

Rødovre d. 31. August 2015

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning 2015

2015 har været et år hvor en lang række projekter er blevet skudt i gang, Og nogle som er blevet udsat pga. forskellige omstændigheder.

Køkkenudskiftningen:

I skrivende stund afventer vi på 10. måned et svar fra kommunen på vores ansøgning om udskiftning af køkkener.

Det er afdelingens opfattelse at kommunens modstand i forhold til projekter bundet i de lån, som der er blevet optaget i forbindelse med højhusnedrivningen.

Her er der et mellemværende på 150 mil. Kr. mellem AAB, Landsbyggefonden og kommunen.

Kommunen har prioritetslån i grundende og vil tilsyneladende ikke omprioritere. Dette betyder at vi teknisk set er insolvente. Og kan derved ikke optage lån til ombygningen af køkkener.

Projektet står derfor på stand by, indtil kommunen vil ændre lånene

.

Ventilator udskiftningen er udsendt.

Afdelingen stillede som krav til udskiftningen, at man forbedrede kapaciteten ved udskiftningen for senere at kunne tilkoble køkkener, når disse skulle udskiftes.

Herved opstod der en række krav om brandsikkerhed, hvilket krævede en relativt stor ombygning samt et krav om genindvinding af varmen som suges ud fra lejlighederne.

Motivet var at opnå en drift sikkerhed på ventilatorerne samt en drift besparelse på forbruget på ca. 100.000 kr. årligt.

Dette må udsættes til helhedsplanen træder i kraft, hvor ombygningen så vil kunne foretages.

Rådgiver har samtidigt anslået at varmetabet ved den rigtige ombygning ville kunne reduceres for afd. 43 med ca. 400 -500.000 kr. årligt.

De grønne områder:

Efter tryksheds gennemgang på udeområderne i afd.43 og kærerne tilbage i Januar 2015, blev vi opmærksomme på, at vores sti belysning visse steder var nedslidt, samt at der ved stien mellem Ruskær og Ulkær, skulle fjernes noget af vores grønne

hegn ved rampen, således at der blev mere åbent og lyset fra sti belysningen kom til sin gavn.

Dette har ejendomsfunktionærerne stået for at udføre, samt de har fræset arealet og udlagt græs på det stykke inkl. nyplantning af 3 nye paradis æbletræer.

I forlængelse af dette arbejde, blev kælkebakken fræset igennem for skvadderkål og brændenælder mv.

Efterfølgende blev der plantede 600 stk. Storke-næp (**Staude**) af blandet sort på bakken og udlagt græs på resten inkl. Syren og sommerfuglebuske.

Vi har i samarbejde med varmecentralen, fået ryddet det stykke som er bag Ruskær 30, med henblik på at få opsat hegn i skel (er opsat) og ny beplantning op ad hegnet, dette kommer først senere, når varmecentralen er færdige med at lave deres gård bag det nye hegn.

Besparelser på strøm og lyskilder:

Afdelingen er i gang med en udskiftning af alle lyskilder, til nye med LED lyskilde.

Alle lamperne over postkasserne er udskiftet, samt enkelte trappeopgange har fået de nye lamper med LED lyskilde.

Besparelsen har akkumuleret et merbudget, til udskiftning af de resterende trappeopgange i 2016.

Sti belysningen, på stien mellem Ulkær og Ruskær (Ved kælkebakken/søen) Har fået monteret nye lampehoveder med LED lyskilde.

Alt lys og ledningsnet i vores kældre er udskiftet,- og bi-målere til alle kælderrum er opsat. Kilding EL, afslutter projektet med udgangen af august 2015.

Afdelingsbestyrelsen har standset alle opkrævninger af strøm, for kælderrum pr. 1 september 2015.

Der skal herefter afregnes efter forbrug på bi-målerne.

Beboerne vil få adgang, for aflæsning af bi-måler/forbrug til deres kælderrum.

Nøglen som skal bruges for adgang dertil, vil være den samme som der bruges, til at komme ned i kældergangen.

Igangværende opgaver:

Udskiftning af alle gadelamper begynder her i efteråret.

Opsætning af video overvågning i opgangene og ved udvendig kældernedgang påbegynder her i efteråret.

Først på sommeren konstaterede en håndværker, at ingeniør- gangene mellem Ulkær 7 og 9, samt Ruskær 5 og 7 var utætte.

De er derfor blevet gravet fri og istandsat, samt asfalts pladserne blev fjernet.

Der er efterfølgende etableret nye stier inkl. nye lysmaster med LED lys, samt plantet 500 bøgeplanter mv. ved ende- gavlene og ud mod Storekær, samt udlagt græsplæne på det restende areal.

Soklerne på husene er blevet pudset og malet, samt vinduesrammerne på kældervinduerne malet udvendigt.

Trappenedgangene er istandsat, samt gelænderne er repareret og malet.

Gavlene og de nordvendte facader er blevet vasket,- og gavlene er blevet imprægneret, så de er vaskbare i tilfældet de bliver til malet med graffiti.

Det boligsociale

Det boligsociale samarbejde mellem de 5 boligafdelinger har fungeret nogenlunde tilfredsstillende.

Et vigtigt indsatsområde har været at skabe tryghed set i lyset af, at der i slutningen af 2014 var et større antal indbrud, og konstateret salg af stoffer.

Vi fik samlet alle gode folk fra Kommunen, politiet, forsikringselskaber og boligafdelingerne.

Der er efterfølgende gjort en meget effektiv indsats over for de utilpassede unge, og der er nu skabt ro igen.

Der er blandt mange andre tiltag tyndet ud i bevoksningerne, noget man da lige skal vende sig til, men det er meget effektivt over for de unges kriminalitet.

Samarbejdet er udfordret fra 2017, hvor Bybjerget har meddelt, at de træder ud af samarbejdet.

Det er et stort antal lejermål som nu træder ud, men de resterende boligafdelinger (Lejerbo 2 afdelinger), AKB og AAB) er indstillet på at fortsætte med boligsocial koordinator (pt. Susanne Mikkelsen) til gavn for vores beboere.

Lejerbo afd. 331 – er nu efter en pause på et års tid genindtrådt i samarbejdet hvilket vi er meget tilfredse med.

Vi vil da også gøre lidt reklame for de nyindkøbte cykel diligencer som Styregruppen i samarbejde med AAB har indkøbt. Det er blevet en stor succes og de frivillige cykel-

Piloter har virkelig nok at se til med at transportere primært vores ældre rundt i kommunen.

Det er stadig afdelingsbestyrelsens målsætning at holde huslejen i ro, og det set ud til, at det er lykkedes i 2016.

Det er på trods af, at afdelingen øger henlæggelserne til DV- planen med næsten 2 mil. Kr. i 2016.

Pengene kommer primært fra drift omlægninger på DV planen, samt en række låneomlægninger i 2014, som gav en lavere rente.

Med mindre der udefra kommer væsentlige stigninger på fx skat, vand, renovation eller bidrag til dispositions fonden i AAB, vil vi kunne holde huslejen på det nuværende niveau helt frem til begyndelsen af 2018.

Med venlig hilsen

AAB Afd. 43

Afdelingsbestyrelsen
Rødovre August 2015