

NYHEDSBREV



Sensommer . . .

Rønnebærrene er røde, hyben hænger i klaser, brombær modnes i skovbryn og vilde hegn. Hyld vokser vildt langs veje og stier, og tunge klaser af modne bær, er parate til at blive plukket.

Tænk! hvis du, her i Strandbyparken, kunne gå ud og plukke et æble og nogle nødder eller bær?

Hvem bestemmer og hvem har ansvaret?

Nogle gange bliver man i tvivl

Om hvem der har ansvaret globalt og lokalt? Vi kan kun sige at, her hvor du bor, har du ansvaret og bestemmer sammen med de andre der bor her. Det er snart tid for et afdelings-møde i november 2020, hvor du kan stemme på



andre beboere, eller du selv kan stille op til afdelingsbestyrelsen som bestyrelsesmedlem eller suppleant. Alle kan være med i bestyrelsen, det kræver ikke særlige evner eller kompetencer, og vi hjælper hinanden med det der kan være svært at forstå, så du skal ikke holde dig tilbage.

Dette nyhedsbrev har mange forskellige informationer udover de fire du se her

1

CORONA
SENSOMMER
2020

2

HELHEDSPLAN
TIL
AFSTEMNING

3

VEDLIGEHOLD
OG
ØKONOMI

4

STORT
OG
SMÅT

1 CORONA SENSOMMER 2020



Pas på hinanden . . .

Smittetallet er stigende, og i skrivende stund bliver der fra myndighederne justeret på reglerne for mundbind, forsamlings, åbningstider for barer osv. Det kan nogle gange være svært at følge med.

Hvad hjælper?

- Hold afstand
- Vask hænder eller brug håndsprit
- Anvend sikre mundbind hvis du er syg eller udsat. I øvrige situationer kan man anvende stofmundbind som alternativ.

2 HELHEDSPLAN TIL AFSTEMNING I 2020

Landsbyggefonden

Alle undersøgelser af vores bygninger, og alle budgetter ligger nu klar. Det næste der sker, er at undersøgelser og budgetter sendes ind til Landsbyggefonden, hvor de foretager en hurtig vurdering og godkender projektet. Beboerne bliver efterfølgende informeret om omfanget af renoveringen, samt de økonomiske konsekvenser, og der indkaldes derefter til et møde hvor beboerne stemmer om helhedsplanen.

Hvidovre Kommune

Efter beboerafstemningen sendes sagen til Hvidovre Kommune. Her vil den blive diskuteret i byrådet, og hvis byrådet godkender projektet, vil renoveringen blive sat i gang.

Hvad er med

Et udpluk af de ting der vil indgå i helhedsplanen er nye vinduer, sålbænke (betonkarme udvendigt på bygningen under vinduet), faldstammer i køkkener, grønt miljø, udvidelse af beboerhus, isolering, boligventilation, alle vandrør under bygningerne (de er til kalkede og stopper vandtilførslen) og en del mere.

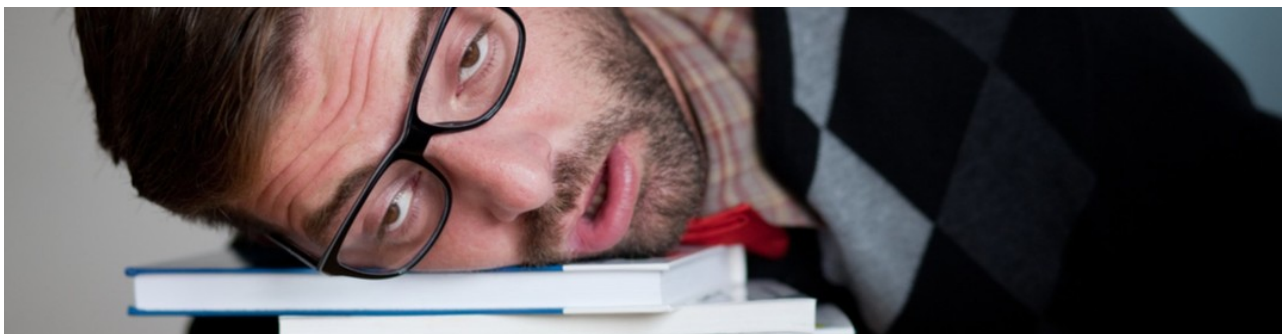
Procedure og økonomi

Landsbyggefonden vurderer ansøgninger ud fra tre forhold

- **Genopretning** - Skader vi ikke er herre over!
- **Vedligeholdelse** - Almindelig vedligehold!
- **Modernisering** - Ny teknologi eller forhold!

I en ejendom som vores, kan det være ganske dyrt, hvis man som afdeling ikke har lagt penge nok til side til vedligeholdelse. Ejendommen forfalder og brydes langsomt ned, og over tid vil det give afdelingen et stort økonomisk problem for lejerne. For mange år siden, søgte den dengang siddende bestyrelse, organisationen om penge til en gennemgribende undersøgelse af hele ejendommen. Den undersøgelse blev foretaget af NIRAS, og ligger til grund for den ansøgning der i sin tid blev sendt til Landsbyggefonden. Ansøgningen kommer os tilgode i dag. Når en afdeling som vores har søgt Landsbyggefonden om hjælp, også med de mange renoveringsprojekter vi selv skulle have lagt penge til side til, så vil hele projektet (fordi det er nødvendigt) blive lagt i en stor pulje, og der søges penge gennem Landsbyggefonden, Kommunen og organisationen.

3 VEDLIGEHOVELSE OG ØKONOMI



En god driftplan holder huslejen nede

Som vi skrev i sidste nyhedsbrev er det Finansministeriet der i 2014 har ønsket at undersøge mulighederne for en mere effektiv drift af de almene boliger. Der vil komme flere tiltag om effektivisering i efteråret 2020 siger boligminister Kaare Dybvad

De udvalgte driftkonti der pt. måles på er:

109/Renovation Best. ser på løsninger!
 110/Forsikringer Besparelser i 2019!
 111/Energi og varme
 112.1/bidrag til boligorganisation
 114/Ejendomsfunktionærer Ændring i 2020!
 115/alm. vedligehold
 117/Fraflytninger
 121/Istandsættelse A ordning
 122/Istandsættelse B ordning

Strandbyparkens effektivitet lå i :

- 2017 på 55.7%
- 2019 på 60.0%

Bestyrelsen sigter mod 80% effektivitet

Konto 110 Godt nyt

Lejerbo har sat sine forsikringer i udbud, og har i 2019 sparet ca. kr. 400 pr. Beboer i Lejerbo. Lejerbo oplyser, at de dels har fået en præmiebesparelse, dels er selvriskoen på bygningsforsikringerne lavere og så er dækningsomfanget udvidet. Endelig er der blevet lovet en garanteret bonus på minimum 5 %. I 2019 blev denne bonus dog på 8 %.

For meget betalt grundskat . . .

Som vi fortalte i sidste nyhedsbrev fik vi en henvendelse fra en skatterådgiver der mente vi betalte for meget. Bestyrelsen henvendte sig til

Lejerbo med påstanden. Lejerbo ønskede at lade egne rådgivere se på det.

Rådgiveren er vendt tilbage med et svar, citat: Den er som den skal være, og der er ikke noget at hente? Bestyrelsen har bedt om et mere uddybende svar, og Lejerbo har lovet at vende tilbage med noget mere konkret.



Konto 109 Dagrenovation

Vi er igang med at se på dagrenovationen sammen med varmemesteren og Hvidovre kommune. Det gælder i forhold til rotter, hygiejne, og lugtgener, med det gammeldags system vi har her i afdelingen. Kommunen kommer på besøg d.28. september.

Hvad gør andre boligafdelinger

Trods nye badeværelser og andre forbedringer er huslejen faldet hvert år de sidste fem år. Ballerups største boligselskab har skåret ned på driften. Syv ud af ti beboere i Baldersbo har sparet næsten 10.000 kroner hver på husleje de sidste fem år.

Og de er ikke alene. Hver femte af landets 570.000 almene boliger har haft en uændret eller faldende husleje fra 2016 til 2019. Det viser Landsbyggefondens huslejestatistik.

I boligerne i Ballerup vil huslejen fortsætte med at falde, lover direktøren fra boligselskabet Baldersbo

4 STORT OG SMÅT



lejerbo@netmail.dk

Hvor er det dejligt at se I bruger bestyrelsens mail. Husk - Hvis du vil i kontakt med bestyrelsen kan du også skrive til os i den almindelig opsatte postkasse ved vaskeriet.

Postkasserne tømmes en gang om ugen.

Godt naboskab

Det er helt lovligt og nødvendigt, at bruge de offentlige veje rundt omkring Strandbyparken til at parkere på. Men det giver nogle gange problemer, og stresser de omkring liggende husejere når bilerne holder for tæt på havernes udkørsler, udsynet forringes, og der kan opstå farlige situationer med cykler og børn. Vær sød og tænke over det, næste gang du parkerer på vejene her omkring.



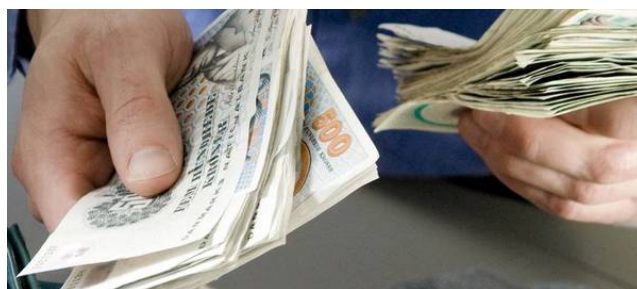
Boghylde

På vaskeriet er der opsat en boghylde hvor beboerne kan bytte bøger med hinanden, men på grund af at Corona virus og smittespredning der igen er blusset op, vil boghylderne i en periode blive nedtaget. Hvis du ønsker dine bøger tilbage, vil alle bøger blive lagt i en kasse i vaskeriet i rullerummet, hvor du kan hente dem frem til torsdag d.15. oktober 2020.

Redaktør/Inge Vogel

Hjælp selv med

Både varmemesteren/håndværkerne og bestyrelsen benytter de opsatte skinner på opgangene, når der skal hænges sedler op med information til beboerne. Hvis du kan se at der i din opgang hænger sedler med en overskredet dato, så må du meget gerne tage den ned og smide den ud ;) - tak for hjælpen!



Min husleje er også dit ansvar

HVAD! Tænker du sikkert - Men driften er vigtig, hvis din og min husleje ikke skal komme ud af proportion. Varmemesterens opgaver er en del af driftplanen for afdelingen, men han er ikke ansat som din personlige tjener.

Du kan altid bede varmemesteren om en hjælpende hånd, til gengæld skal varmemesteren kunne stole på, at du gør din del, for at få tingene til at fungere i det daglige.

Sådan tager du dit ansvar!

- Sorter dit husholdningsaffald
- Benyt miljøgården til de større ting du vil af med
- Hold trappeopgangen fri for personlige ting
- Benyt kun dit loftrum og ikke gangarealerne
- Smid ikke dit skrald tilfældigt, og til gene for dine naboer
- Vær en god rollemodel :)

4 STORT OG SMÅT



Venteliste til garager og carporte

Der er mange beboere der ønsker en officiel venteliste, så det er muligt at følge med i hvor langt man er nået frem i køen. Det er en løsning bestyrelsen og varmemesteren arbejder på at få oprettet. Du kan pt. kun leje 1 garage eller carport, men du kan blive skrevet op til begge dele. Hvis du har fået en carport, og ønsker en garage i stedet, kan du altså også være skrevet op til en garage.

Trappeopgange+Nøddudgange

Der må kun ligge en dørmåtte foran din dør. Hvis du opbevarer andre personlige ting på trappeafsatsen, er det i strid med husordenen og det vil afstedkomme at dine ting vil blive fjernet, og du vil få en påmindelse fra Lejerbo. Hvis du har brug for at opbevare en barnevogn/klapvogn/rollator etc. i opgangen, skal det aftales med varmemesteren.

Årsagen er, at der skal være plads til en bære+ambulancepersonale i tilfælde af opstået sygdom samt fremkommelighed og udgang hvis der opstår brand - Det kan alle forstå :)

Ny driftplan

Bestyrelsen har i samarbejde med Lejerbo og Organisationen, vedtaget en ny struktur for afdelingens drift. Den nye struktur påvirker ikke det vedtagne budget, og vil forhåbentlig over tid give mulighed for bedre effektivitet og økonomi. Driftplanen træder i kraft fra 1.oktober 2020.

Se mere på driften af Strandbyparken.

Nu kan du igen få nyt køkken

Hvis du går og ønsker dig et nyt køkken, så kan vi fortælle at der er åbnet op for en ny pulje af råderetskøkkener.

Det er meget nemt, du skal henvende dig til varmemestren, så vil han hjælpe dig igennem processen med håndværkere, valg af køkken, økonomisk beregning og planlægning for udførelsen - Held og lykke med dit nye køkken ;)



Afdelingsmøde i november

Som vi indledningsvis fortalte er der snart afdelingsmøde, mere nøjagtigt d.16. november 2020, så du kan godt sætte kryds i kalenderen. Det er igen i år den store teatersal i Frihedens Idrætscenter. Du vil modtage flere informationer når vi nærmer os. **Der er dog et men!** Afhængig af situationen med Corona og smittespredning, og en deraf ændret situation i forhold til forsamlings, kan mødet aflyses eller ændres. Det holder vi øje med, og melder ud til Jer i forhold til dette.

Forandring tager tid . . . Bestyrelsen har snart siddet i et år, forandring tager tid, og nogle gange lang tid. Strandbyparken er som et stort skib der sejler afsted i det samfund vi er en del af. Det kræver planlægning, tid, og økonomi at styre sådan et "skib". Det mest vigtige er dog hvilken kurs vi vælger, derfor er det vigtigt du kommer til mødet d.16 november - vi ses ;)



DRIFTEN AF STRANDBYPARKEN

Hvad betyder drift og effektivitet? . . .

Det betyder ikke, at bare varmemesteren løber hurtigere så falder huslejen. Varmesteren står kun for afdelingens daglige drift, og det gør han sammen med dig og mig. Den nye driftplan skulle gøre arbejdet mere effektivt, og vi skulle gerne få mere for pengene.

Resten af driften står administrationen i Lejerbo for f.eks. konto 110/forsikringerne, hvor Lejerbo i 2019 samlet har sparet i alt 13 mio. kr. det første år med den nye forsikringsaftale. Det er derfor vi synliggør de konti der pt. beregnes på i forhold til besparelser, men der er også mange andre konti man kan se på.

Konto 109 Det vi skal kunne!

I Tokyo bor der 9,273 millioner mennesker. Noget af det mest bemærkelsesværdige ved Tokyo er, at byen er blandt verdens største, men også verdens reneste.

I Strandbyparken bor vi omkring 200 mennesker og det ville være fantastisk, hvis vi kunne hjælpe hinanden med at holde fællesfaciliteterne i orden. Det gælder opgange, loftrum, affaldscontainere, miljøgård, vaskeri etc. Det vil være en besparelse på mange arbejdstimer der kunne bruges på noget andet her i afdelingen, og i sidste ende vil det være med til at holde huslejen nede.

Konto 114 Ny driftplan

Modellen ser sådan ud.

- En fuldtidsansat varmemester
 - Kurser til varmemesteren så han kan løse mindre håndværksmæssige opgaver i stille perioder.
 - Et års-hjul der udarbejdes efter afdelingens specifikke behov.
 - Tilkøb af ydelser der fremgår af årshjul/budget (vinduespudsning, trappevask, hækklipning, beskæring af træer etc. som afdækker hvilke ydelser der skal tilkøbes udefra i perioder.
 - Driftplanen træder i kraft fra 1. oktober 2020
- Da ordningen er ny, vil der over tid blive justeret og rettet til i forhold til behov og samarbejdspartnere.

Forventningen til den nye model er, at vi får en økonomisk og praktisk veldrevet afdeling, og selvfølgelig en varmemester der har indflydelse på, og er glad for sit arbejde.

John Bodin stopper som varmemester d.30 september 2020, og Bjarne Godtfredsen fortsætter i den nye ordning som afdelingens varmemester.

Frakoblet Strandbyparken. . . .

Dryadevej har fået egen vand og varme forsyning, og er nu frakoblet vores afdeling. Det betyder at vi skal indregulere vores eget anlæg igen.

Det kan komme til at betyde nogle forstyrrelser i varmforsyningen i en periode, og forhåbentlig vil det også komme til at betyde en lille besparelse på varmen.

Sensommeren

På vej mod efteråret er der stadig godt gang i græs og ukrudt, så der har været udfordringer med at nå hele vejen rundt denne sommer. Hvis du har lyst og tid må du gerne kaste sig ud i det grønne element, og tæmme div. ukrudt ud for din egen bolig og måske plante lidt blomster i jorden. Bjarne stiller gerne redskaber til rådighed.

Flytninger

De første otte måneder af 2020 har der ikke været nogle flytninger, men nu sker der noget igen. Vi har pt. 4 flytninger og flere er på vej.

Ring til varmemesteren

Corona smitten er steget, derfor opfordre vi dig til kun at benytte telefonisk henvendelse. Hvis telefonen ikke bliver taget, så læg venligst en besked, så bliver du ringet op.

Telefon: 36 78 35 95

mail: afdeling.020-0@net.lejerbo.dk

