



Afdeling 38

Bestyrelsens beretning 7. maj 2024

Velkommen

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

Bestyrelsen

Der er en styrket bestyrelse med Pernille, Jan og Steen om bord, der har arbejdet for afdelingen det seneste år.

Gadelandet 19

Vi kunne efter et langt, hårdt forløb endelig officielt indvie stedet her 5. oktober sidste år. Heldigvis kiggede mange forbi, og vi havde en dejlig dag. Der er fuld fart på udlejning og arrangementer, og alle giver udtryk for, at de er glade for de nye rammer.

Afdelingens drift:

Den økonomiske ramme, vi arbejder i i den almene sektor, er defineret af lovgiver og udspringer af aftaler indgået mellem BL og KK. Kravet om besparelser og effektiviseringer fortsætter, og i den nye aftale er kravet, at vi samlet i hele den almene sektor leverer besparelse på 1,8 milliarder frem mod regnskab 2026.

Arbejdet med effektivisering og besparelser fortsætter med andre ord efter samme model, og vi skal vænne os til det vilkår, at regeringen holder fast i målet om, at huslejerne i den almene sektor på den korte sigt skal holdes i ro og på den lange sigt sættes ned.

Det er en bunden opgave, og den kan ikke fraviges.

Den gældende aftale er den sidste, der sigter bredt på hele den almene sektor. Fremadrettet vil der fra 2027 være fokus på de enkelte boligorganisationer og helt ned på afdelingsniveau.

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.

Jeg har tidligere nævnt for jer, at en af de ting, der arbejdes på, er 30-årige DV-planer, så vi minimerer behovet for at optage lån til drifts- og vedligeholdelsesopgaver. Der er i det hele taget konstant, dynamisk fokus på DV-planen i afdelingen, for det er den, der er styringsredskabet i vores arbejde med driften. Vi lægger stadig flere opgaver i DV-planen, hvilket betyder, at vores mål om at holde huslejen i ro, bliver nemmere at nå.

Derudover arbejder vi i AAB's organisation intenst med at udbyde vore driftsopgaver for på den måde at kunne forhandle gode priser til opgaverne. Sidste år fortalte jeg om arbejdet med at få formuleret kravene til et udbud på flyttelejligheder. Det arbejde er afsluttet, og vi



Afdeling 38

har netop her pr. 1. maj tilsluttet os udbud på flyttelejligheder for så vidt angår normalstandsættelse, gulvarbejde og rengøring.

Det betyder helt konkret, at vi i afdeling 38 kan se frem til en årlig besparelse på 892.000 kroner på malerarbejde, gulvarbejde og rengøring af flyttelejligheder. Det kommer til at kunne mærkes, både i forhold til kravopfyldelse og mindsket pres på huslejen.

Som noget relativt nyt er det besluttet, at det er Organisationsbestyrelsen og ikke længere de lokale afdelinger, der har det overordnede ansvar for afdelingerne, både økonomisk og juridisk.

Det betyder, at vi på afdelingsmødet skal være meget opmærksomme og passe på ikke at vedtage noget, der enten er i strid med gældende regler eller belaster vores økonomi, uanset hvor god en ide, man synes, man har fået.

Med andre ord er det ikke en mulighed at bruge flere penge på drift. Slet ikke. Tvært imod.

Den altoverskyggende udfordring er, som I ved, affald.

Vi bruger cirka halvdelen af funktionærernes tid på at håndtere affald. Det er ikke optimalt – for at sige det mildt – desværre ser vi ikke rigtig en bevægelse i beboeradfærd i den rigtige retning.

Vi er i dialog med KK's affaldssektion om at få dispensation til yderligere løsninger i forhold til containere mm, til vi er færdige med at renovere. Det giver ikke mening at etablere ny affaldsløsning nu for så at rive det hele ned, når der skal etableres byggeplads i forbindelse med renoveringen.

Flyttelejligheder

Vi har i 2023 haft 23 flyttelejligheder. Det er en halvering i forhold til tidligere år. Det siger noget om, at vi har beboere, der er glade for at bo her. Det stemmer fint overens med de målbare resultater, som jeg vender tilbage til senere.

Køkkener

Vi har siden 2020 skiftet 47 køkkener i forbindelse med fraflytning. Vi har derudover skiftet 12 køkkener, mens beboeren stadig bor i lejemålet.

I DV-planen har vi de næste mange år afsat 200.000 pr år til køkkenrenovering, uden at det påvirker huslejen.

Opgange

Vi er netop nu ved at male den sidste opgang i lavblokkene. Vi venter med højblokkene til efter renoveringen. Alt andet vil ikke give mening.

Kældre



Afdeling 38

Vi har indhentet tilbud på renovering af kældergulve, men venter med udførelse til efter renoveringen. Der er og vil fortsat blive afsat midler hertil i DV-planen.

Røgmeldere

De lovpligtige røgmeldere på alle fællesarealer, dvs. lofter, kældre og opgange er bestilt, og der er midler til det uden huslejekonsekvens.

Ny parkeringsleverandør

Som I måske har læst, er City Parkering blevet opkøbt af Q-park. Det er altså ikke længere en dansk leverandør.

Derfor skifter vi fra 14. juni til Din Parkering. Det er et dansk firma, der er udsprunget af det gamle City Parkering.

Fremover vil vi få en højere procentsats, end vi tidligere har fået.

Selve abonnementet er stadig uden afgift.

Ny skadesservice leverandør

Pr 1. maj har vi skiftet fra Belfor til DIS. Belfor har i sin stræben efter at blive verdensomspændende fravalgt fokus på det nære kundeforhold, og de har ydermere varslet en solid prisstigning.

DIS har tilbudt de gamle, favorable vilkår, og samtidig er der flere af de gode, gamle Belforfolk ansat. Vi er glade for det nye samarbejde.

Husordenssager

Vi har selvfølgelig en del husordenssager. Dog faktisk ganske få, når vi holder der op imod, at vi er 400 lejligheder. De fleste sager handler om ulovlig fremleje, ulovlige husdyr og enkelte sager om larm og uro fra naboer.

Ulovlig fremlejesager tages dybt alvorligt og sendes direkte til Jura, der tager sig af det.

Hunde og kattesager bliver fremmet langt hurtigere nu, fordi Beboerklagenævnet efter pres fra blandt andre AAB har skærpet praksis i forhold til, at lejemål kan opsiges på grund af ulovligt hunde- og kattehold.

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 klager 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 klager over et problem, der ikke er ophørt efter første klage.



Afdeling 38

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

Ferie

Sommerferien er planlagt, alt er gået op.

Personale: Vores sekretær, Susanne, har sagt sit job op. Hun skal hjem og være folkepensionist og nyde sine børnebørn. Susanne fratræder med udgangen af juni.

Vi har besluttet at konvertere Susanne til en ejendomsfunktionær på samme timetal på 15 timer. Det kan vi gøre uden huslejekonsekvens. Nærmere herom følger i bestyrelsesmødereferaterne.

Petr har siden september sidste år været hårdt udfordret og har været igennem to store operationer. Petr er tilbage på fuld tid, og han får det stadigt bedre.

Helhedsplan

Det har været vanskeligt at skifte rådgiver og finde en ny totalrådgiver/entreprenør, men det seje træk bærer frugt. Vores advokat er ved at lægge sidste hånd på udbudsteksten, og vi kan nu være meget sikre på, at vi kommer i gang i 2025.

Vi har de første dialogmøder med mulige entreprenører i ugen efter pinse.

Voldgiften kører sit eget spor og vi har endnu ikke fået berammet sagen.

Som jeg har nævnt for jer i flere sammenhænge, så har bestyrelsen og byggeudvalget fra begyndelsen været bekymrede for den meget drastiske løsning i forhold til ventilation. Store huller i vores tage og ikke mindst voldsomme indgreb i vores lejligheder med store kasser, nedhængte lofter og rør og andet isenkram.

Jeg har gennem lang tid presset på og haft lange snakke om et alternativ med Lars Vind (AAB's faglige chef for BYG) om tingene, og han er enig og har rakt ud til andre boligorganisationer om denne problematik, som alle med store helhedsplaner kender. Dette samarbejde har mundet ud i livlig og hyppig dialog med Københavns Kommune og Landsbyggefonden.

Alle parter er nu enige om, at en anden, mere lempelig løsning vil være at foretrække. Der bliver etableret et prøveanlæg snart. Anlægget kaldes for et balanceret anlæg og betyder, at der kommer små enheder i alle lejligheder i stedet for de store skrumler.

Prøveanlægget skal klarlægge, om det lille anlæg løser opgaven, som reglerne foreskriver, og det forventer vi, at det gør. Hvis anlægget leverer, som det skal, vil KK og LBF se positivt på ansøgning om dispensation fra de store centrale ventilationsanlæg.

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



Afdeling 38

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. Arbejdet bærer frugt, i gennemsnit er vi nede på 2,7 ting pr liste. Det er et meget fint resultat. Tilbage i 2015 var tallet i gennemsnit 14.

Huslejeniveauet har vores konstante fokus, og som I kan se på kurven i regnskabet, har vi knækket kurven og nærmer os nu AAB's gennemsnit. Vi præsenterer jer om lidt for det niende budget i træk uden huslejestigning. Det kan omskrives til en de facto nedsættelse af huslejen på 18% over ni år, hvis vi regner med den sædvanlige stigning pr år på 2%. $2 \times 9 = 18$. Det synes vi faktisk er et godkendt resultat.

Vaskerier

Vi har i første kvartal opgraderet i vaskerierne, så alle 14 vaskerier i løbet af kort tid har maskiner, der kan holde i minimum 15-20 år. Det betyder, at også vaskeriernes drift bliver minimal. Vi har også bestilt strygeruller til de vaskerier, der havde gamle ruller stående, der ikke kan repareres pga alder.

Kobbelvænget

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.

Husumforbindelsen

Linjeføringen er færdiggjort ned gennem garageanlægget. Der udestår stadig nogle reetableringsopgaver, som vi venter KK's aktioner på.

Har I bemærket de smukke paradisæbletræer i svinget ved blok 6?

Beboeraktiviteter

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

Den fælles gadefest i Gadelandet var en kæmpe succes, og der var omkring 4000 mennesker i løbet af dagen. Husum for Alle har ikke konkrete planer om en gadefest i år.

Sommerfesten ser ud til at være en blivende aktivitet, alle er glade for dagen. Vi glæder os til at se jer igen 25. august.

Kulturnatten blæste og regnede væk. Stakkels Pernille endte sin aften på skadestuen efter at være blevet nedlagt af en vildfaren pavillon.

Lysfesten er stadig en succes, der bliver gentaget sidste torsdag i november.



Afdeling 38

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. Gode ideer til aktiviteter modtages gerne.

Åbne bestyrelsesmøder

Bestyrelsen inviterede til åbent bestyrelsesmøde i tirsdags. Der mødte 17 beboere op.

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

Real Dania

Vi afventer Real Dania i forhold til at få den pavillon etableret, vi ser frem til.

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.

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!