

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning 2013

Vaskeri og varmecentral:

Vaskeri og varmecentral er under ombygning. Fællesvaskeriet flytter ind i varmecentralen og vil efter planen være klar til brug til december 2013. Bygningerne som husede det gamle vaskeri er solgt til Lægen Nadia Elgin, som vil oprette lægehus i bygningen. Overdragelsen af vaskeribygningen sker april- maj 2014.

Låseudskiftning:

Som lovet sidste år, er låsene udskiftet i alle kælderdøre. Nøglerne beboerne har fået udleveret passer til den blok man bor i, samt til beboerslusen på storskraldspladsen.

I Juli måned var vi så uheldige at have en del indbrud i vores kældre, det har vist sig at det ikke kun var i afd. 43 de udbudene gæster havde været, men også i Solkær og Brøndby Nord.

Dette kan vi selvfølgelig ikke gardere os imod, men sørg for at tjekke at dørene er låst efter os når vi har været i kældrene.

Overdækning af beboerslusen:

På storskraldspladsen er et stykke af beboerslusen blevet overdækket. Storskraldet sugede for meget vand ved regnvejr og blev uhåndterligt.

Vedligeholdelsesstandart:

Råderet og vedligeholdelse katalog som vi stemte om ved sidste medlemsmøde, er udvidet med materialebeskrivelser og er godkendt i administrationen. Sætte til afstemning på medlemsmødet 2013.

Køkkenudskiftning:

Det har igennem de sidste par år vist sig en stigende tendens til at fravælge tilbud om lejlighed i vores bebyggelse, især på grund af nedslidte eller ikke tidssvarende køkkener. Her til kommer at

afdelingen har været nødsaget til at udskifte 4-6 køkkener over driften de sidste par år. Herved indsættes nye køkkener i enkelte lejligheder på alle andre beboeres regning. Afdelingsbestyrelsen arbejder på forslag til afstemning på medlemsmødet, der pålægger omkostningerne til nye køkkener til tilflytteren. Herudover kan der blive mulighed for at afdelingens beboere selv kan til vælge køkkenudskiftning under en fælles råderet. Herved sikres de beboer økonomisk som ikke vil udskifte køkkenet, da de ikke bliver belastet økonomisk af, at naboen til vælger køkkenudskiftningen.

Vandstik:

Vandstik, er de rør som er tilsluttet den kommunale vandforsyning og ind i vores huse. I år er der blevet udskiftet 3 forbindelser. De er mangler 2 som bliver skiftet i 2014.

Helhedsplan:

Den tekniske gennemgang af vores huse er afsluttet. Resultatet er afleveret til BTA som her ud fra vurdere bygningernes tilstand. Herefter skal problematikkerne med vores gavle som er sunket, vores vand i klæderne, medtages i vurderingen og indarbejdes i planen. Her efter skal landsbygefondet inddrages og til sidst afdelings beboere. Udsigten til en færdig helhedsplan kan godt tage et par år. Til gengæld er den tekniske udredning anvendelig for afdelingsbestyrelsen i planlægningen af driften. Afdelingsbestyrelsen er i gang med at tilrette DV-planen, da der nogle steder er et vedligeholdes efterslæb og andre steder skal holdes lidt igen, da det kan falde ind under helhedsplanen. Ændringerne i DV-planen gennemføres over en årrække, så huslejen ikke påvirkes for meget.

DONG:

Opsigelsen af DONG har i 2012 givet en besparelse på vores gadelys, lys på stigerne og lyset over opgangene, på 70.000,00 kr. De penge er nu flyttet over på vores DV-plan, og vil blive brugt til udskiftning af lyskilder. Herved forventes en yderligere besparelse på strømforbruget fremover. Lamperne over postkasserne står overfor en udskiftning, da der ikke kan skaffes reservedele til den mere. Den nye type kan ses i opgangen ved kontoret.

Strøm kældre:

Afdelingsbestyrelsen er i gang med at afdække forbruget for vores inde belysning, hvor der årligt forbruges over 400.000,00kr. Strømforbruget omfatter kælder og opgangsllys, boilerum, garagelys ude og inde, udsugningen til lejlighederne, samt forbrug i de enkelte kælderrum. Forbruget er så højt, at sikringerne til kældbelysningen ofte springer. Med hjælp fra vores elektriker har vi opdelt og beregnet forbruget på de nævnte grupper. Det største forbrug er udsugningen. Der er her tale om 53 utidssvarende motorer som bør skiftes snares. Forbruget er pr. år ca. 200.000,00kr. Med nye motorer vil forbruget ca. kunne halveres. Det forventes at en udskiftning vil kunne påbegynde i 2015 hvis det ikke kolliderer med helhedsplanen. Pris i omegnen af 1,5mil. Kr. Forbruget i garagerne inde og ude, boilerum og trappe og kælderlys er beregnet til ca. 110,000,00kr. og kan reduceres ved udskiftning af pumper og lyskilder, til mere tidssvarende og strømbesparende enheder. De sidste 90,000,00kr. i forbrug, bliver brugt i beboernes kælderrum? Det er næsten 300kr pr. kælderrum om året i strøm. Bestyrelsen har kontaktet opkrævningsafdelingen i AAB, for derigennem at få et overblik over hvad de enkelte lejere indbetaler for strømmen i kældrene. Hvis vi alle betaler 4kr pr mdr. mangler der ca. 75000kr på den konto.

Afdelingsbestyrelsen har med baggrund i det store forbrug, stanset opsætningen af stik i afdelings kælderrum, og vil til næste medlemsmøde overveje hvilke forslag der kan fremsættes omkring forbruget.

Nedrivningen:

Afdelingsbestyrelsen håber nu på, at det er sidste gang der skal orienteres omkring de mangler som skal udbedres. Kærstien er rettet op og der er sat bøjler op så bilerne ikke kan køre ind, der er lavet lys på stien over for vaskeriet og asfaltarbejdet er afsluttet. Ligeledes er græsplænerne og de brønddæksler som stak så højt op, at der ikke kunne slås græs med vores maskine, lavet. Det sidste der mangler er et par lamper som er beskadiget ved kærstien. Disse bliver skiftet når der kan fremskaffes reservedele.

Udskiftning af tag på Malerfirmaet i Ulkær.

Taget på Malerforretningen i Ulkær er nu så utæt så det er nødt til at blive udskiftet. Udskiftning af taget har opstart i uge 36.

Nyt Malerfirma i Ruskær 21

Som I fleste nok har bemærket, har vi nu fået lejet købmandslokalerne ud til Malerfirmaet John Petersen. John Petersen er også det firma som vi benytter til istandsættelse af vores flyttelejligheder.

Garager.

Der er lagt nyt asfalt ved garagerne samt 4 stk. kloaker er udskiftet i 4 garager til nedløb mod bagsiden af banen. Det samme kan forventes at vil blive etableret i garagerne i Storekær.

Affaldsordning:

Rødovre kommune er i gang med at implementere deres nye renovationsordning. Kommunen ser affaldet som en resurse, og har vedtaget formen på kildesorteringen. Kommunen har allerede nu varslet at ikke kildesorteret affald pålægges en afgift. Afdeling 43. skal senest maj 2014 være forberedt til at deltage i ordningen.. Fx skal bio-affald i sin egen spand. Det betyder at vi ikke længere kan benytte vores affaldsskakte, da affaldet her vil blive blandet. For at kunne ansøge kommunen om lukning skaktene skal det først vedtages på et medlemsmøde. Her ud over har arbejdstilsynet pålagt afdelingen at ændre skaktsystemet i kældrene så skakten aflukkes under ombygning af bølterne. Afdelingsbestyrelsen har fået udsættelse på ombygningen hos arbejdstilsynet, med begrundelse i en eventuel lukning af skaktene.

Styregruppen for Kærene og Bybjerget:

Efter landsbygefonden i 2012 standsede deres tilskud til løn- og drift af den ansatte samt de aktiviteter der er funderet i Cafè- biblioteket på Milestedet, ser det ud til at der er faldet ro over det hele, og Susanne Mikkelsen fortsætter- foreløbig til udgangen af 2016, ligesom der stadig er mange super gode og værdifulde aktiviteter mellem de 5 boligselskaber på tværs af Roskildevej. Som vi alle kan læse i det omdelte beboerblad, er der en massiv opbakning og deltagelse i de fleste aktiviteter. Der er blandt andet stor fokus på at aktivere den store gruppe af unge vi har i området, dette sker bl.a. ved en række styrede aktiviteter i og omkring multibanen i Maglekær lige overfor Milestedet. Der foregår også et meget værdifuldt samarbejde mellem vores servicemedarbejdere på tværs af boligafdelingerne, et samarbejde som kan virke usynligt i det daglige, men er et vigtigt samarbejde omkring de udfordringer der nogen gange kan være i vores område. Solstrålen er den årlige ferietur som i år gik til Bornholm. Deltagere er familier som økonomisk har det svært og som

her kan få en uges fantastisk ferie. Også her deltager servicemedarbejderne på tværs af boligafdelingerne hvor de er med et par dage. Turen bliver støttet med et beløb fra Styregruppen samt større beløb fra Feriefonden i AKB. Det er yderst værdifuldt at vi alle støtter op omkring alle disse aktiviteter, som er med til at gøre Kærene og Bybjerget til et attraktivt sted at bo.

Uddannelse Kevin Lund:

Kevin Lund er nu i fuld gang med sin uddannelse som ejendomsmester. Dette vil betyde at Kevin Lund vil være væk fra Afd. 43 i flg. Perioder.

1. Forløb vil være fra d. 23. september 2013 til 1. november 2013
2. Forløb vil være fra d. 1. november 2013 til 20. december 2013
3. Forløb vil være fra d. 20. januar 2014 til d. 28. februar 2014
4. Forløb vil være fra d. 10. marts 2014 til 28. marts 2014.

Afd. 43 er blevet godkendt til at kunne ansætte en elev. Men bestyrelsen har efterfølgende været i dialog med Juridisk afdeling i AAB, og er kommet frem til den løsning at vi kan få en elev på deltid, det vil sige at vi vil få en elev som vi skal dele med en af vore andre afdelinger, hvilket vil betyde at afdeling 43 ikke vil få nogen omkostninger, da disse vil blive afholdt af Hovedkontoret AAB

Til sidst vil afdelingsbestyrelsen benytte lejligheden til at rose vores medarbejdere en for god stemning og en god arbejdsindsats. Området er holdt pænt ude og inde og der pågår en række initiativer med plantning af blomster og buske. Fint..

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen