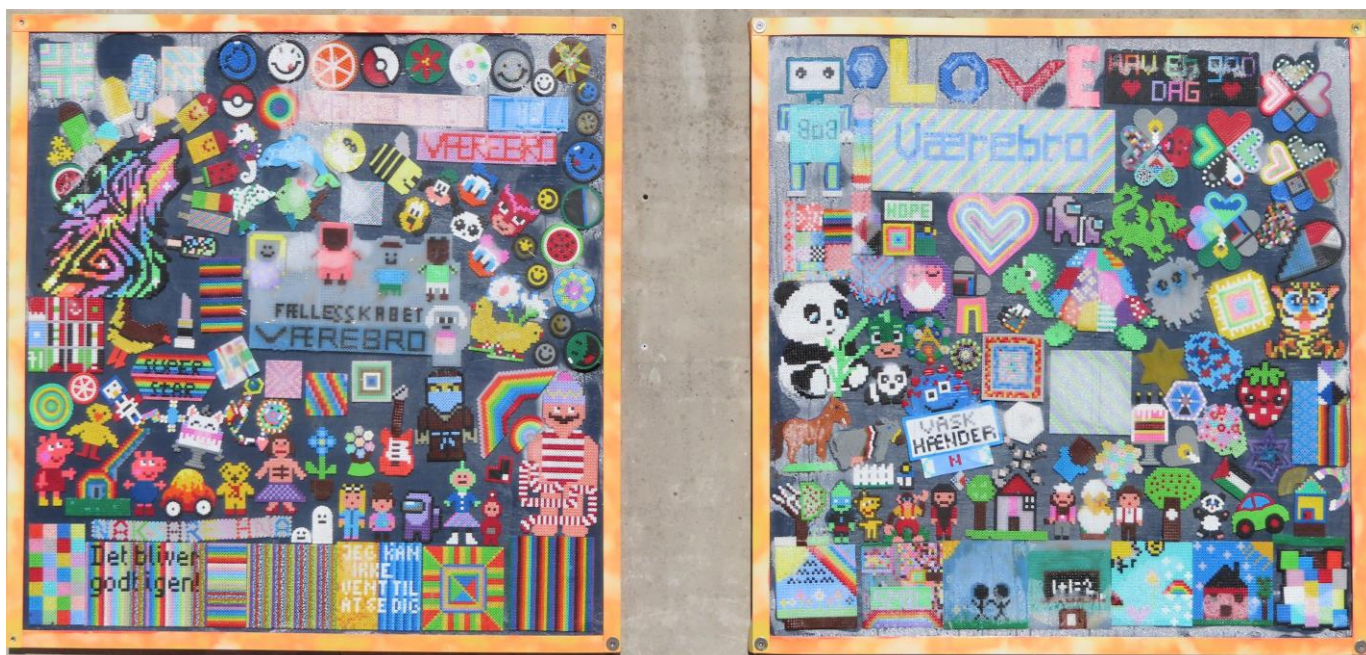




Afdelingsbestyrelsen informerer om det ordinære afdelingsmøde

Torsdag den 24. oktober 2024 kl. 18.00 i Salen

og fremsender hermed den endelige dagsorden, beretning samt indkomne forslag.

**HUSK venligst at medbringe det gule sundhedskort (sygesikringsbevis)
som adgangsbevis til mødet.**

Der serveres kaffe/te, kage samt vand under mødet.

Øl må ikke medbringes.

Dørene lukkes kl. 18.10!

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Endelig dagsorden for det ordinære afdelingsmøde:

Torsdag den 24. oktober 2024 kl. 18:00
Salen i Centerbygningen, Værebrovej 72

1. Velkomst v/formanden for afdelingsbestyrelsen
2. Valg af dirigent
3. Godkendelse af forretningsordenen (vedlagt)
4. Valg af stemmeudvalg
5. Afdelingsbestyrelsens beretning
6. Fremlæggelse af regnskab for 2023/2024
7. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for perioden 01.04.2025 – 31.03.2026
8. Afdelingens antennebudget til orientering
9. Indkomne forslag:
 - a) Forslag om ny køkken-/badpulje
 - b) Forslag om ændrede driftsforhold vedr. fællesvaskeri
 - c) Forslag om ensrettet kørsel v/blok 3
10. Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen. Følgende er på valg:
 - Claus Knudsen
 - Jennifer Thorup
 - Steen Ove Hansen
 - Umais Usman Shoaib
11. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
12. Valg af repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.
Værebros Park har 17 pladser. Heraf optages de 9 af afdelingsbestyrelsen.
13. Eventuelt

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	4
2. Bestyrelsens arbejde - generelt.....	4
3. Bestyrelsesforhold.....	5
4. Personaleforhold	5
5. Økonomi – budget/regnskab	6
6. Inspektions-, ordens- og miljøudvalget.....	7
7. Blokråds-, børne- og ungeudvalget	8
8. Byggeudvalget	9
9. Udeområder og bygninger.....	10
10. Ejendomskontoret	11
11. Den boligsociale helhedsplan.....	12
Forretningsorden for afdelingsmødet	14
Forslag A.....	16
Forslag B.....	18
Forslag C.....	20

1. Indledning

I denne beretning vil afdelingsbestyrelsen (AVP) redegøre for perioden november 2023 – oktober 2024 og forsøge at komme rundt om en del af de mange forhold og problemstillinger her i vores bebyggelse, som sikkert har optaget flere af jer.

Afdelingsbestyrelsen og alle andre aktører her har fortsat beskæftiget sig med mange aktiviteter i den nævnte periode – alt kan ikke omtales, men det betyder ikke, at det er glemt eller uvæsentligt.

Nogle vil sikkert synes, at forskellige sager kan være relativt længe undervejs, men lovgivning, herunder sikkerhed, SKAL være på plads og overholdes. Vore kostbare huslejekroner skal bruges fornuftigt.

Afdelingsbestyrelsen vil dog ikke undlade at nævne, at vi sommetider føler, at vores forretningsførelse (DAB) ikke altid fuldt ud synes at leve op til sit ansvar, hvilket i sidste ende betyder ulemper og/eller forsinkelser for os beboere her i Værebros Park – en sådan diskussion/meningsudveksling er også én af bestyrelsens mange arbejdsopgaver!

2. Bestyrelsens arbejde - generelt

Afdelingsbestyrelsen fik efter afdelingsmødet i 2023 og den efterfølgende afstemning en stort set uændret sammensætning, idet den hidtidige 1. suppleant blev indvalgt i bestyrelsen.

Bestyrelsen var således fuldt funktionsdygtig fra starten – en yderligere bekræftelse på dette viste sig ved den efterfølgende konstituering, hvor det samlede forretningsudvalg (formand, næstformand og økonomisk koordinator) stort set blev énstemmigt valgt – TAK for det til bestyrelsens øvrige medlemmer.

Beklageligvis var et medlem af afdelingsbestyrelsen, Bent Raspe-Pedersen, kommet slemt til skade i maj måned 2023, hvorfor den nyvalgte 1. suppleant, Jennifer Thorup, efterfølgende blev indkaldt. Bent Raspe-Pedersen er i perioden siden fraflyttet Værebros Park, hvorfor 1. suppleanten nu er fuldgældigt medlem af bestyrelsen.

Den oprindelige 2. suppleant har ikke på noget tidspunkt deltaget i bestyrelsens arbejde.

Perioden har fortsat været præget af et stort arbejdspress, da vi stadig har godt fat i processen med den kommende renovering (Fysiske Helhedsplan). Der blev afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde i januar 2024 og en efterfølgende afstemning, hvor det fremlagte forslag til en helhedsplan for Værebros Park blev vedtaget med et klart flertal – 91% af de afgivne stemmer var for - samtidig med en stemmeprocent på 56!

STOR TAK til alle de beboere, der stemte – det vidner om et meget stærkt beboerdemokrati!

Byggeudvalget kører fortsat med en udvidet mødefrekvens, idet den mere detaljerede planlægning af det videre forløb har taget sin begyndelse.

Læs mere om alt dette under punkt 10: Byggeudvalget.



3. Bestyrelsesforhold

En boligafdeling af Værebros størrelse (1.345+ lejemål) kræver en engageret og aktiv bestyrelse, der både har tid, lyst – og ikke mindst vilje til at gøre en indsats for et (endnu) bedre Værebros Park til gavn for ALLE.

Der opfordres derfor indtrængende til, at eventuelle fremtidige kandidater til afdelingsbestyrelsen, overvejer deres stilling meget grundigt, inden de beslutter sig for at stille op til bestyrelsen.

Den nuværende afdelingsbestyrelse består af:

Iver Skov Henriksen (formand)	- Forretningsudvalget
Hanne Helmann Sønnichsen (næstformand)	- Forretningsudvalget
Ingelise T. Henriksen (økonomisk koordinator)	- Forretningsudvalget
Claus Knudsen	
Jennifer Thorup	
Leon Friis Jørgensen	
Linda Gade	
Steen Ove Hansen	
Umais Usman Shoaib	



4. Personaleforhold

Ejendomskontoret består af 19 medarbejdere.

Ejendomskontorets personale:

Ubesat pt.	Ejendomsleder
Monica Westermann Pedersen	Ejendomslederassistent
Maria Chimera	Kst. ejendomslederassistent
Peter Jespersen	Ejendomsassistent
Nedzat Sulejmani	Ejendomsassistent
Elin Ruggaard Joensen	Ejendomsassistent
Helen Blücher	Kontorassistent/sekretær
Susanne A. K. Nielsen	Kontorassistent

Ejendomsfunktionærer på materielgården:

Anders Miemietz (områdeleder)	Ejendomslederassistent
Kasper Jeppesen	Gartner
Carsten Gjelstrup	Ejendomsassistent
Milonja Zekovic	Ejendomsassistent
Hazrat Khan	Ejendomsassistent
Sahin Türlü	Ejendomsassistent
Martin David	Ejendomsassistent
Velimir Kuburovic	Ejendomsassistent
Hans Peter Lykke Nielsen	Ejendomsassistent

Beboerhusets personale:

Janne Larsen	Beboercaféen
Narmada Dereddy	Beboercaféen

5. Økonomi – budget/regnskab

En af afdelingsbestyrelsens vigtigste opgaver er i tæt samarbejde med ejendomslederen og DAB (Værebros forretningsfører) at sørge for, at vores bebyggelse har en sund og stabil økonomi, så pludselige huslejestigninger undgås, dette gælder ikke mindst i den nuværende situation, hvor der er et meget vågent øje på alle vores udgifter, ligesom det daglige forbrug nøje følges.

Vi skal naturligvis alle have et så godt og aktivt beboermiljø som muligt indenfor rimelighedens rammer, men samtidig må vi alle huske på følgende:

**SPØRG IKKE, HVAD VÆREBRO PARK KAN GØRE FOR DIG/JER
MEN
SPØRG, HVAD DU/I KAN GØRE FOR VÆREBRO PARK!**



Der skal også afsættes huslejekroner til den daglige drift og vedligeholdelse, så Værebros Park fortsat er et godt sted at bo.

Derfor behandler afdelingsbestyrelsen i samarbejde med DAB, det kommende budget for afdelingens drift.

Når driftsbudgettet er godkendt af afdelingsbestyrelsen, forelægges det afdelingsmødet til godkendelse, inden det forelægges GaB's bestyrelse (GaB: Gladsaxe almennyttige Boligselskab).

Årsregnskab for afdelingen udarbejdes af DAB og fremsendes til afdelingsbestyrelsen til godkendelse. Med afdelingsbestyrelsens påtegning om godkendelse forelægges regnskabet til endelig godkendelse af GaB's bestyrelse.

Årsregnskabet forelægges afdelingsmødet til orientering.

---000---

I en så stor bebyggelse som Værebros Park kan alle spørgsmål mv. ikke behandles i bestyrelsen – derfor har afdelingsbestyrelsen nedsat en række udvalg, der hver især behandler spørgsmål og problemer indenfor dets sagsområde. Udvalgenes beslutninger behandles herefter endeligt i den samlede bestyrelses regi.

De opmærksomme læsere vil bemærke, at der gradvis er sket en reduktion af de tidligere så mange udvalg.

Bestyrelsen er til stadighed opmærksom på at afholde de nødvendige, men så få og effektive møder som muligt.

6. Inspektions-, ordens- og miljøudvalget

Udvalgets medlemmer er: Claus Knudsen, Hanne Helmann Sønnichsen, Ingelise T. Henriksen, Iver Skov Henriksen, Jennifer Thorup, Leon Friis Jørgensen (udvalgsformand) og Linda Gade.

Udvalget har til opgave at føre tilsyn med afdelingens drift og komme med idéer til nye tiltag.

Det er ligeledes udvalgets opgave at følge større renoverings- og byggeopgaver samt at være bindeleddet mellem ejendomslederen og beboerne, når der er behov for at opklare spørgsmål, der optager beboerne med hensyn til drift og anlæg i bebyggelsen.

Udvalget kan være behjælpeligt med beboerhenvendelser til ejendomskontoret.

Blandt udvalgets vigtige opgaver er den årlige "markvandring", hvor alle bygninger og området bliver gennemgået for at kunne lægge en plan for evt. reparationer og efterfølgende sammen med ejendomskontoret og DAB at kunne lave et budget til forelæggelse på et afdelingsmøde. Blokrådene blev, som tidligere aftalt, indbudt til at deltage i markvandringen, men trods erindring herom var der yderst begrænset interesse – ærgerligt!

Først og fremmest skal der lyde en stor tak til **de "blå mænd"** som vi har et godt samarbejde med. De udfører et stort arbejde med at holde vores udeområder flotte.



I beretningsperioden har der været arbejdet intenst med etableringen af vores nedgravede affaldsløsning. "Udrulningen" er i skrivende stund færdig og ibrugtaget ved de lave blokke (blok 4-8) – ved de høje blokke er blok 1 og størstedelen af blok 2 ligeledes overgået til den fremtidige løsning. Det samlede projekt forventes endeligt afsluttet medio november i år.

En lille styregruppe varetager etableringen sammen med entreprenøren (Euro Group). Styregruppen består af personale fra Ejendomskontoret samt 2 repræsentanter fra Afdelingsbestyrelsen (Iver og Leon).

Denne organisering har vist sig at være ganske effektiv – korte kommandoveje, hurtig beslutningsproces og ikke mindst en forhåbentlig optimal løsning for de fleste af os beboere her i bebyggelsen.



Affalds-ø ved blok 8

I denne forbindelse vil Afdelingsbestyrelsen gerne takke ALLE BEBOERE for deres gode sorteringsarbejde vedr. vores affald – vi er blevet bedre til at sortere! Lad os fortsætte det gode arbejde!



Inspektions-, Ordens- og Miljøudvalget modtager gerne input fra jer. Skriv til: avp@vaerebropark.dk mrk. IOM, eller læg et brev i postkassen ved AVP-kontoret i Den blå Gang i centeret.

7. Blokråds-, børne- og ungeudvalget

Udvalgets medlemmer er: Hanne Helmann Sønnichsen, Ingelise T. Henriksen, Jennifer Thorup, Leon Friis Jørgensen og Linda Gade (udvalgsformand).

Udvalget har for overførte midler fra tidligere fået etableret yderligere 2 træpavilloner, så de fremtidige reparationsudgifter kan minimeres.

Træpavillonerne er opført og placeret, så de ikke skulle komme i konflikt med de fremtidige arealanvendelser i forbindelse med gennemførelsen og vores nu vedtagne Helhedsplan.



Eksempel på træpavillon (her blok 7)

Der skal her sendes en kraftig opfordring til beboerne i blok 6, der stadig ikke har et etableret blokråd.

Henvend dig/er til afdelingsbestyrelsen, hvis du/I er interesseret i at være med til at deltage i beboerdemokratiet og give din/jeres mening til kende. Et blokråd kræver minimum 3 beboere fra den pågældende blok. Husk, hvis du/I ikke deltager, er der andre, som bestemmer for dig/er. Budgettet er for tiden på kr.15.000 pr. blokråd/år.

Vedrørende initiativer for især de unge er dette primært koordineret af Fællesskabet Værebro. Der er etableret et tæt og tillidsfuldt samarbejde mellem udvalget og Beboerhuset.

8. Byggeudvalget

Dette udvalg er ikke et egentligt udvalg under afdelingsbestyrelsen, men er nedsat i forbindelse med iværksættelsen af forberedelserne til den kommende renovering (Fysiske Helhedsplan).

Udvalgets medlemmer er: Hanne Helmann Sønnichsen, Ingelise T. Henriksen, Iver Skov Henriksen (udvalgsformand), Leon Friis Jørgensen, Linda Gade, Steen Ove Hansen og Ernst Lundquist (observatør) – i udvalget deltager tillige 2 repræsentanter fra GaB samt repræsentanter fra ejendomskontoret, den boligsociale leder, DAB, Gladsaxe kommune og rådgiverne.

I den fysiske helhedsplan er der i de seneste ca. 3 år gennemført workshops, studieture, tema-gåture, unge-byvandring, idékongres over to dage samt en fernisering og sommerfester med mere end 1000 deltagere. Det har været travlt, givende, informativt og sjovt. Tusind tak til alle de beboere, som har engageret sig undervejs. Uden jer var vi ikke kommet så langt eller havde fået så godt et fundament til en helhedsplan for Værebros Park.

Herunder følger den seneste opdatering:

Det er nu et år siden, vi sidst mødtes, og i mellemtiden er der sket meget. En stor milepæl blev nået i januar, hvor Helhedsplanen blev overbevisende godkendt efter et intensivt forløb med mange møder.

Her i oktober (2024) bliver planen behandlet af Gladsaxe Kommune, hvor det foreløbige budget skal godkendes, og bagefter skal planen sendes videre til Landsbyggefonden til deres endelige godkendelse. Det har været et år fyldt med afgørende beslutninger, der vil forme fremtiden for Værebros Park.

Alle har været involveret – beboerdemokratiet, DAB, Ejendomskontoret og den boligsociale helhedsplan – i arbejdet med at få så mange beboere som muligt engageret i den vigtige beslutning. Når der tænkes tilbage på januar og alle de arrangementer, vi afholdt, kan presset stadig mærkes. Men vores fælles indsats bar frugt, da vi fik mange af os beboere til at stemme.

Et overbevisende flertal sagde **JA til Helhedsplanen**. Faktisk blev den vedtaget med et absolut flertal, hvilket kun få boligafdelinger kan prale af. Hele 56 % af lejemålene deltog i afstemningen, og af dem stemte 91 % for planen. Det giver et meget solidt fundament for byggeudvalget at arbejde videre ud fra, og både byggeudvalget og afdelingsbestyrelsen er fuldt dedikeret til at få gennemført planen på bedste vis.



Et velbesøgt afdelingsmøde om Helhedsplanen – januar 2024

Selvom planen nu er godkendt, har der ikke været hvilet på laurbærrene. Arbejdet er fortsat med at afholde **Åben tegnestue hver tirsdag**, hvor alle beboere kan komme forbi og stille spørgsmål, samt mange forskellige møder og informationsaftener – og det fortsætter vi selvfølgelig med.

Vores rådgivere har siden januar arbejdet intensivt med at finde de bedste løsninger. Et konkret eksempel er det nye facade-element, der er sat op foran nr. 60 som en prototype, hvor rådgiverne tester forskellige løsninger af. Vi håber meget, at vi ved at være grundige og give os selv den nødvendige tid her i starten af processen, kan spare os selv for ærgerlige overraskelser senere i renoveringen.

HUSK – en prototype kan ændre sig i udviklingsprocessen!



Et andet vigtigt emne for bestyrelsen er det kommende fælleshus. Vi ønsker at sikre, at vi får det bedste fra det nuværende beboerhus og klubberne med over i det nye fælleshus, som vi skal dele med bl.a. Værebros Bibliotek og Gladsaxe Pædagogiske Videnscenter. Ved at flytte sammen med kommunen i det nye hus, kan vi udnytte pladsen bedre og få mere byggeri for pengene. Det er en god løsning, men det kræver også, at vi er villige til at finde fælles fodslag og indgå nogle – til tider – svære kompromiser.

9. Udeområder og bygninger

Den løbende vedligeholdelse af området varetages primært af vore egne ejendomsfunktionærer og egen gartner. Det drejer sig om græsslåning, fejning, oprydning, tømning af affaldskurve og affaldsskakte (snart fortid!).

Herudover afhentning og sortering af storskrald, udskiftning af belysning mv. samt mange andre store og små opgaver.

Som et nyt og oplysende tiltag er der på 10 træer fordelt rundt i Værebros Park opsat skilte, der fortæller om det enkelte træ og dets indvirkning på miljøet – det kan blive en oplysende rundgang her i vores grønne bebyggelse.

Det foreslås, at der startes for enden af blok 1 ved Værebrovej.
(Det viste skilt er et eksempel fra Bredalsparken i Hvidovre)



Den løbende udvendige og indvendige vedligeholdelse varetages både af vore egne funktionærer, vores håndværkere og leverandører. Det drejer sig om trappevask, udbedring af installationer, istandsættelse af flyttelejligheder og meget andet.

10. Ejendomskontoret

Ejendomskontoret er til for alle os beboere. Her kan vi henvende os, hvis vi har problemer med vores lejemål. Det er meget vigtigt, at alle fejl bliver rapporteret til ejendomskontoret så hurtigt som muligt, for at minimere omfanget af evt. skader. Det kan dreje sig om løbende toiletter, utætte vandhaner eller andet.

På ejendomskontoret er der mulighed for at søge dispensation til husdyrhold, tilladelse til opsætning af parabol, tilladelse til installation af vaskemaskine mm.

Det er også på ejendomskontoret, at man kan leje slagboremaskiner og bomnøgle – få udleveret P-gæstekort samt købe nye nøglebrikker og filtre til emfang.

Ejendomskontorets åbningstider er:

Mandage til torsdage: fra kl. 07.00 – 09.00

Tirsdage tillige: fra kl. 14.00 – 18.00

Telefontid

Mandag til fredag: fra kl. 10.00 – 11.30



Du kan nemt og døgnet rundt kontakte os på mail: 0709@boligafdeling.dk. Husk altid at give dine kontaktoplysninger, så vi kan få fat i dig. Du kan også kontakte os på telefon: 44 98 73 84 i telefontiden. Uden for åbningstiden kan man altid lægge en besked på Ejendomskontorets telefonsvarer, som løbende aflyttes.

Ejendomskontoret har vagtordning. Du skal kontakte Belfor på telefon: 58 56 83 10 ved AKUT opståede skader uden for kontorets arbejdstid. Man kan med fordel komme forbi ejendomskontoret og få udleveret et klistermærke med kontaktoplysningerne til Belfor. Oplysningerne kan også findes i udhængsskabene i opgangene.

Ejendomskontoret er også på Facebook. Formålet med siden er at orientere om, hvad der sker i Værebros Park. Det kan være information om alt fra problemer med varmen, nye tiltag eller information om kommende møder.

Man kan finde informationen ved at søge på "Ejendomskontoret Værebros Park".

Husk, at der altid holdes en ordentlig tone på Facebook. Det er vigtigt at pointere, at siden ikke er til beboerhenvendelser eller klager. Den slags skal altid ske ved personlig henvendelse eller ved at skrive til ejendomskontorets mail.

Der er også en sms-ordning, som man med fordel kan tilmelde sig. På samme måde som med Facebook er det et forsøg på at nå ud til så mange beboere som muligt. Hvis du/l ønsker at blive en del af vores sms-ordning, så kræver det blot, at man henvender sig på ejendomskontoret og oplyser sit navn, adresse og mobilnummer.

11. Den boligsociale helhedsplan

Til seneste afdelingsmøde blev den nye boligsociale helhedsplan stemt igennem og endeligt vedtaget kort før jul af byrådet i Gladsaxe Kommune.

Dette har betydet, at gode medarbejdere er rejst videre ud i den store verden og nye gode kollegaer er kommet til Værebros for at være en del af den boligsociale helhedsplan fra januar 2024 til december 2027.

Indsatsområderne og fokus i den boligsociale plan forbliver centreret om at sikre trivslen og skabe aktiviteter samt rammer, der gavner områdets beboere. Dette gælder uanset, om det handler om sociale fællesskaber eller faglige initiativer, der kan bidrage til at skabe gode rammer for områdets børn, unge og familier.

Blandt de faste aktiviteter, som foregår flere gange om måneden, er der en læringscafé for områdets børn, hvor frivillige fra Red Barnet Ungdom faciliterer læring gennem leg. Derudover har vi en lektiecafé hver torsdag med frivillige lektiehjælpere. Aktivitetstilbuddene omfatter også Familieakademiet, familienetværk, Værebros Kvinder, danskundervisning samt læsemakkerforløb, hvor unge hjælper børn i indskolingen med at øve læsning og knække læsekoden. Lommepengeindsatsen for områdets unge fortsætter, ligesom kunstsolen stadig er i gang.

Herudover støtter den boligsociale helhedsplan initiativer og sociale fællesskaber som banko, temaaftener med oplæg i beboercaféen, filmaftener og spilleaftener. Alle disse er centeret i Værebros beboercafé.



I løbet af året har vi haft flere lokale aktiviteter i Værebros, der har taget udgangspunkt i forskellige temaer. Den årlige håndværkerdag blev afholdt med stor glæde af de beboere, der kom forbi. Her kunne man få tjekket sin cykel gratis af de studerende fra TEC.

I samarbejde med Fødevarebanken har vi afholdt workshops om madinspiration og madspild, hvor deltagerne fik tips til at reducere madspild i hverdagen.

Caféen har været vært for mange hyggelige sammenkomster, herunder Mortensaften, julefrokost og påskefrokost med stor tilslutning.

Traditionen tro har der som de tidligere år været en stor sommerfest for alle beboere i Værebros Park. Der blev serveret lækker mad i form af helstegt pølsegrøst, helstegt lam og lækre salater fra Café Værebros. Festen bød også på forskellige aktiviteter for både store og små, og der var stor opbakning, god grillmad og dejligt vejr.



Sommerferien bød på en række planlagte aktiviteter både inde og udenfor Værebros Park, hvoraf flere var støttet af Afdelingsbestyrelsen i Værebros Park.

Efter sommerferien påbegyndte vi projektet "Mere natur i gårdhaven," med nye plantekasser i Beboerhusets gårdhave hvor deltagerne i fællesskab fik bygget og klargjort deres plantekasser.

Deltagerne blev guidet af en naturfaglig konsulent, som hjalp deltagerne i gang - både med at bygge deres plantekasse og med at få lavet en lille plante, som de kunne få med hjem.



Den første tirsdag i måneden afholdes der filmaften i Beboerhuset, faciliteret af en håndfuld beboere.

Mellem blokkene vil der jævnligt blive arrangeret aktiviteter, der er målrettet specifikt til de enkelte blokke. Disse aktiviteter kan være alt fra sociale sammenkomster som fælles grillfester og spil-aftener til workshops, hvor beboerne kan lære nye færdigheder eller deltage i kreative projekter. Formålet med disse arrangementer er at styrke fællesskabet blandt beboerne i hver blok.

Vi opfordrer alle beboere til at deltage aktivt i disse aktiviteter og også til at komme med forslag til, hvilke typer arrangementer i gerne vil se.

Er du nysgerrig på, hvad der ellers sker i området, eller har du en god idé til en aktivitet, er du altid velkommen til at kigge forbi Beboerhuset. Der er altid en gratis kop kaffe eller te på kanden, og vi tager gerne en snak om, hvad der rører sig. Vi glæder os til at se jer!



Forslag til:

Forretningsorden for afdelingsmødet

1.0 Åbning afdelingsmødet

Formanden for afdelingsbestyrelsen åbner afdelingsmødet og beder om forslag til en ordstyrer, der eventuelt vælges ved en afstemning.

2.0 Ledelsen af mødet:

2.1 Ordstyreren

Ordstyreren er mødets suveræne leder – som dog kan afsættes af mødet – og træffer derfor selv alle afgørelser, der vedrører mødets formelle ledelse.

Ordstyreren skal påse, at afstemninger på mødet er i overensstemmelse med dagsordenen og sikre, at selskabets vedtægter overholdes.

2.2 Ledelse af forhandlingerne:

Ordstyreren skal søge at lede mødet så alle får mulighed for – på demokratisk vis – at komme til orde med deres synspunkter, så alle argumenter og oplysninger indgår i forhandlingerne.

Ordstyreren kan skride ind, når en taler har urimelige lange indlæg, gentager sine synspunkter flere gange eller ikke holder sig til det foreliggende punkt på dagsordenen.

Ordstyreren kan give tilladelse til korte bemærkninger fra talere, der ønsker ordet f. eks. at belyse et punkt, der er under behandling.

Ved anmodning om ordet til punkter på forretningsordenen, kan man kun udtale synspunkter, der referer til disse.

Overholdes dette ikke, skal ordstyreren fratage taleren ordet.

2.3. Suspendering af forhandlingerne:

Ordstyreren er berettiget til – med mødets tilslutning – at suspendere mødet for et angivet tidsrum. Suspendering af mødet kan bl.a. benyttes, hvis der er behov for at kalde urolige mødedeltagere til orden.

2.4 Ordstyrerens deltagelse i forhandlingerne:

Ordstyreren kan give orienteringer, der medvirker til at belyse den igangværende forhandling, f.eks. henlede opmærksomheden på selskabets vedtægter.

2.5 Anmodning om ordet til forhandlingerne:

Ordstyreren afgør om talere, der ønsker ordet til forhandlingerne, skal gøre dette ved håndsoprækning eller ved skriftlig anmodning med angivelse af navn og evt. adresse.

3.0 Afstemninger på mødet:

3.1 Afstemningsformer

Alle afstemninger på mødet foregår ved simpelt flertal.

For at sikre at kun stemmeberettigede deltager i afstemningerne, kan man lade afstemninger ved håndsoprækning ske ved, at stemmesedlen rækkes i vejret.

Ordstyreren kan bestemme, om en afstemning skal være skriftlig.

Fremsættes der forslag om skriftlig afstemning, sætter ordstyreren dette til afstemning ved håndsoprækning.

Der kan ikke stemmes om forslag, der ikke er på mødets dagsorden. Afgørelsen om hvorvidt der skal foretages afstemning, sker jf. 2.1.

Ved stemmelighed i afstemningssituationer vedrørende forslag bortfalder forslaget.

3.2. Personvalg:

Ved personvalg – f.eks. til stemmeudvalg – er de/den der, opnår flest stemmer, valgt. Ved stemmelighed foretager ordstyreren lodtrækning.

Skal der vælges suppleanter, er de, der ikke har opnået valg suppleanter i den rækkefølge, de har opnået stemmer. Ved stemmelighed foretager ordstyreren lodtrækning.

Ordstyreren skal søge at få opstillet kandidater i et sådan antal, at der kan vælges suppleanter i samme antal, som der skal vælges kandidater.

3.3. Urafstemning:

Ved urafstemning skal de anvisninger, der fremgår af stemmesedlen overholdes for at stemmesedlen kan erklæres for gyldig.

Ved urafstemning, der vedrører valg af kandidater til afdelingsbestyrelsen, skal der afgives stemme(r) på mindst halvdelen og højst det antal kandidater, der skal vælges for at stemmesedlen kan erklæres gyldig.

3.4 Antal stemmer pr. bolig:

Hver bolig har ret til 2 stemmer uanset antallet af beboere. Dette gælder samtlige afstemninger.

3.5. Tvivlsspørgsmål ved stemmeafgivning:

Tvivlsspørgsmål i forbindelse med stemmeafgivning afgøres af ordstyreren. Ordstyreren kan søge bistand i DAB, dersom denne skønner dette nødvendigt. Henvendelse sker til den sagsbehandler i DAB, der har afdelingen som arbejdsområde.

4.0 Mødesekretær:

Sekretær for afdelingsmødet er afdelingsbestyrelsens sekretær.

Sekretæren udfærdiger et referat, der kortfattet redegør for mødets forhandlinger og beslutninger.

5.0 Godkendelse af forretningsordenen:

De foranstående punkter kan indgå i en forretningsorden for afdelingsmøder.

Denne skal i så fald godkendes af mødets deltagere, inden de egentlige forhandlinger påbegyndes.

Forslag A

Forslag om en ny pulje til modernisering af køkken og bad etape 16

1. Baggrund

Moderniseringsprojektet er en pulje til udskiftning af nedslidte køkkener eller bad. Maksimum beløbet pr. modernisering er mellem 35.000 og max. 80.000 kr. inklusive moms alt efter lejemålets størrelse.

Arbejderne finansieres af afdelingen imod, at beboeren efterfølgende betaler et tillæg til den månedlige husleje i 10 år.

2. Projektet omfatter

Projektet omfatter maksimalt 120 moderniseringer á maksimalt 80.000 kr., dvs. en samlet anskaffelsessum på maksimalt 9.600.000 inkl. moms, men ekskl. honorar til DAB og finansieringsudgifter. Puljen løber i max. 3 år fra det endelige godkendelsestidspunkt.

3. Hvilke lejemål kan benytte puljen

Puljen kan kun benyttes til modernisering af køkkener eller badeværelser, hvor driften vurderer, at det er nødvendigt at forny dette. Den enkelte beboer kan ikke alene beslutte, at denne ønsker nyt køkken eller bad.

En modernisering af køkken vil således primært finde sted i forbindelse med en fraflytning, hvor driften vurderer, at det pågældende lejemål ikke kan genudlejes med mindre der indsættes nyt køkken. En modernisering af bad vil oftest finde sted i forbindelse med udbedring af skimmel-svamp.

Der kan moderniseres både køkken og badeværelse i samme lejemål, men moderniseringerne gennemføres som særskilte sager. Ingen modernisering må koste mere end 80.000 kr. inkl. moms.

Summen af nuværende og nye månedlige lejetillæg må ikke overstige grænserne i nedenstående tabel for det enkelte lejemål. Grænsen er gradueret efter antal m² i boligen, så større lejemål har en højere grænse end mindre lejemål.

Antal m ²	Max månedligt tillæg
Op til 55 m ²	940 kr.
56-89 m ²	1.040 kr.
90 m ² og op	1.040 kr.

4. Valg af leverandører

Ejendomskontoret vælger leverandører. Det er en standardløsning tilpasset det enkelte lejemål. I forhold til badeværelse indsættes en standardløsning fra afdelingens leverandører.

5. Afdelingens finansiering af projektet

Afdelingens maksimale finansieringsbehov udgør 9.900.000 kr. inklusive honorar til DAB. Puljen forventes samlede udgift forventes dog en del lavere, da langt fra alle renoveringer rammer

max. pris. Projektet finansieres ved realkreditlån over 10 år alternativt lån i egne midler over 10 år. Valget af finansieringsform sker når puljen lukkes.

6. Hvordan beregnes huslejetillægget?

Det månedlige lejetillæg beregnes som svarende til afdelingens ydelse på lånoptagelsen, således at projektet ikke påvirker huslejen for de beboere, som ikke deltager i ordningen.

Beregningen for den enkelte beboer omfatter afvikling over 10 år af følgende omkostninger:

- A. Udgifter til håndværkere og materialer
- B. Honorar til DAB (3,125 % af A)
- C. Finansieringsudgifter (2% i rente af A+B)

Det månedlige huslejetillæg udgør $1/120$ af A+B+C.

Et køkken til kr. 50.000,- udgør et månedlige lejetillæg på kr.474,- i 10 år. Ved udnyttelse af beløbsrammen på kr. 80.000,- udgør det månedlige lejetillæg kr. 759,- i 10 år.

7. Hvordan fungerer huslejetillægget?

Huslejetillægget er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet og vil normalt berettige til regulering af boligstøtte. Ved eventuel fraflytning i huslejetillæggets løbetid vil den efterfølgende beboer skulle betale tillægget, indtil det udløber.

Huslejetillægget er ikke et lån men afspejler en betaling for merværdien af den forbedrede bolig, som afdelingen stiller til rådighed. Der kan derfor ikke fratrækkes renteudgifter på selvangivelsen, og der kan ikke ske "indfrielse af restgælden" i lejetillæggets løbetid.

8. Projektets godkendelse

Projektet skal godkendes på afdelingsmødet, i boligselskabets bestyrelse og af Gladsaxe Kommune.

Det indstilles til afdelingsmødet at godkende forslaget

Forslag B

Forslag om ny vaskeriløsning gennem Nortec

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at udlicitere afdelingens vaskeri og fremover at lade det drives af Nortec Vaskesystemer mod at afdelingen betaler et fast månedligt beløb.

Baggrunden for forslaget er, at afdelingen herved slipper for at henlægge midler til og vedligeholde maskiner, men i stedet kan have et godt og funktionelt vaskeri stillet til rådighed af Nortec. De nærmere vilkår fremgår af det nedenstående.

Nortecs drift af vaskeriet:

Ved kontraktens indgåelse vil de nuværende vaskerimaskiner og tørretumblere overdrages til Nortec. (Afdelingen kompenseres økonomisk herfor, se mere nedenfor). Herudover vil Nortec installere et automatisk doseringsanlæg, et vandbehandlingsanlæg og router til internet.

Nortec vil i aftalens løbetid løbende servicere, reparere og udskifte vaskeriets maskiner, således at de altid er funktionsdygtige.

Nortec har en telefonisk og online brugersupport, der kan benyttes kl. 8-20 året rundt. I samme tidsrum er service og vagtservice tilgængelig for afdelingen. Beboerne kan selv kontakte Nortec ved behov for service eller vejledning.

Nortec står endvidere for og afholder følgende udgifter:

- Forsikring af udstyret mod hærværk, tyveri, brand og vandskade.
- Service, reparation og udskiftning af maskiner.
- El til vaskeriet afregnet på nuværende måler.
- Vaskemiddel (svanemærket) herunder indbæring og opfyldning.
- Internet til vaskeriet

Afdelingen skal forsat selv stå for og afholde følgende udgifter:

- Et vaskerilokale med de nødvendige tekniske installationer samt løbende vedligeholdelse heraf.
- Løbende rengøring af vaskeriet, udstyr og inventar i lokalet.
- Vaskebrikker, som forsat udleveres på ejendomskontoret.
- Gas, vand og varme i lokalet.

Økonomi:

Værebros Park skal betale 69.985 kr. pr måned for aftalen. Det svarer årligt til 839.820 kr. Prisen reguleres 1. januar efter nettoprisindekset.

Nortec betaler i de første 10 år efter indgåelse af kontrakten årligt kr. 137.591 kr. til Værebros Park for overtagelsen af afdelingens nuværende maskiner.

Alle indtægter fra vaskeriet tilgår Værebros Park, der også selv fastsætter vaskeprisen.

Indtægten til vaskeriet var i regnskabsår 23/24: 1.266.295 kr.

Udgift til drift af vaskeriet var i regnskabsår 23/24 970.757 kr. (inklusiv: Rengøring: 352.360 kr. El: 128.443 kr. Gas: 114.030 Kr. Sæbe: 375.921 kr.) Herudover kommer udgifter til servicering, reparation og opsparring til udskiftning af maskiner. Denne udgift udgør i gennemsnit 392.000 kr. årligt.

Af de beskrevne udgifter overtager Nortec som nævnt udgifterne til el, sæbe, servicering af maskiner og nye maskiner hvilket i regnskab år 23/24 svarede til en samlet udgift på 896.364 kr.

Nortec beregning af Værebros Parks besparelse ved aftalen gennem 15 år:

Nortec har på vegne af afdelingen beregnet, at denne kan spare 5.266.907 kr. over 15 år, når alle indtægter og omkostninger for vaskeri med den service - afdelingen vil få - medtages.

Bindingsperiode og tilbagekøb:

Aftalen er for Værebros Park uopsigelig i 6 måneder. Herefter kan den opsiges med 6 måneders skriftligt varsel. For Nortec er kontrakten uopsigelig i 15 år og kan herefter opsiges med 1 års skriftligt varsel.

Ved opsigelse kan Værebros Park frikøbe alt udstyr. Nyt udstyret afskrives fra opstartsdato lineært fra 100% til 10% over 15 år. For alt nuværende udstyr regnes enhedspriser til 0 kr. Efter evt. frikøb overgår ejendomsretten til afdelingen og udstyret bliver stående i vaskeriet. Alternativt kan afdelingen stille krav om at leverandøren skal fjerne udstyret.

Helhedsplanen:

Når det bygges nyt vaskeri i forbindelse med helhedsplanen, vil Nortec gratis overflytte vaskeriet til de nye lokaler.

Afdelingsbestyrelsen indstiller til afdelingsmødet at godkende forslaget.

Forslag C

Jeg vil gerne foreslå, at ensretningen på parkeringspladsen ved blok 3 bliver genindført.

Der bliver ofte kørt uhensigtsmæssigt, og jeg mener ikke, at den manglende ensretning bidrager til trafiksikkerheden – hverken for bilister eller fodgængere – når alle kører, som de vil. Jeg har vedlagt et billede, der viser, hvordan der kan opstå farlige situationer ved det, der oprindeligt var indkørslen til parkeringspladsen. Problemet opstår, når to biler kører i hver sin retning, fordi der er et blindt hjørne, som forhindrer dem i at se, hvem der kommer ind eller ud.

Med venlig hilsen,

Elisabetta Bosetti

Værebrovej 48, 7.3.

