

## **Bestyrelsens beretning 2019**

Velkommen til årets afdelingsmøde.

Vi har haft endnu et begivenhedsfuldt år, med bl.a. byggesager, helhedsplan og nye medarbejdere i driften

### **Byggesag:**

El og vandinstallationer:

Vi arbejder stadig på at få igangsat arbejdet, som består af to sideløbende områder. Det ene er vandinstallationer, men uden faldstammer og gulvafløb.

Det anden udskiftning af vores elinstallationer, som består i indvendig ledningsføring og nye kontakter i lejemålet.

Vores totalrådgiver er arkitektfirmaet NOVAS med COWI som teknisk rådgiver.

Vi har i samarbejde med vores nedsatte byggeudvalg haft fem møder med rådgivere og 3B/KAB's byggeafdeling.

Der er foretaget besigtigelse og målinger i udvalgte lejligheder ligesom, der er lavet prøvelejligheder med elinstallationer og foring mm af faldstammer.

Det viser sig, at der skal tages særlige hensyn ved arbejdet, grundet giftige materialer i de gamle arbejder. Dette betyder en større udgift end forventet

Vi er, ved det ekstraordinære afdelingsmøde, blevet fremlagt et økonomisk udkast, som ikke holder i forhold til de fremsatte budgetter, hvorfor byggeudvalget og bestyrelsen har besluttet at lade faldstammer og afløb vente.

Herved kommer vi frem til et beløb, som stemmer overens med det vedtagne udgiftsniveau.

Hele denne usikkerhed gør, at projektet er blevet forsinket.

Projektet bliver nu udbudt november og kontrakt med entreprenør forventes indgået januar 2020

Der vil snarest derefter blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor I vil blive grundigt orienteret om udgifter og indhold af arbejder.

## **Helhedsplan: (2026)**

Tilstandsvurdering:

Der er i foråret foretaget en ekstern tilstandsvurdering af bygninger og boliger for at afdække behovet for renovering i afdelingen.

Undersøgelsen viser, at der frem mod 2026 er behov for igangsættelse af tre større renoveringsarbejder:

Udskiftning af vinduer

Udskiftning af fuger i murværk

Udskiftning af tage

Den videre proces:

Der arbejdes nu videre med at ansøge Landsbygefonden om støtte.

Der vil derefter blive udarbejdet en helhedsplan og efterfølgende vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor I skal beslutte, om forslaget skal indsendes til Landsbygefonden.

Dette forventes at ske i 2020-21.

## **Driften:**

Vores varmemester igennem mange år Frank Hansen er stoppet og vi har fået en ny serviceleder i Peter Braae Andersen.

Samtidigt er det besluttet, at nogle af medarbejderne i driften skal dække flere afdelinger.

Det har betydet store omvæltninger for medarbejderne og ikke alle har ønsket eller kunnet fortsætte.

Vi har derfor igennem det sidste halve år sloget med udfordringerne med manglende hænder i vedligeholdelsen af vores område i dagligdagen.

Dette forventer vi nu, at der er rettet op på med ansættelse af nye medarbejdere, så vedligeholdelsen af vores område igen får et fornuftigt leje.

Driften består i øjeblikket af:

Serviceleder Peter Braae Andersen

Ejendomsassistent og sekretær Daniel Holm Sørensen

Sekretær Helle Hasseris

Ejendomsassistent: Mogens Thomsen (Mugge)

Ejendomsassistent: Vojin Pajic

Ejendomsassistent: Hans Erik (deltidsansat)

Ændring af telefon og træffetider fra 1. august:

### **Nyt ejendoms kontor?**

3B har afgivet og fra Kommunen fået accepteret et tilbud på overtagelse af lejemål i Poppelstykket. Dette forventes at skulle benyttes til nyt ejendoms kontor.

Her er der både kontor, frokost- og badefaciliteter til medarbejderne.

Bestyrelsen har accepteret flytning af kontoret, hvis det holdes udgiftsneutralt for afdelingen.

### **Hundehold:**

Bestyrelsen ønsker fortsat at sætte fokus på overtrædelser af forbuddet mod at have hund i ejendommen.

Hvis I som beboere observerer hundehold i afdelingen, bedes I via ejendoms kontoret meddele bestyrelsen, hvor vedkommende bor, hvis I ved det.

Dette skal ske med navn og adresse på pågældende og dig som beboer.

Bestyrelsen/ejendoms kontoret vil holde dig anonym.

### **Lokalpoliti:**

Bestyrelsen har afholdt møde med den lokale betjent for området, som varetager ikke mindst forebyggelse af uro med unge i området.

Hun hedder Pia Braun og kan orienteres via mail: [Pob001@politi.dk](mailto:Pob001@politi.dk) , hvis I oplever ubehagelige ting eller voldsom uro med unge i området.

### **Hjemmeside:**

Vi har fået ny adresse på vores interne hjemmeside, da afdelingen har skiftet afdelingsnummer ved overgangen til KAB`s administration.

Nu, 24-462

Den nye adresse er: [valbyejendommene.dk](http://valbyejendommene.dk)

Her kan du ud over at finde de nødvendige praktiske oplysninger, følge udviklingen i vores byggesager og læse referater fra vores bestyrelsesmøder.

### **Haver:**

Alle haver er udlejet i begge afdelinger.

Der er blevet en have ledig i forbindelse med fraflytning, denne overgår til en på den interne venteliste. Der bliver således en have ledig pr. 1/11 2019, som vil overgå til den første på den eksterne venteliste.

Der er sendt en advarsel ud til en havelåner p.g.a. manglende vedligehold og brug af haven til opbevaring af diverse genstande fra affaldscontainer.

Der er pt 21 personer skrevet op på den eksterne venteliste.

Det er ikke muligt at have havelisten på internettet p.g.a. den nye persondatalov. Såfremt man gerne vil kende sit nummer på listen er man altid meget velkommen til at kontakte bestyrelsen på nedenstående mail eller via brev afleveret til ejendomskontoret, der videresender posten (husk egne kontakt oplysninger).

Kontakt vedr. haver:

Mail: [haver@valbyejendommene.dk](mailto:haver@valbyejendommene.dk) (bemærk mailen tjekkes ikke dagligt)

Aflevering af post på ejendomskontoret mærket "Haver"

## **Vedligeholdelse:**

Der er som de foregående år, lagt ny linoleum og blevet malet opgange i ejendommene.

Skralderummet i gård 3 er udvendigt istandsat, spartlet og malet.

Vores selskabslokale er blevet malet og der er købt nye hvidevarer.

Der er udskiftet riste, som var tæret igennem, foran de oprindelige butikker i ejendommen.

Alle fodhegn rundt om græsplænerne er blevet gravet op, dette så helhedsindtrykket på Høffdingsvej/August Vimmersvej, er blevet mere venligt og indbydende, samt at driftspersonalet nu kan klippe plænerne på den halve tid.

Der er, til vores yngste beboere, indkøbt 3 sandkasser med låg (monteres og opstilles i uge 34/35.)

Vi er påbegyndt en gennemgang af de håndværkere, som ejendommen benytter, dels for at checke priser, men også arbejdets kvalitet.

Dette har betydet, at vi nu har følgende samarbejdspartnere:

Malerfirmaet Hans Peter Hansen v/ Michael Høst.

Murermester Rune Solhof.

Abak Kloakservice.

Vedsted Gulvservice.

Larsen & Holm Vvs.

Det gamle fritidshjem på Vilhelm Thomsens Allé viser sig at indeholde store skader i tag og murområdet. Der arbejdes i øjeblikket på en løsning omkring det økonomiske ansvar.

Vi har som bestyrelse påpeget overfor 3B, at vi ikke mener, at det er afdelingen, der skal betale.

Der har været et svigt i tilsyn og vedligeholdelse, som vi ikke mener at vores afdeling skal betale for.

Desværre har det efter gennemgang af KAB's advokater vist sig, at afdelingen er ansvarlig for de fejl en ansat i boligforeningen må have lavet.

Det er en udgift på ca. 200.000 kr., som 3B siger, at vi skal påtage os i afdelingen.

### **TV og internet:**

Vi har fortsat en aftale med Bolignet om lynhurtigt internet, til billige priser og You See vedrørende TV kanaler.

I kan se priser og hastigheder vedrørende internet på vores hjemmeside.

Det er altså ikke You See, som har lavet en aftale med ejendommen om internet, som de flere gange har antydnet.

### **SURF:**

Vi har igen i år haft et godt samarbejde med SURF, som har igangsat flere positive aktiviteter, som vi værdsætter.

Vi har samlet støttet aktiviteter med ca. 30.000,-

Ensomme ældre arrangementer(fællesskabspuljen): kr. 10.000 i hhv 2018 og 2019

Frivillighedsgalla: kr. 5.000

Fastelavn kr. 2.600

Naboskabsdag: kr. 15.000

### **Bevilget, men aldrig dokumenteret:**

Julehygge/bag for børn

Senior julemiddag

Der er stadig drenge og pigeclub, der mødes ugentligt, nu i SURFs lokaler.

Vi har også støttet frivillighedsgalla, hvor de frivillige i afdelingerne i Valby bliver hyldet.

Senest har vi støttet et nyt initiativ, som drejer sig om aktiviteter for ældre beboere, der sættes løbende opslag i opgangene om dette.

I år er fastelavsfesten også blevet genoptaget med stor succes.

Check jeres opslagstavler, der vil det fremgå.

Maja og Maria vil selv fortælle nærmere om, hvilke aktiviteter der sker og vil ske.

### **Diverse:**

Vi påbegynder en gennemgang og revision af vores husorden i den kommende tid.

Den er efterhånden forældet og trænger til en opdatering.

Støj fra måger (søges om tilladelse til at reducere standen)

Støj fra togbanen (banestyrelsen er kontaktet)

Der er fra ejendomskontoret, efter aftale med bestyrelsen, indsendt en indsigelse omkring dette problem, vi afventer svar.

Bestyrelsen arbejder i forbindelse med opsætning af vandmålere med et forslag om, hvordan haveejere skal afregne for vandforbruget.

Vi afventer at dette bliver aktuelt.

Vi siger tak for et indholdsrigt år, og håber at I alle er glade for at bo i vores afdeling.

Med venlig hilsen

P.B.V.

Johnny Hansen

Fmd. for afdelingsbestyrelsen

Afd. 24-462, Valbyejendommene