyrelsen gerne takke Hobby- og Fritidsudvalget for deres store arbejdet. Vi vil samtidig takke Varmemesteren Ejendomsfunktionærerne og Administrationen for et godt og konstruktivt samarbejde i det forløbende år.

Og hermed overgiver jeg beretningen til debat.