



Afdeling 38

Bestyrelsens beretning 6. maj 2025

Velkommen

Det er dejligt at se jer igen, velkommen til! Velkommen til Lars

Bestyrelsen

Vi har sagt farvel til Jan og Josefine. Vi siger tak for indsatsen.

Afdelingens drift

Den økonomiske ramme, vi arbejder i den almene sektor, er defineret af lovgiver og udspringer af aftaler indgået mellem BL og KK. Vi stiler nu efter at nå effektiviseringsmålene, der aflæses næste gang i regnskabet 2026. Vi ligger fint til, men det kræver stadig stort fokus.

Disse rammer og krav fra lovgiver betyder, at bestyrelsen sammen med funktionærerne og AAB's administration kontinuerligt og dynamisk vurderer, planlægger, udfører og ikke mindst evaluerer alle udførte opgaver for hele tiden at sikre, at vi gør tingene rigtigt.

Den altoverskyggende udfordring er, som I ved, affald. Vores udfordringer bliver ikke mindre, og KK's beslutning om at afskaffe vores prescontainer og erstatte den med 60! små beholdere gør, at vi bruger 60-70% mere tid på at skakte.

Sammenholdt med, at vi stadig og i stigende omfang ser beboere, der ikke sorterer korrekt, har vi været nødt til at ansætte endnu en funktionær.

Kasper startede i fredags. Det første stykke tid vil Kasper være at se i det grønne, så Frank og Petr kan få helt styr på affald. Tag godt imod Kasper!

Flyttelejligheder

Vi har i 2024 haft 20 flyttelejligheder. Det er stadig for nedadgående. Vi tror på, at det blandt andet siger noget om, at vores beboere er glade for at bo her.

Vi ser et fald nu i sagerne om ulovlig fremleje. Det har altså hjulpet at skærpe fokus.

Larm og uro fra naboer er altid en udfordring. Der er meget lydt i vore boliger, alt kan høres. Også i disse sager læner vi os i behandlingen op ad de afgørelser Beboerklagenævnet træffer. Det afføder selvfølgelig frustration, når en klage over en nabo ikke får det udfald, man havde ønsket sig, men det er desværre et vilkår.

For alle husordenssager gælder det, at jo flere klager, vi får, des flere sager kan vi føre i Beboerklagenævnet. Så tøv endelig ikke med at sende en klage over et problem, der ikke er ophørt efter første klage.

Overordnet set bestræber vi os på at behandle klager ud fra de afgørelser, Beboerklagenævnet træffer.



Afdeling 38

Ferie

Sommerferien er planlagt, alt er gået op.

Dørprojektet

Projektet er nu afsluttet med undtagelse af tre døre, der var defekte ved levering. Vi forventer, at disse døre skiftes i slutningen af maj.

Generelt har det ikke været det mest fantastiske projekt i forhold til udførelse, kommunikation og beboeroplevelser.

Bestyrelsen har kæmpet indædt for at holde kort snor i det hele.

Det har været en ualmindelig hård fødsel, men det blev et ualmindeligt smukt barn.

Dørprojektet er gennemført uden huslejestigning.

Helhedsplan

Endelig!

Vi har fundet den entreprenør, der skal stå for renoveringen. Det blev Nordstern, der vandt – stort endda.

Kontrakten underskrives på fredag den 9. maj, og umiddelbart efter varsles der forundersøgelser i alle lejemål. Samtidig vil der blive udsendt nyhedsbrev. En meget vigtig milepæl er nået. Nu GØR vi det!

Når forregistreringerne er tilendebragt, går færdigprojekteringen i gang. Byggestart august/september 2026. Læg mærke til, at vi ikke længere forventer og håber. Nu gør vi det!

Voldgiften i forbindelse med opsigelse af aftalen med Rubow kører sit eget spor, og der er berammet hovedforhandling i september.

Målbare resultater:

Afdeling 38 ligger over mål på beboertilfredshed, målt i den årlige undersøgelse i foråret. Undersøgelsen sendes ud til beboere i alle AAB's afdelinger. Vi ligger over mål på drift og økonomi og ikke mindst ligger vi stadig over mål på medarbejdertilfredshed og trivsel. Det er alt sammen et udtryk for, at vi i afdeling 38 gør det rigtig godt. Endelig ligger vi fint på effektiviseringsmålene.

Vi arbejder stadig målrettet med at nedbringe punkterne på fejl- og mangellisterne i flyttelejlighederne.

Huslejeniveauet har vores konstante fokus, og om lidt præsenterer vi jer for det tiende budget i træk uden huslejestigning! Det er vi stolte af og glade for.

Kobbelvænget



Afdeling 38

Er stadig en udfordring trods flytning af parkering til den modsatte side. Vi prøver at presse på for at få Kobbelvænget ensrettet fra nord mod syd.

Beboeraktiviteter

Ragnhild og Sabrah har succes med deres velkomst komite og besøger nye beboere indenfor den første måned. Blomst, foldere og praktisk hjælp.

Sommerfesten ser ud til at være en blivende aktivitet, alle er glade for dagen. Vi glæder os til at se jer igen 31. august.

Lysfesten er stadig hyggelig, selvom vi ikke var så mange, som vi plejer. Vi prøver igen sidste torsdag i november.

Cafeen fortsætter, som altid. Dorrit og Flemming glæder sig til at byde velkommen om tirsdagen. Der er hyggeligt i cafeen!

Vi er ved at istandsætte de nye klublokaler K26. Der er nu blevet malet, og der er lagt et fint, nyt gulv. Vi håber at have det klar til efteråret.

Det gode hjørne står smukt ved blok 5 og 6. Der åbnes med et hyggeligt arrangement 15. maj kl. 16:30.

Vi arbejder stadig tæt sammen med den boligsociale helhedsplan, der nu hedder sammen om Husum og Tingbjerg,

Åbne bestyrelsesmøder

Bestyrelsen inviterede til åbent bestyrelsesmøde 1. april. Der mødte 23 beboere op.

Der var livlig og iderig debat, og vi fortsætter med disse møder to gange årligt.

Næste gang er 25. november.

Real Dania

Vi afventer Københavns Kommune i forhold til at få den Real Dania pavillonen etableret.

Pernille blev i november valgt ind i Udvalget for Beboere og Udlejning, og Maria blev ved samme lejlighed valgt ind i Organisationsbestyrelsen. Vi kæmper for det nære beboerdemokrati.

Afslutning

Hvis vi skal summe det hele sammen, bor vi i en dejlig afdeling med styr på økonomien og med gode ting at se frem til.

Vi kan fortælle mange gode historier både i forhold til fællesskab, drift og økonomi. Det skal vi være glade for.

Lad os give hinanden håndslag på, at vi bliver ved med at passe på afdelingen og ikke mindst på hinanden.



Afdeling 38

Jeg har en appel til jer: Hvis der er noget, I mener, vi ikke gør godt nok, så tag fat i os! Vi kan ikke ændre på noget, vi ikke kender til.

Vi har brug for jeres øjne og ører herude, tag fat i os, hvis I ser/oplever noget, der skal håndteres. Vi læser mails dagligt.

Og husk: I AAB taler vi MED hinanden, ikke OM hinanden.

Tak for ordet!