

Århus den 24. August 2020/sc

På baggrund af aflysningen af det årlige afdelingsmøde grundet covid – 19 pandemien i Danmark, har afdelingsbestyrelsen besluttet, at udsende en skriftlig beretning for beretningsåret 2019/2020.

Renovering af badeværelser

I forbindelse med renoveringen af vvs-installationerne i badeværelset konstateret man, at nogle afløb fra badekarret var i så dårlig stand, at der opstod vandskader i underboens badeværelse, og det førte til, at man i nogle lejemål måtte nedtage badekarret og etablere en brusekabine.

På baggrund af ovenstående fremsatte afdelingsbestyrelsen sidste år, et forslag der omhandler renovering af afdelingens badeværelser, hvor afdelingsbestyrelsen ønskede et mandat til at undersøge muligheden for, at alle badeværelser i afdelingen renoveres, så badekarrene fjernes og der etableres brusekabine og plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal og afdelingsbestyrelsen og administrationen gik hurtig efter vedtagelsen i gang med undersøgelserne, og var klar til at fremlægge resultaterne af disse undersøgelser, på et ekstraordinært afdelingsmøde den 3. december 2019.

Arbejdstiden vil blive ca. 5 – 6 uger. Den forventet huslejestigningen vil for de små lejligheder, blive ca. 250 kr. pr. måned, mens de store lejligheder kom til at koste ca. 375 kr. på måned. Forslaget blev herefter sat til afstemning for forslaget stemte 105, imod 18, og der var 1. blank stemme.

I marts fik vi bevilliget 2 millioner kr. i trækningsret fra dispositionsfonden i Almenbo og yderlig 1 million kr. i juni til ekstra tiltag på grund af covid- 19 pandemien.

Licitationen blev afholdt den 11. juni 2020 og licitationsresultatet blev så godt, at der er økonomi til at udføre hele det planlagte projekt, uden vi skal pille noget ud af projektet og alt tyder på, at de lejeforhøjelser vi fik oplyst ved mødet i december, kommer til at holde, hvis ikke der kommer nogle uforudsete udgifter. Renoveringen starter i blok 23 i uge 43 2020 og vi forventer, hvis alt går godt, at være færdig med at renovere badeværelserne på Frydenlunds Allé i uge 12 2022. Derefter forsætter renoveringen på Musvågevej, med start i uge 13 2022, og vi forventer at hele renoveringen, er afsluttet sidst i december 2022.

Bygninger indvendig

Afdelingens låsesystem var efterhånden noget slidt. Låsesystem er nu skiftet til ILOQ. Der er blevet monteret nye cylinder og låsekasser med at ringle i lejlighederne, og nye cylinder i postkasserne. Derudover er der monteret nye cylinder i indgangsdøren fra opgangen, og ind til kælderen, samt i

cykel og knallertrum m.v. ILOQ er et digitalt låsesystem, uden batterier og ledninger. Den strøm der skal bruges, bliver genereret når nøglen sættes i låsecylinderen. Systemet løser problemet med mistede nøgler og ulovlig kopiering. Alle låsecylinder er mekaniske identiske, men elektroniske unikke og det betyder, at varmemesteren kan omprogrammere og afprogrammere både nøgler og låsecylinder. 3 af de nye nøgler der er udleveret, er også dem som nu skal bruges når man skal vaske, og den afløser også brikken, som vi før brugte til at komme ind i opgangen.

På bagsiden af låsen sidder en lille knap, hvis man stille den på on giver man ejendomsfunktionære lov til at låse sig ind i lejligheden, og udføre de serviceopgaver man har bedt varmemesteren om at udfører, uden man behøver at være hjemme.

Vi har i afdelingen en ordning, som gør at man kan få åbnet sin dør, hvis man smækker sig ude eller taber sine nøgler. Denne ordning har kostet afdelingens beboer et sted mellem. 40.000 – 60.000 kr. om året, med det nye låsesystem, har vi fået elimineret omkring 90 – 95 % af de oplukninger der var begrundet i, at beboerne havde smækket sig ude. Alle lejemål har nu rigle lås i døren, og kan derfor ikke smække sig ude.

Afdelingsbestyrelsen har derfor besluttet at afskaffe denne ordning, men skulle uheldet være ude, og man taber sin nøgle, kan man stadig kontakte afdelingens låsesmed, og få hjælp til at blive låst ind i sin lejlighed. Men man skal så selv betale, og betalingen vil blive påført huslejen den førstkomende måned, så man er ikke afhængig af at skulle betale låsesmeden på stedet.

Afdelingens gæsterum er blevet opgraderet så der nu er 4 sovepladser 2 enkle senge og en sovesofa med 2 sovepladser i alle gæsterum, og adgang til trådløst internet.

Betalingsanlæggene i vaskehusene

Betalingsanlæggene i vaskehusene var efterhånden også noget slidte, og det var blevet svært at skaffe reservedele, så anlæggene kunne holdes kørende. Derfor er betalingsanlæggene nu blevet skiftet til et topmoderne system, der kan håndtere betaling og reservering via ILOG-nøglen. Samme nøgle er også den der bruges, for at komme ind i vaskeriet, derudover kan man bruge sin smartphone til reservering af vasketider, men kun på Frydenlunds Allé, da man ikke benytter reservering i vaskeriet på Musvågevej

Det nye system kan også håndtere et gennemgående problem i vaskerierne på Frydenlunds Allé, 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. Systemet er nu programmeret således, at når man reserverer en vasketid, kan man reservere en tørretumbler, som kan benyttes 1 time ind i den næste beboers vasketid da denne beboer jo alligevel er i gang med, at vaske. Det skulle give en optimal udnyttelse af tørretumblerne og mulighed for, at alle kan få tørret det tøj, man har vasket inden for sin reserveret vasketid.

Priserne på vask er blevet justeret, så vi er gået fra at betale en gennemsnitspris, til nu kostprisen på de forskellige vaske og tørreprogrammer. Kostprisen er sammensat i prisen på el vand sæbe og skyllemiddel for de enkle vaskeprogrammer, vedligeholdelse og indkøb af nye vaskemaskiner og tørretumblerne er indeholdt i afdelingens budget.

El og vand

I forbindelse med den første renovering af badeværelserne, blev der installeret vandmåler i alle lejemål og nye el- bimåler. Vi skulle så overgå til betaling af vand og el aconto fra 01.07.2020.

Der blev derfor gennemført en prøvemåling af el- og vandforbruget i alle lejemål i 3 måneder, og disse målinger skulle så danne grundlag for fastsættelse af den enkle beboers kommende aconto betaling af el og vand. Denne måleperiode gav administrationen et godt grundlag, for at sætte den enkle lejers aconto betaling af el og vand, så tæt på det på faktiske beløb, for hver enkel lejemåls forbrug. Dermed er der en god chance for, at man ikke får en stor efterbetaling, når den enkles energiforbrug opgøres en gang om året.

Hvis man ønsker, at følge med i sit energiforbrug kan man udover en manuel aflæsning, følge sit forbrug enten på en pc på hjemmesiden www.istaonline.dk eller man kan downloade en app til sin mobiltelefon

Udvendige områder.

Som i måske har observeret, er vores ejendomsfunktionære stadig i gang med at renovere bedene, til altansiden ved nogle af blokkene på Frydenlunds Allé og Musvågevej. Mange af bedene trængte til en kærlig hånd, og arbejdet vil 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. De arbejder løbene 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 Allé, nemlig restaffald, glas, plast, metal samt papir og pap. Det virker som om affaldsordning køre, uden de store problemer. På Musvågevej virker det også nu med de nedgravede containere, efter lidt startproblemer sidste år. Afdelingsbestyrelsen har en plan om, at afholder en urafstemning hurtigst muligt om lukning af skaterne på Musvågevej, og overgå til, at afleverer sit husholdningsaffald i en molok tilsvarende dem vi i dag aflevere glas, plast, metal samt papir og pap og som man jo har gjort i en del år på Frydenlunds alle.

Effektivisering.

Den almene boligsektor har besluttet sammen med regeringen og KL, og indgik i juni 2016, en aftale om at effektivisere den almene boligsektor drift med 1,5 mia. kr. pr. 2020. Organisationsbestyrelsen

i almenbo Århus har besluttet, at der skulle arbejdes med 8 driftsområder til servicering/pleje af almenbo 52 afdelinger.

Afdeling 15 som er beliggende i Frydenlund med 289 lejemål, kom i et driftsområde med afdeling 14 som også ligger i Frydenlund med 256 lejemål, samt afdeling 16 og 45 som er beliggende i Tilst med 121 lejemål. De 4 afdelinger har 10 Ejendomsfunktionære tilsammen.

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

50-års Jubilæum.

Afdeling 15 kunne fejere 50-års jubilæum den 1. november 2018. Afdelingsbestyrelsen havde i den forbindelse en plan om, at jubilæet skulle markeres på et tidspunkt i 2019, men det nåede vi ikke. Det skal vi selvfølgelig have gjort noget ved, og afdelingsbestyrelsen arbejder på, at jubilæet skal markeres under en eller anden form, men også her giver covid – 19 pandemien nogle begrænsninger, vi forsætter selvfølgelig med, at planlægge en markering af afdelingens 50-års jubilæum. Vi vil selvfølgelig informere noget mere om dette, når vi kender en dato for et kommende arrangement.

Parkeringspladser.

Afdelingsbestyrelsen besluttede i Maj 2019, på baggrund af henvendelse fra flere beboer på Frydenlunds Allé og egne observationer, at få etableret opmærkning af ca. 90 p-båse ved blok 21, 22 og 23. Det var måske ikke det optimale tidspunkt, at vi fik etableret p-båse, da vi jo havde en byggeplads med mange container ved blok 21.

Nu har vi haft etableret de ca. 90 p-båse ved blok 21, 22 og 23, i lidt over et år og der er ingen tvivl om, at etableringen stort set har løst de parkeringsproblemer, der var ved de 3 blokke.

Byggeri ved Frydenlunds centeret

I november 2018 var der indkaldt til borgermøde, i forbindelse med Aarhus Kommunes arbejde med lokalplanen for Frydenlund Centret. Aarhus Kommune og med samarbejde af nogle investorer, ønskede de at udvikle og bygge på området ved Centret.

Afdelingsbestyrelsen indsendte i samarbejde med afdelingsbestyrelsen i afdeling 14, en indsigelse over lokalplanen, i forhold til det projekt vi blev præsenteret for i november 2018. Udover afdelingsbestyrelsens indsigelse var der to beboer på Frydenlunds Allé, som tog initiativ til og få lavet en indsigelse, som de beboere der ønskede det, kunne skrive under på. Der var 40 indsigelse.

Afdelingsbestyrelsen har ikke det sidste år, fået mange informationer om, hvor langt man er med projektet andet, at der stadig arbejdes på en lokalplan for området, men når der kommer nye informationer vil vi selvfølgelig informere beboerne.

Delebil

Afdelingen har nu det sidste år haft en delebil fra selskabet (AURA) stående ved Frydenlunds Allé 69, hvor dem der havde valgt at abonnere på ordningen, har kunne hente og aflevere bilen. Det ser ud til, at det har været en succes for Frydenlund, da der er rigtig mange fra området der har brugt bilen, og det er jo positivt.

Regnskab/budget

Regnskabet for 2019 viser et overskud på 1.820.244,40 kr. som vil fremgå af vores regnskab som indtægt, med 606.000 kr. pr. år fra 2021 regnskabet, og 3 år frem på konto 203,6.

I forbindelse med budgetlægningen for 2020, har afdelingsbestyrelsen i samarbejde med administrationen, fået foretaget nogle ændringer i budgettet. Ændringer der gerne skulle føre til at vi får et stærkere budget, der er med til at holde huslejerne på et stabilt niveau, samtidig med at afdelingen konsoliderer sig til at møde fremtidens udfordringer.

De ændringer der er fortaget har kunne realiseres uden lejeforhøjelse i budgetåret 2020/21 og det er vi i afdelingsbestyrelsen meget tilfredse med, men vi slipper ikke helt uden lejeforhøjelse da der selvfølgelig kommer en lejeforhøjelse i forbindelse med renoveringen af badeværelserne på mellem ca. 250 og 375 pr, måned alt efter lejligheds størrelse.

Hjemmeside

Afdelingen hjemmeside køre stadig, og kan findes på adressen www.almenbo-aarhus-afd15.dk. Her kan i blandt andet finde referater fra bestyrelsesmøder, kontaktoplysninger til ejendomsfunktionærerne, leje af gæsteværelser, regler for brug af vaskeri, projektplan for den kommende renovering af afdelingen samt husorden og vedtægter for Almen bo Aarhus afdeling 15 og meget mere.

Hobby- og Fritidsudvalgets arbejde

Hobby og fritidsudvalgets arbejde har været hårdt ramt af covid- 19 pandemien. Frem til pandemien i start marts 2020, er der blevet afholdt bankospil i kælderen på Musvågevej 12, hver anden onsdag i lige uger.

Alle aktiviteter vil blive genoptaget når Danmark igen åbner op efter covid- 19 pandemien.

Før covid- 19 pandemien blev der afholdt julefest i fælleshuset med stor tilslutning, men den årlige fastelavnsfest for børnene måtte man aflyse, og samtidig har fælleshuset måtte holde lukket, i en længere periode, på grund af covid- 19 pandemien. Den 7. december 2019 gik turen til Julemarked i Husum en rigtig hyggelig tur.

Den årlige udflugt til Djurs sommerland, har vi desværre også måtte aflyse, men fritidsudvalget arbejder på, at gennemføre turen på et andet tidspunkt.

Afdelingsbestyrelsen vil gerne takke Hobby- og Fritidsudvalget for deres store arbejde. Vi vil samtidig takke varmemestrene, ejendomsfunktionærerne og administrationen for et godt og konstruktivt samarbejde, i det forløbende år.

Jeg vil også rette en stor personlig tak til afdelingsbestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde og jeres store arbejdes indsats i forbindelse med de mange store opgaver vi har fået sat i gang i det forløbende år, det har været en fornøjelse og en nem opgave, at arbejde sammen med jer så tak for det.

Sidst men ikke mindst, skal der lyde en stor tak til vores beboer for mange gode forslag og positive tilkendegivelser omkring afdelingsbestyrelsen arbejde det varmer og giver brændstof til, at forsætter arbejdet i afdelingsbestyrelsen så stor tak for det.

På afdelingsbestyrelsens vegne

Steen Crohnager
Afdelingsformand