

31. januar 2023

BROKÆR - Beretning 2022

Det har på flere fronter været et anderledes år. Vi slap nogenlunde fri af coronaen, men blev så ramt af krigen i Ukraine, med de tårnhøje energipriser til følge. Heldigvis nyder vi godt af fjernvarme, der endnu ikke har varslet prisstigninger.

Men de dystre udsigter giver i den grad anledning til at se på, hvor vi kan optimere el-, varme- og vandforbrug. På kort sigt handler det selvfølgelig om at minimere udgifterne for vores beboere. Men det handler også om at gå fremtiden i møde på en mere klimabevidst og bæredygtig måde.

Det ligger i tråd med boligselskabets nye strategi, der fokuserer på nogle af FN's 17 Verdensmål – bl.a. et om klimaet. Heldigvis er vi allerede godt på vej i den retning, strategien viser os. I den forbindelse går vi nu i gang med at undersøge mulighederne for at få solceller på tagene.

Derudover skal varmecentraler, ventilation og lyskilder gennemgås, og der skal ses på, om optimering af vvs-installationer som f.eks. blandingsbatterier også kan bidrage til besparelser.

Tidligere på året blev der udarbejdet ny energimærkning for afdelingen, og der er også lavet grønne screeninger. Disse kan være med til at udpege steder, hvor forbruget kan optimeres. Gennemgangen af forbrug og installationer skal resultere i en rapport med bud på optimeringer og prisen på dem. Nogle tiltag vil givetvis være nemme og billige at implementere, mens andre kræver mere tid og flere penge.

De to varmecentraler i de to lavhuse skal totalrenoveres i 2023, men skal dog samtænkes med evt. nye solceller.

Vi har i bestyrelsen besluttet, at alle udvendige lamper skal opdateres til nutidens LED. Det gør vi bl.a. ved at udskifte LED-indsatserne i de nuværende lamper med nye indsatser af LED

Der skiftes 88 lamper, som giver en årlig driftsbesparelse på ca. 51.500 kr. svarende til 65% reduktion.

Udskiftning af vinduer Nygårds Plads 11-17 og 12-18

Vores rådgiver har konstateret, at udskiftningen giver flere problemer end først antaget. Derfor trækker sagen i langdrag.

Det er ganske uholdbart, og bestyrelsen har rykket og rykket for at komme i gang, men det er åbenbart mere end svært at skaffe rådgivere, håndværkere osv.

Tidsplanen siger nu, at "alt papirarbejdet", dvs. pilotprojekt, udbud, vurdering af tilbud, indgåelse af kontrakt mv. vil tage 4-5 måneder. Selve arbejdet med udskiftning af vinduerne forventes at gå i gang medio august 2023 og forventes færdigt i foråret 2024.

Ad dørsagen

Vi har stadig et rådgiverfirma i gang med at se på en løsning af problemerne, skal samtlige døre udskiftes, eller er der en mellem-løsning? Vi håber naturligvis på en løsning, hvor vi kan undgå at skifte alle dørene.

Relining af faldstammer

Som følge af projektet med døre og vinduer mv. er projektet med foring af faldstammer udsat til 2023/2024. Der har været enkelte udfordringer med nogle faldstammer i Nykær 61-67, som dog er udbedret.

Vaskerier

Vi har fået lavet et "prøvevaskeri" med ny maling, skridsikre klinker på gulv osv. i nr. 61-67. Nu er planen, at vi inden for de næste år får renoveret samtlige vaskerier.

El-ladestandere

Vi er p.t. ved at undersøge om ledningsnettet overhovedet kan anvendes til at etablere ladestandere, herunder hvor evt. ladestandere mv. skal placeres. Umiddelbart er oplægget, at der kan etableres 2-4 ladestandere ved hvert hus, og at etableringen betales af boligselskabet.

Kravlegården

Klientellet har ændret sig, og der er salg af euforiserende stoffer. Der er gøende hunde, og det grønne område bruges som toilet, til bl.a. stor gene for Cafe Nielsen. Beboerne er meget utrygge ved at passere området.

Situationen er helt uholdbar, og vi har bedt kommunen om at gå ind i sagen. Det har resulteret i, at vi har solgt et stykke jord i området mellem butiksbbygningen ved Nygårds Plads nr. 2 og henimod garagerne i Solkær. Det er her planen, at kommunen i foråret 2023 vil opføre et opholdssted a la den gamle kravlegård, dog med opsyn og begrænset åbningstid.

Legepladser

I vores afdeling har vi 3 legepladser af ældre dato. Derfor har vi i bestyrelsen talt om en opdatering, hvor fokus vil være på fantasi og motorik. Lasse er kommet med et idékatalog over de forskellige muligheder, men legepladser er ikke billige. Vi skal nok regne med, at en enkelt legeplads vil koste omkring 300-500.000 kr. Derfor er det et projekt, der vil løbe over nogle år. Og som priserne på materialer er lige nu, vil det være et projekt, vi venter lidt med, indtil priserne på materialer rammer det lidt mere normale niveau.

Genbrugscentral

Der bliver smidt alt for meget ud i storskraldsrummene, som kan genbruges. Det vil vi meget gerne gøre noget ved, så bestyrelsen har sammen med en beboer, Ilse Hartmann, oprettet en "genbrugscentral".

Man kan bl.a. aflevere: Børnetøj, børnesko, legetøj, køkkenudstyr, spil, børnebøger, klapvogne og barnevogne, børnecykler mm.

Der modtages ikke møbler, elektronik, gamle bøger og voksent tøj samt tøjbamser. Disse effekter skal stadig afleveres som normalt i de dertil indrettede containere.

Carporte – brand

Desværre var flere carporte og dermed også biler ved Nykær 61-67 ramt af en større brand i foråret. Det medførte naturligvis store gener for de berørte, men i eftersommeren var der heldigvis igen etableret carporte til glæde for de mange berørte beboere.

Afdelingens økonomi

Afdelingen har generelt en sund økonomi, men det har været et år med voldsomt stigende priser på energi og håndværkere, hvilket desværre i skrivende stund tyder på, at vi får et betragteligt underskud i størrelsesorden 1,5-2 mio. kr. Da vi er i den heldige situation, at vi har opsparet overskud fra tidligere år, får årets underskud næppe konsekvenser for huslejen.

For de kommende år er der ud over den løbende vedligeholdelse bl.a. følgende *foreløbigt* planlagte investeringer:

- Vinduer – på køkkensiden af "lavhusene" i 2023 og 2024
- Dørsagen – udskiftning af "sikkerhedsdøre" i 2023
- Vinduer i højhusene 2024 og 2025
- Foring af faldstammer i 2023 og 2024.

Fremtid

Der er jo nok at tage fat på i fremtiden, og bestyrelsen ser frem til endnu et spændende og travlt år, hvor vi også ser lidt længere frem og har fokus på de kommende projekter med døre og vinduer, erhvervslejemål, rørforing, tage mv. Og lad os så håbe på, at Coronakrisen ikke endnu engang spænder ben for de mange påtænkte aktiviteter.

Til sidst takkes alle for et super godt samarbejde i årets løb.

Jørn Nysum Schoop
Formand Brokær