

Årsberetning for afdeling 22 Langenæs II, Juni 2025.

Velkomst,

På afdelingsbestyrelsens vegne, vil jeg gerne byde velkommen til alle beboere, både nye og gamle.

Ved samme lejlighed vil jeg takke Service Center Midt, Ejendomsfunktionærene i 54A, samt AAB's hovedafdeling for godt samarbejde i det forgangende år.

Jeg vil hermed henlede opmærksomheden på den udsendte dagsorden,

- Valg af dirigent, undertegnede forslår Thomas Kruuse fra repræsentantskabet.
- Lise Hannibalsen vil tage notater til referat.
- Helle Nielsen fra økonomiafdelingen fremlægger vores regnskab/budget.

Nu til beretningen for året der er gået.

Bestyrelsen har i det forløbne år holdt bestyrelsesmøder 1 gang i måneden, referater herfra er blevet opsat, på opslagstavlerne i opgangene umiddelbart efter møderne. Man er altid velkommen til at kontakte bestyrelsen/formanden på mail hvis man mangler oplysninger i.f.t. referaterne.

Det har endnu i år været et travlt år for bestyrelsen, med mange møder i.f.t. beboerarrangementer, have/markvandring, projekter som nye altandøre, nye vinduere/tag, samt møder og kurser angående ny renoveringspolitik, vinterkørsel, forebyggelseslisten for almen boliger i området, omlæggelse af driftcenterene, repræsentantskabsaften, samt diverse i AAB Langelandsgade, og så lige alt det løse.

Bestyrelsen bestræber sig på at deltage i de fleste møder og kurser i AAB Langelandsgade, med minimum 2 bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har i det forgangende år afholdt 3 beboerarrangementer, ved alle arrangementerne, både i Tivoli Friheden, ældrefesten i december og bankoaften her i foråret, har der været rigtig god tilslutning.

Vi ser dette som et tegn på at det er arrangementer som beboerne er glade for, og vil derfor fortsætte i samme stil, selvfølgelig med plads til eventuelt flere/ andre små tiltag.

Altandøre:

Efter en del møder med projektleder Mads Kjær og Kastrupvinduet i.f.t. nye altandøre, gik projektet i gang efteråret 2024. Tømmerfirmaet Egil Rasmussen stod for isætning m.m. og vi oplevede at de ansatte levede fuldstændig op til vores forventninger om godt håndværksmæssigt arbejde og venlighed, så projektet i sin helhed, med få justeringer, forløb på en rigtig god måde. Så i kulde og blæst kan vi glædes over at det ikke

trækker fra altanen og at vi sparer på varmen, oven i købet med et overskud på ca. 462.000 i.f.t. budgettet.

Snerydning:

Alle afdelingsbestyrelser blev inden vinteren indkaldt til møde i AAB Langelandsgade, ang. ny model for vinterkørsel.

Med baggrund i erfaringerne fra snerydning vinteren 2023/24, som absolut ikke fungerede og var fatal, blev bestyrelserne præsenteret for en ny og gennemført model, som skal sikre en mere ensrettet og sikker snerydning for beboerne i afdelingerne.

Vinteren 2024/25 bød ikke helt på de store snemængder, så vi så ikke den nye model i fuld aktion. Ønsker man mere info ang. den nye model kan den hentes i AAB's nyhedsbreve som bliver tilsendt alle beboere. Der er desuden også opslag på opslagstavlerne i opgangene.

Forebyggelseslisten afd. 22:

Pr. 1/12 2024 kom afdeling 22 samt andre afdelinger i området på Social og Boligministerets forebyggelsesliste.

Forebyggelsesområder omfatter almene boligområder som IKKE er på udsatte/og eller parallelsamfundsliste og som har mindst 1000 beboere, en andel af indvandre/efterkommere fra ikke vestlige lande som overstiger 30%

Derudover er der mindst 2 ud af 4 andre kriterier der skal være opfyldt, det kan eksempelvis være andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60% af samtlige beboere i samme aldersgruppe.

Jeg vil ikke her komme nærmere ind på listen, men forskellige tiltag er automatisk trådt i kraft, således at afdelingerne forhåbentligt inden for overskuelig fremtid kan komme af listen igen. De forskellige tiltag kan b.l.a. være fortrinsret til boligsøgende der er i uddannelse eller beskæftigelse og at kommunen ikke kan anvise lejer som har været på kontanthjælp i mere end 2 år eller husstande hvor et medlem er statsborger i et land udenfor EU, EØS eller Schweiz.

Bestyrelserne i de berørte områder/afdelinger har været til info møde i AAB Langelandsgade. Her oplevede afdelingsbestyrelsen i afd. 22 ikke at der er den samme uro/ballade, hverken i selve beboelserne eller udenomsområder i forhold til hvad der blev berettet fra afdelinger tættere på indkøb m.m.

Servicecenter Midt m.m:

Der har i det forgangende år været en del omrokeringer og få ansatte som har opsagt deres stilling i servicecenter Midt m.m.

Allan Andersen som var ansat arbejdsleder for ejendomsfunktionærene i 54A, sagde sin stilling op før sommerferien. Leif From er blevet ansat i stedet, velkommen til ham. Kenneth Elkjær som var bygningsansvarlig og som erstattede Hans Nygaard, blev erstattet med Hans Nygaard igen. Jan Bojesen som var Serviceleder i servicecenter Midt fandt andet job tættere på sin bopæl i Vejle og herefter lukkede servicecenter

midt for personlig betjening på Langenæs Allé, da det ikke var muligt at finde en ny serviceleder.

Afdelingsbestyrelserne i AAB har således været indkaldt til info møde i AAB Langelandsgade, da man efterfølgende har samlet alle service centerene i service center Nord indtil at der findes en bedre løsning, da den tidligere løsning som vi har set siden den blev etableret i 2017 ikke fungerede optimalt og efter det hensigtede.

Har man brug for at kontakte sit servicecenter Midt, er der opsat et opslag i opgangene med info og telefonkontakter, samt oplysninger på AAB's hjemmeside.

Der arbejdes stærkt på at finde en ny og bedre løsning for alle.

Lidt set ud i fremtiden,

Affaldssortering:

Der vil forhåbentligt komme gang i etableringen af nye affaldsløsninger efter sommerferien. Som udgangspunkt bliver placeringen samme sted hvor de nuværende molokker er placeret, de vil selvfølgelig blive fjernet og der vil blive udgravet til den nye løsning, der er afsat midler i afdelingen til fjernelse af den nuværende løsning, men med de nye løsninger vil det være Kredsløb som står for anlægsudgiften.

Lars Dinesen samt Erhardt Christensen fra projektafdelingen arbejder på højtryk for løsninger med vejmyndighederne i Århus kommune i forhold til lovkrav om ekstra plads til vendepladser. Beboerne vil løbende blive informeret. JUBIII.

Ny Kollektiv råderet:

I efteråret 2022 blev den daværende kollektive råderet sat på pause, dette for alle afdelinger.

I efteråret 2023 blev der mulighed for at åbne op for en ny kollektiv råderet til modernisering af køkken og bad.

Ordningen bygger på at afdelingen lånefinansierer arbejdet, således at de der får moderniseret køkken/bad betaler deres andel af lånet tilbage over huslejen i lånets løbetid. Ved modernisering får man et tilskud på 40% fra afdelingen og tilbagebetaler selv over huslejen 60%.

Det betyder at afdeling 22's budget finansierer 40% af beløbet og beboeren finansierer 60% af beløbet.

For at det hele gerne skulle kunne hænge sammen i.f.t. budget og derved en huslejestigning for alle beboerne i afdelingen, har vi sammen med økonomiafdelingen i AAB fundet ud af at der kan ansøges fra nuværende beboere om modernisering af 3 badeværelser og 5 køkkener om året og at der ved fraflytninger kan moderniseres 3 badeværelser samt 5 køkkener om året. Dette vil give en huslejestigning på yderligere 0,4%.

Antallene vil altid kunne justeres efter erfaring og behov.

Da vi stadig i afdelingen har en hel del lejligheder der har de oprindelige køkken/bad fra 1962 samt ældre nedslidte moderniserings løsninger, er der en pukkel på dette område som gerne skulle være delvist nedjusteret inden 2034, hvor der er andre tunge udgifter til udskiftninger af f.eks. radioatorer m.m. så at vi ikke står med en huslejstigning på dette tidspunkt på 20%.

Ved ansøgning af beboere der ønsker at benytte sig af den ny kollektive råderet, vil det blive de Køkkener/bad der er mest nedslidte der kommer først i betragtning, og ved fraflytning vil der også blive vurderet, således at man ikke moderniserer uforbeholdent.

Åbning af ny kollektiv råderet i afd. 22, er selvfølgelig en kollektiv beslutning og bestyrelsen har derfor også sat det til afstemning ved dette års afdelingsmøde.

Til sidst men absolut ikke mindst vil jeg takke alle beboere her i afdelingen, for smil, snak ,input , konstruktiv dialog og fællesskabet til fest og i hverdagen.

TUSIND TAK FOR JER.

/ Formanden Kira Koch Andersen.