

Afdelingsbestyrelsens beretning

I beretningen orienterer vi lidt om hvad der sker i den almene sektor, om forskellige aktiviteter i afdelingen siden sidste års møde, og til slut er der indlæg om kulturgruppens arbejde og aktiviteter, om klubber i Måløv Park og om fælleshuset.

Politik og den almene sektor

Der er megen politisk opmærksom om den almene sektor for tiden, og det kan få konkrete konsekvenser for både økonomi og drift i afdelingen. Regeringen arbejder med et forslag om at overtage finansieringen af de almene boliger fra realkreditinstitutterne. Umiddelbart er det ikke tanken at en eventuel besparelse skal komme lejerne til gode. Set i sammenhæng med kravene om effektivisering af driften, så tegner der sig et billede af mere direkte politisk styring af den almene sektor. Det kan i sidste ende betyde at vi får mindre indflydelse på driften af vores afdeling. Afdelingsbestyrelsen prioriterer fremtidssikring af budgetterne, for at sikre maksimal kontrol over vores egen situation. Endelig er der indgået en aftale om fastfrysning af ejendomsskatterne, og indfasning af eventuelle skattestigninger når det nye ejendomsvurderingssystem er på plads. Det er godt nyt på kort sigt, om end det endnu er for tidligt at sige hvilke konsekvenser det vil få for huslejen på den lidt længere bane, fra 2020 og frem.

Den økonomiske situation i Måløv Park

Der er flere udfordringer som desværre falder oven i hinanden i de kommende år:

Lukningen af den integrerede institution betyder et betydeligt indtægtstab for afdelingen, i form af mistede lejeindtægter. I det forgangne år har vi arbejdet på at finde løsninger der kan afbøde det værste, hvilket til dels er lykkedes. Der er indgået en ny, 3-årig, lejekontrakt med kommunen, om leje af grunden og en bygning som byggeren benytter, der giver afdelingen en lejeindtægt på ca. det halve af det vi har mistet for institutionerne.

Med bygningseftersynet har vi fået et nyt overslag for omkostningerne ved renoveringsarbejder som vurderes nødvendige i afdelingen. Det har blandt andet betydet at vi skal planlægge efter en meget dyrere tagudskiftning end tidligere vurderet (mere end det dobbelte), og at vi skal tage aktivt stilling til hvor hurtigt vi skal udskifte vinduer og døre. Vi skal afveje hvornår det er tvingende nødvendigt og hvornår det er ønskeligt, og hvordan får vi økonomien til at hænge sammen, uden voldsomme huslejestigninger.

Der skal virkelig tænkes kreativt fremadrettet, og alle økonomiske knapper, store som små, skal gennemgås og justeres. Vi er både nødt til at have fokus på de mange bække små, og på de store linjer. Hvad skal fællesskabet finansiere for alle og hvad må den enkelte selv betale?

Det er benhårdt at lægge budget - for der er ikke råd til det hele - så der SKAL barberes og der SKAL ekstra huslejestigninger til, de kommende år.

Måløv Park som del af et boligområde

Overordnet set, så synes vi at vi bor fantastisk godt her. Det er dejligt at så mange tager medansvar. Det er godt at der er fælles aktiviteter. Der kommer mange positive indlæg om stort og småt på vores facebookside (og også lidt sure opstød ind imellem). Gode historier og godt naboskab og hjælpsomhed skaber godt samvær. Vi er forholdsvis forskånet for bøller, hærværk, indbrud og andet grimt. Der har været episoder med nummerpladetyveri, tricktyve, lidt hærværk og hærgen rundt - men i det store og hele er vi en bebyggelse i den gode ende. Vi kan føle os ret trygge, og vi har det godt med vores naboer (de fleste i

hvert fald). Vi er tolerante overfor lidt larm og ballade en gang imellem, så længe det ikke tager overhånd. Det kan det jo desværre gøre for beboerne tæt på Fælleshuset - men det forsøger vi så at forebygge når der udlejes, og vi kommer efter dem, der 'bryder reglerne', med påtale eller karantæne, hvis festen går over gevind.

Senest har vi sammen med andre lokale kræfter skabt forudsætningerne for et nyt aktivitetscenter som midlertidigt låner en af de tomme institutionsbygninger. Ballerup Kommune støtter projektet med 200.000 kr. over 2 år. Det bliver spændende at se hvad det kan skabe af nye, fælles aktiviteter, for hele Østerhøjområdet.

Samlet set er det vel egentlig ikke så ringe at bo i Måløv Park?

Et kig ind i fremtiden

Det bliver en økonomisk hestekur. Vi kan klage over at tidligere beboere ikke har bidraget nok til opsparingen, ligesom fremtidens beboere vil ønske at vi ikke havde sendt noget af regningen videre til dem. En del af det kan vi ikke gøre så meget ved. Verden forandres og konjunkturerne skifter. Det er fantastisk for bygningsarbejderne at der er fuld beskæftigelse i byggebranchen med en endnu større efterspørgsel i ordrebøgerne. Det koster så til gengæld for os, når priserne eksploderer.

Var der så nogen der sov i timen, nogen som har skylden, og som vi kan gøre et ansvar gældende overfor? Det kan man jo altid mene eller forestille sig, men, der er ikke nogen der har fået egen vinding, eller prestige, ud af at have undervurderet prisniveauet for tagudskiftning på grund af byggebranchens fantastiske optur. Det er den virkelighed vi er oppe imod. Nuværende og tidligere beboere har nydt godt af en ekstremt lav husleje, den 6. laveste i 3B (næstlaveste blandt rækkehuse), og den 3. laveste blandt rækkehuse i Ballerup Kommune. Det er ikke en situation som længere kan opretholdes.

Ikke desto mindre har bestyrelsen en strategi: Vi holder på taget så længe som muligt. Vi reparerer så længe reparationerne ikke tager omfang af at blive generelle. Og så - når tiden er inde, og reparationer ikke længere er økonomisk fordelagtige i forhold til udskiftning - så har vi en plan for tagudskiftning, der kan iværksættes meget hurtigt. Byggeafdelingen har lovet os at de sidder med fingeren på knappen, så vi kan sætte arbejdet i gang, med det kortest mulige varsel. Vi vil nemlig ikke gå på kompromis med beboernes og bygningernes sundhed.

På den måde håber vi at kunne tage huslejestigningerne gradvist over de kommende 3 år i stedet for voldsomt på et år. Herved bidrager alle til finansieringen af nyt tag og alle får ikke en pludselig, og uhåndterlig huslejestigning. Den gradvise huslejestigning på 5% per år virker voldsom nok i sig selv, men det er altså den mindst smertefulde løsning. Hvis vinduer og døre også skal skiftes, så må vi tage en lignende huslejestigning, et par år mere.

Vi skal glæde os over at vi er fælles om det, og vi skal stå sammen om at løse udfordringerne. Og så må vi glæde os over, at når vi sammenligner vores byggeri med tilsvarende byggerier, så er vores husleje som nævnt, temmelig meget lavere.

Vi må leve og fungere med de vilkår som omverdenen og tidens tand byder os, og indrette os efter et tåleligt huslejeniveau som de fleste andre almene boligafdelinger, der ligner vores.

Samdrift i Måløv

På det ekstraordinære afdelingsmøde i Januar, blev det vedtaget at indgå i samdrift med de øvrige afdelinger i Ballerup. Det håber vi vil give en lille økonomisk besparelse allerede i regnskabet for 2017, selvom samdrift ikke er indført fuldt ud endnu. Desværre ville Østerhøj ikke deltage, i første omgang, men på dette års ordinære afdelingsmøde har de nu også tiltrådt samdriftsaftalen, så nu er alle afdelinger med, og samdriften kan etableres helt. Det håber vi vil give både bedre service og besparelser.

Børneinstitutionen "Bjerget"

Som de fleste ved, så er institutionen lukket, og på nuværende tidspunkt arbejdes der med to scenarier:

- 1). Nybyggeri (hvor bygningerne formentlig vil stå tomme indtil det går i gang).
- 2). Udlejning til andet formål i en længere årrække minimum 6-10 år.

Afdelingsbestyrelsen vil fremlægge konsekvenserne af de to scenarier på afdelingsmødet så vi kan få en oplyst debat om hvad beboerne i afdelingen ønsker. Det ønske vil så blive forelagt 3B's organisationsbestyrelse, som skal tage endeligt stilling til hvilket scenarie man arbejder videre efter.

Mandskab i afdelingen.

I det forgangne år har vi budt en ny driftschef velkommen, Annette Klingenberg og vi har nu et rigtig godt team på ejendomskontoret: Mie, Nicholas, Yousef og Flemming går rigtig godt i spænd sammen og der sker virkelig noget på vores arealer. Det kan mærkes at vi har kompetente medarbejdere.

Solceller

Der er blevet monteret nyt tag, og solceller på hele den ene side, på vaskeriet. Det tog længere tid end vi havde ønsket os, med flere forsinkelser undervejs, men vi synes resultatet er blevet fornuftigt. Til gengæld er de økonomiske betingelser for større solcelleanlæg igen blevet forringet, og vi tror derfor ikke længere på at det er en model vi kan bruge ved tagudskiftningen. Men vi har lært at moderne tagpaptage faktisk kan være en god og billig løsning som erstatning for eternittag, så det er en lære vi tager med os til projekteringen af den fulde tagudskiftning, som en mulighed. Vi mener stadig at anlægget på vaskeriet er en god investering, da det vil give et godt tilskud til forbruget af fælles strøm til fx pumper og maskinerne på vaskeriet.

Råderetsreglerne

Reglerne kan findes på vores hjemmeside:

http://www.maaloevpark.dk/media/18307/mp_r_deret_rev_210817.pdf men giver desværre ofte anledning til misforståelser. Derfor vil vi gerne præcisere at råderetskataloget er en positivliste.

Det vil med andre ord sige, at du må det der står du må. Du må ikke det, der ikke står.

Derfor må der ikke opsættes udstyr i haveudvidelsen, som har permanent/langvarig karakter, eller står fast i haveudvidelsen. Her tænkes på trampoliner, havepavilloner, legeredskaber, faste grille og lignende. De ting der anvendes når beboeren opholder sig i haveudvidelsen, skal kunne tages med væk fra haveudvidelsen, når beboeren ikke opholder sig i haveudvidelsen. Nøjagtig som hvis man opholder sig med udstyr på vores fællesarealer, fx legepladsen eller prærien. Det skyldes at haveudvidelsen er en del af vores fællesareal, som den enkelte beboer har fået mulighed for at opholde sig i som udvidelse/forlængelse af boligens baghave, som slutter 30 cm. længere ude end sidehegnet.

Rotter i Måløv Park

Rotterne har desværre været meget synlige i Måløv Park i den seneste tid. De har selvfølgelig været her hele tiden, men har tilsyneladende haft ekstra gode vilkår i år.

Det er vigtigt at vi alle er med til at gøre en indsats for at holde problemet nede. Bestyrelsen har i foråret udsendt information om hvordan beboerne kan være med til at bekæmpe problemet. Denne information kan også fås på ejendomskontoret og Måløv Parks hjemmeside.

Der har været møde mellem Ballerup Kommune og Måløv Park d. 26. juli i år. Der var deltagere fra ejendomsfunktionærerne, bestyrelsen samt vores driftschef. Der var enighed om at der skal være fokus på at fjerne mulige levesteder for rotter. Dette vil sammen med den øvrige indsats forhåbentlig holde problemet nede.

Vores aftale med Mortalin løber til 1. feb. 2018 og rottebekæmpelsen vil herefter blive varetaget af Ballerup Kommune. Mortalin har netop udført en bygningsgennemgang som skal foretages hvert 3. år. Bygningsgennemgangen bekræfter driftens og afdelingsbestyrelsens opfattelse. Vi skal minimere mulige levesteder. På et møde den 13. september 2017 med Mortalin og Ballerup kommune kunne det konstateres at vi er på rette vej. Og der er stor ros til beboerne for den fælles indsats.

Bestyrelsen vil gerne tilskynde de beboere som har gangbroer og/eller de oprindelige træterrasser i baghaven til at få dem udskiftet med fliser. Både Ballerup Kommune, Mortalin og afdelingsbestyrelsen peger på, at træterrasser (især de oprindelige) er potentielt skjulested for rotter. Derfor har bestyrelsen fremsat forslag om at der fremover ydes tilskud til at få lagt fliser, men ikke til træterrasser. Vi gør samtidig opmærksom på at hvis man vælger at lave en træterrasse, skal den rottesikres efter vejledning fra ejendomskontoret.

Alle nuværende træterrasser bør også rottesikres. Ejendomskontoret giver vejledning og materialer til beboere. Det er altid muligt at få vejledning hos vores ejendomsfunktionærer, samt få udleveret rottefælder til opsætning på steder hvor der er set rotter.

Det kræver en langsigtet og fælles indsats fra alle beboere i bebyggelsen. Og selvom vi aldrig vil vinde kampen, skal vi gøre hvad vi kan for at holde problemet nede.

Kulturgruppen

Der er 6 personer pt. i Kulturgruppen. Alle kan være med. Vil du deltage, så kontakt os på mail: kultur@maaloevpark.dk

Udover medlemmerne i Kulturgruppen er der mange aktive omkring de forskellige arrangementer. Og det ville ikke kunne lade sig gøre at gennemføre aktiviteterne uden støtte fra de mange aktive.

Du behøver ikke sidde i Kulturgruppen for at foreslå eller deltage i gennemførelsen af en aktivitet eller et arrangement. Der er mange der deltager i nogle arrangementer og hjælper til, og andre i andre typer af arrangementer. Og sådan skal det være. Man behøver kun forpligte sig til det man synes er interessant – ikke til hele pakken. Så bare meld ind, hvad du godt kunne tænke dig foregik i Måløv Park, og hvad du selv gerne vil give en hånd med til.

Siden sidste afdelingsmøde i 2016, har der været afholdt følgende arrangementer:

20.11.16: Julemarked i Fælleshuset

26.02.17: Fastelavn

31.03.17: Whisky-smagning

24.04.17: Vin-smagning

27.04.17: Teatergruppen Klima: Highlights fra forestillingen Pippi Langstrømpe

20.05.17: Fisketur

23.06.17: Sankt Hans

17.09.17: Loppemarked og Søndags-café.

Klubber i Måløv Park

Vi har følgende beboerklubber i Måløv Park:

- Dartklub. Mødes hver onsdag aften i Fælleshuset, 1. sal.
- Yogaklub. Mødes hver onsdag i salen.
- Gospelkoret. Benytter Fælleshuset hver tirsdag.
- Spiseklubben. Har fællesspisning i Fælleshuset to gange månedligt, 1. og 3. torsdag.
- Det Grønne Hjørne: Dyrker haver på økologisk basis.
- Hønseringen. Driver fælles hønsehold beliggende i/ved 'det grønne hjørne'.

Vil du høre mere om disse, i kontakt med dem eller meldes ind – så send en mail til kultur@maaloevpark.dk

Fælleshuset

Fælleshusudvalget står for udlejningen og driften af fælleshuset.

Det er kun beboere i Måløv Park der kan leje fælleshuset.

Udlejningen foregår i fælleshuset hver anden mandag i lige uger kl. 19 – 20. Og der kan lejes frem til samme dato et år frem i tiden. Og det håndhæves helt firkantet.

I praksis er det for det meste Casper, der har kontortid og tjek efter udlejning.

Forhold vedrørende fælleshuset – forespørgsler, klager mm. – kan du rette pr. mail til:

faelleshus@maaloevpark.dk

Facebookgruppen

Der er en god disciplin i gruppen, så diskussionerne sædvanligvis ikke udvikler sig meget ubehageligt. I nogle tilfælde har medlemmer slettet egne indlæg som blev skrevet uden tilstrækkelig omtanke. I to tilfælde har medlemmer af afdelingsbestyrelsen slettet indlæg som blev vurderet som en overtrædelse af de retningslinjer som afdelingsmødet har besluttet. Det ene indlæg kunne opfattes som hadefuldt og diskriminerende, og det andet var anstødeligt. Begge indlæg var ment humoristisk, men det er ikke alle der deler den samme opfattelse af humor, og det er vi nødt til at respektere.