

Beretning for 2016 for Brøndby Nord Vej afd. 604 i Brøndby Boligselskab.

Der er desværre ikke sket så meget i 2016, som vi kunne have ønsket, men lidt er der da sket. I denne beretning kan du læse om:

- Bestyrelsens og dens opgaver
- Frivillige i Brøndby Nord
- Husorden, overholdelse og brud på husordenen
- Budgettet og vedligeholdelsesplaner
- Affaldssortering
- MGO-plader (vindspærreplader)
- Sikkerhedsdøre
- Brøndby Nord Dag
- Julebanko
- Beretning fra Nordlys
- Kort beretning fra Ejendomskontoret

Bestyrelsen og dens opgaver

Grundlæggende er det bestyrelsens opgave at være beboernes repræsentanter og bindeled til ejendomskontoret og administrationen.

Den nuværende bestyrelse har besluttet at have bestyrelsesmøder den sidste tirsdag i hver måned – dog ikke juli og december – ofte heller ikke i juni. Hvert andet af disse møder har vi besluttet at gøre til et temamøde i stedet for et almindeligt bestyrelsesmøde. Her kan vi så gå i dybden med enkelte emner – så som for eksempel affaldssortering.

En gang om året er bestyrelsen sammen med ejendomskontoret og driftschefen på afdelingstjek. Det er blandt andet her, der kigges på og tales om større projekter eller årlig vedligeholdelse. Det er blandt andet ud fra afdelingstjekket, der laves nye vedligeholdelsesplaner.

I en bestyrelse skal følgende poster altid besættes: Formand (vælges direkte på et afdelingsmøde resten vælges blandt bestyrelsesmedlemmerne på et konstituerende møde hvert år efter afdelingsmødet), næstformand, kasserer og referent til bestyrelsesmøderne (vi har for nogle år siden besluttet at betale for at benytte boligselskabets dygtige medarbejder Mette Rossum som referent til afdelingsmøderne). Posterne næstformand og kasserer skal vælges mellem selve bestyrelsesmedlemmerne – suppleanter kan ikke vælges til disse to poster (heller ikke formanden). Herudover kan man vælge at et bestemt bestyrelsesmedlem eller en suppleant er ordstyrer på bestyrelsesmøderne – eller man kan skiftes. Man kan beslutte at udpege en til at stå for

hjemmesiden, eller en person til at være tovholder omkring eventuelt frivillige beboere til forskellige opgaver.

Bestyrelsen kan sagtens beslutte sig til for eksempel færre bestyrelsesmøder, at træffe flere beslutninger over mailen eller noget helt andet, som passer den enkelte bestyrelse bedst muligt. Det kan både gøres på det konstituerende bestyrelsesmøde eller i løbet af året, hvis man kommer på nogle nye ideer til andre måder at gøre tingene på.

Bestyrelsen får ikke løn eller honorar for arbejdet. Vi får som regel lidt mad til vores temamøder, og en gang om året går vi ud og spiser og hygger og siger tak for året, der er gået.

Det er ikke bestyrelsens opgave at være "politimand" – med andre ord er det ikke bestyrelsens opgave at sikre sig, at beboerne overholder vores husorden – det er alle beboeres ansvar!

Frivillige i Brøndby Nord

Bestyrelsen har ikke ressourcerne til at stå for diverse arrangementer og lignende i afdelingen. Derfor vil vi meget gerne have frivillige til at stå for forskellige opgaver. Det kan for eksempel være at stå for indkøb af gaver til Julebanko, eller være opsyn en times tid ved hoppeborgen på Brøndby Nord Dag eller noget helt tredje. Der er masser af muligheder for at være frivillig – og kan man ikke lige på det tidspunkt et eller andet skal foregå, så er man naturligvis ikke tvunget!

Vi har sat en kasse op i Nordlys, hvor man både kan komme med forslag til arrangementer eller andet i afdelingen – eller melde sig som frivillig (måske til en bestemt ting eller måske som en man kan ringe til, når der er brug for en frivillig til noget – husk man er ikke tvunget selv om man har meldt sig).

Husorden, overholdelse og klage over brud på denne

Vi har i afdelingen en husorden besluttet og gennem tiden revideret på diverse afdelingsmøder. Det er fælles regler for, hvordan vi opfører os her i afdelingen, så vi er til mindst mulig gene for hinanden.

Vi har for eksempel lavet bore- og banketider (græsslåning i haverne har de samme tider) for at sikre, at der er perioder, hvor man ikke har støjen fra dette.

Der er desværre en del beboere, der af forskellige årsager ikke overholder vores fælles husorden. I første runde bør man, hvis man opdager dette, gå direkte til den pågældende beboer og gøre opmærksom på den manglende overholdelse. Virker dette ikke så er den næste mulighed at skrive en klage til administrationen (Nygårds Plads), hvor mindst 2 lejemaal underskriver (dette skyldes regler i Boligretten, hvis en sag skulle komme så langt).

Der vil senere i år komme en beskrivelse/vejledning omkring klager, så alle igen kan blive opdateret på, hvordan det gøres, hvad der sker og hvad man skal gøre, hvis man fortsat ser det samme brud på husordenen.

Vi opfordrer alle beboere til at overholde vores fælles husorden.

Budgettet og vedligeholdelsesplaner

Hvert år ved udarbejdelsen af det kommende års budget gennemgås og justeres afdelingens vedligeholdelsesplan for planlagt vedligeholdelse og fornyelse. Planen er 20-årig, så man har overblik over også større projekter, som vil være mere sjældne.

Der henlægges hvert år i budgettet penge til vedligeholdelse. Vi ville gerne henlægge mere, end vi allerede gør, men det vil betyde huslejestigninger, hvilket vi prøver at undgå, idet huslejen for mange af vores beboere allerede er meget høj. Vi har flere beboere, som ender med at måtte flytte fra afdelingen, når de går på efterløn eller pension.

I den nuværende vedligeholdelsesplan er der for eksempel sat udskiftning af ventilationsmotorerne i 2021.

Jo mere der lægges ind i disse planer på forhånd, og jo mere der henlægges til vedligeholdes i de enkelte budgetter – des mindre risiko vil der være for større huslejestigninger.

Vedligeholdelsesplanen og budgettet laves i samarbejde med ejendomskontoret, bestyrelsen og administrationen i årets første måneder for det/de kommende år.

Når beboerne fremsender forslag, som koster penge, til afdelingsmødet, vil det grundlæggende give huslejestigning for det kommende budget, da forslaget jo ikke er indarbejdet i budgetforslaget. Ved de forslag, hvor bestyrelsen kan se, at det allerede er indarbejdet i budgettet, kontakter vi forslagsstiller og fortæller dette, så forslaget eventuelt kan trækkes. Det er i år for eksempel sket netop i omkring et forslag om udskiftning af ventilationsmotorerne.

Ved de forslag der vil medføre huslejestigning og som kommer op på afdelingsmøderne, vil bestyrelsen i de fleste tilfælde af netop denne årsag som regel henstille til, at man enten trækker eller stemmer imod med henblik på, at de i stedet bliver indarbejdet i vedligeholdelsesplan og budget for kommende år.

Nogle ting er der sat penge af til hvert år i budgettet, forslag på disse områder kan muligvis gennemføres uden huslejestigninger.

Affaldssortering

Brøndby Kommune er i gang med et større projekt om at få affaldssorteret så meget som muligt i hele kommunen – både da det er meget bedre for miljøet, men også da det økonomisk også er billigere for kommunen og den enkelte borger.

Parcelhusejere, skoler, daginstitutioner og Rådhuset er alle i gang med større affaldssortering og ønsket/kravet til boligselskaberne er nu kommet. Kommunen har afsat en lille pulje hvert år, hvor de boligselskaber, der får indført den udvidede affaldssortering indenfor få år, kan søge om et tilskud til

selve den udendørs sorteringsløsning. Du kan læse mere på kommunens hjemmeside <http://www.brondby.dk/Kommune/Planer/Affaldsplan.aspx>

I forvejen sorterer vi en del: Papir, glas, pap, miljøskadeligt, keramik og batterier. Dog kan en del af vores beboere åbenbart godt trænge til et lille kursus i affaldssortering. Vi finder i hvert fald tit plastik, madrester eller andet i papcontaineren, pap i papircontaineren eller glas i containergården for blot at komme med nogle eksempler. Herudover er der også en del, der smider disse affaldsprodukter i skakten, hvor de jo bestemt ikke hører til.

I den kommende sorteringsordning skal vi yderligere sortere plastik og madaffald. Der vil naturligvis blive lavet nye affaldssorteringshæfter og komme meget mere orientering, når tiden nærmer sig for den nye sortering.

I vores afdeling havde vi i sommeren 2016 besøg af 2 miljøfolk fra Teknisk Forvaltning, som gennemgik deres ønsker/krav til en kommende løsning. Vi blev i bestyrelsen enige om, at dette var et vigtigt projekt, som vi skal i gang med hurtigst muligt. Projektet er derfor blevet indarbejdet i vedligeholdelsesplanen og budgettet for specielt 2018 og lidt i 2019. Vi håber, at der vil være nogle midler i puljen, vi kan søge om. Vi kan dog først søge, når budgettet og dermed projektet er vedtaget.

Bestyrelsen har på nuværende tidspunkt besluttet, at løsningen skal indebære nedgravede beholdere placeret så nært til opgangene som muligt for at øge motiveringen til at sortere. Det vil blandt andet betyde, at vi på et tidspunkt skal stemme om nedlægning af vores skakter. At nedlægge skakterne, når den fulde affaldssortering er kommet godt i gang vil både betyde en direkte besparelse på regningerne til afhentning og behandling af affald såvel som en besparelse på ejendomsfunktionærernes arbejdstid, så de til den tid vil have mere tid til andre opgaver i bebyggelsen.

Bestyrelsen vil efter vedtagelsen af budgettet (forhåbentlig) kigge nærmere på den endelige løsning for både containerdelen såvel som hvilke løsningsmodeller, der kan benyttes i boligerne. Vi er klar over, at det kan blive nødvendigt med forskellige løsninger for de forskellige lejlighedstyper.

MGO-plader

Vi ved, at vi har problemer med, at de græder salt, men den umiddelbare reaktion fra Landsbyggefonden har været, at vi ikke er blandt dem med de største problemer, så derfor står vi ikke først i rækken til at få hjælp. Vi har dog fået lavet et såkaldt prøvefelt ved blok 5. Resultaterne fra dette prøvefelt vil forhåbentlig kunne overbevise Landsbyggefonden om, at vi ikke skal vente helt til 2019 med at søge om hjælp til afhjælpning af mgo-plade problemerne.

Med hensyn til højhusgavlene har E&P indvilget i at stå for en del af omkostningerne og i at få ordnet det hurtigst muligt, da det tydeligvis påvirker vores solceller, som så også skal have en del Juludskiftninger. Det ville blive endnu dyrere, hvis der blev ventet længere.

En del af de steder, hvor vi fik renoveret vores bygninger, og dermed opsat mgo-plader, var ikke en del af det projekt, som blev støttet af Landsbyggefonden – og vil derfor heller ikke blive støttet, når/hvis vi skal udskifte pladerne. Det gælder f.eks. gavlene på lavhusene.

Så vi kan godt regne med, at det vil komme til at koste os en del penge – altså huslejestigning på et tidspunkt!

Dette er blandt andet derfor, bestyrelsen gør alt, hvad vi kan for at holde de årlige huslejestigninger på nul eller max 1 % - hvilket i forhold til reallønsstigninger og prisstigninger reelt er at holde huslejen i ro.

Sikkerhedsdøre

Efter udbudsrunde i 2016 kunne det konstateres, at den tidligere vedtagne økonomi på området var sat ca. 25 % for lavt og vi måtte derfor ud i en ny urafstemning, så beboerne fik mulighed for eventuelt at træffe en ny beslutning, da det jo så vil medføre en lidt større huslejestigning, når projektet er færdigt.

Svaret var stadig ja. Der blev stillet en sikkerhedsdør op i Nordlys, som beboere og bestyrelse kunne afprøve, inden det endelig blev besluttet, hvilken dør man ville vælge. Der skulle lidt anderledes døre i højhusene end i lavhusene, da højhusenes døre jo er direkte ud til vind og vejr. Der blev valgt nogle døre og i slutningen af marts 2017, blev der sat en prøvedør op i en enkelt lejlighed i lavhusene og 2 forskellige døre/løsninger i højhusene. Ejendomskontoret og en fra bestyrelsen var med ude og kigge på og afprøve dørene. Herefter blev besluttet, at døren i lavhuset var fin. Der blev også valgt, hvilken dør/løsning, der ville være den bedste i højhusene.

Produktionen er nu sat i gang – det tager ca. 8 uger at lave dørene, så derfor tager det lidt tid, inden de kommer i gang med selve udskiftningen. De enkelte opgange og svalegange vil høre nærmere om tidsplan og varslinger, når tiden nærmer sig for deres udskiftning.

Brøndby Nord Dag

I august afholdt vi igen et såkaldt Brøndby Nord Dags arrangement.

Selve arrangementet var rimelig velbesøgt. Der var hoppeborg, Det lille tog og diverse udendørs legeredskaber. Herudover var der 2 gange Fiskedam med masser af spændende gaver til børnene. Thorsten og hans hjælper i Nordlys solgte kaffe, kage og andet lækkert fra Cafe Nordlys' lokaler.

Der var desværre kun en enkelt lejer, der havde tilmeldt sig loppemarked.

Da det er et stort arbejde at arrangere denne dag – og ingen i bestyrelsen har den store tid eller kræfter til det – er det blevet besluttet, at medmindre vi kan finde frivillige i afdelingen til at stå for arrangementet, så vil det ikke længere blive afholdt!

Der foreligger allerede en slags tjekliste, man kan gå ud fra – og der vil være et budget, der kan arbejdes ud fra.

Julebanko

Vores julebanko var velbesøgt, og alle deltagere hyggede sig. Bestyrelsen vil meget gerne afholde julebanko hvert år, men også her kan vi godt bruge nogle frivillige hænder til for eksempel indkøb, opstilling af borde og stole, salg af banko plader o.s.v. Vi håber, at folk vil melde sig.

Beretning for FÆLLESHUSET NORDLYS 2016

Vi begyndte 2016 med et større ombygnings rod, som vi jo havde planlagt.

Vi skulle have en beboer cafe op og køre. Her var der visse udfordringer i forhold til de veterinære myndigheder, samt at lave et funktionelt køkken til formålet - oven i det skulle der også være en stor gevinst til de af vores beboer, der ville leje huset som selskabslokale. Som i mange andre byggesager, var vi også ramt af forskellige små tidsforskydelser.

I skrivende stund skal jeg ikke undlade at fortælle om de kæmpe, lad mig bare kalde det besværligheder, vi har haft i det at få Net bank og Mobile Pay. Sagen kører stadig og sidste lovning fra Danske Bank er, at de sender et brev, som skal bruges til at få op startet Mobile Pay.

Vi går også og venter på godkendelse til at kunne sælge vin og en øl til maden - denne ansøgning er også afsendt hele to gange. Måske tredje gang er lykkens gang. Nej pjat, jeg er efter diverse myndigheder, banken etc. i forhold til at få disse ting på plads meget snart.

Vi åbnede og fik sat gang i projektet, hen over foråret kom flere og flere beboere og prøvede det af, hvilket gjorde, at vi mente at have skabt en succes i forhold til at få jer ned og benytte huset og have muligheden for at lære hinanden at kende under hyggelige omstændigheder. Vi har naturligvis på den økonomiske side haft lidt problemer. Det er svært at ramme det præcise antal, der kommer og spiser her, idet vi ikke kører med tilmelding til maden, men har valgt at beboerne normalt kan komme uden forud bestilling. Her var også gabende tomt, og vi skulle indkøbe alt til at starte op.

Er sikker på vi vil se en mervækst over de næste par år.

Dog er vi ikke et sted hvor vi skal have tilskud for at få det til at løbe rundt.

Vi har i løbet af 2016 haft gang i forskellige til retninger i forhold til at få skabt de allerbedste forudsætninger for Jeres hus, og det at komme og bruge det, om det er som et sted I har aktiviteter, eller bruger af cafeen eller lejer af selskabslokalerne.

Før sommerferien valgte vi at holde en grill selv aften, her dukkede rigtig mange op, og det var vi naturligvis super glade for.

Efter sommerferien lagde vi hus til Brøndby Nord Dag, og her var der i den grad nok at se til, det blev en super dejlig dag med mange besøg og masser af aktivitet, både voksne og børn hyggede sig dagen igennem.

Vi har også fået ansat en ungarbejder, der kommer nogle timer om onsdagen og giver en hånd med i forhold til lidt lettere rengøring og opvasken. Det var et led i at få en af vores unge fra bebyggelsen i fritidsjob, hvilket vi er glade for at have mulighed for at kunne.

På udlejningssiden i forhold til selskabslokalet, må vi sige at her også er en god aktivitet, mange er kommet og har benyttet huset - og en masse ros, for det vi har fået lavet, er det også blevet til.

Planerne fremadrettet er, at vi i 2017 vil forsøge at have forskellige temaer, vi startede op i januar med et foredrag om rotter, da mange kan risikere at møde dem.

Februar havde vi så Sunny Cagara til at optræde her og havde i den forbindelse lavede det som et arrangement hvor maden indgik i billet prisen.

Marts startede vi med at have besøg af Skovgaard vine, der havde en vin smagning her i huset, her til havde vi lavet lækker tærter og ostebord med hjemmebagte brød.

Alle temaaftenerne var en kæmpe succes, og vi fortsætter med temaer i april, hvor vi i kosten vil have fokus på nødvendig sammensætning af mad i forhold til truende livsstil sygdomme, som hjertekarsygdomme og blodpropper, samt den i tiden i medierne meget omtalte og forfærdelige sygdom Demens. Her vil vi også få et firma ud og holde foredrag om vigtigheden af balancen mellem Omega 3 og Omega 6.

Vi er naturligvis rigtig glade for den opbakning, vi møder hos vores beboere. Vi håber og ønsker dog, at endnu flere af jer vælger at komme ned og bruge huset og dets faciliteter.

Som en del af at gøre huset til alles hus, har vi også valgt at få lavet en kørerampe op til huset, så kørestolsbruger også kan komme ind uden besvær, hertil bliver også opsat en dørpumpe. Så den åbner automatisk.

I cafe rummet vil der meget snart komme en indgangsdør, så man kan gå direkte ind i cafeen i åbningstiden.

Planer om en terrasse foran cafeen ligger også på bordet, så man kan nyde kaffen eller andet udendørs hen over sommeren ved vores cafe borde.

Med håb om at se endnu flere af vores beboere, og tak til de af jer, der trofast har bakket op og støttet op om vores ide med et beboerhus med en beboer cafe, vil jeg runde dettes års beretning af.

Venlig hilsen

Thorsten Kleven

Ejendomskontorets beretning 2016



Sikkerheds døre:

Vi havde urafstemning om sikkerheds døre hvor der blev stemt ja til dette. Dørene er i skrivende stund lige på trapperne.

Gavle i højhusene

Der bliver skiftet solceller og mgo plader på gavlene i højhusene.

SMS service

Der er blevet oprettet en sms service, så man kan få besked på sms ved forskellige begivenheder og opdateringer og det ser ud til at der er mange tilmeldt.

P-vagt

Det har hjulpet at der er kommet p-vagter. Vi har fået mere fremkommelige veje.

Daglig drift

Med venlig hilsen

Ejendomskontoret

Brøndby Nord