**Vallensbæk Stationstorv 3**

**Afdelingsbestyrelsens beretning for 2021-2022 12-09-2022**

Dage bliver til uger, måneder til år synger Anders Blichfeldt i sangen Tik Tak.

Endnu et år er gået og her får du afdelingsbestyrelsens beretningen for perioden september 2021 til september 2022.

Regnskabet følger kalenderåret og er således gældende for 2021, medens budgetforslaget, som fremlægges på afdelingsmødet, er for 2023.

I beretningen bliver der opsummeret og gjort status på opgaver og aktiviteter, som afdelingsbestyrelsen har arbejdet med i det forløbne år.

Mange emner har været omtalt i Nyhedsbreve og referater fra møder i afdelingsbestyrelsen, som er udsendt i perioden.

**Stormgade**

På afdelingsmødet i september 2021 blev det besluttet at genstarte projektet og budgettet blev forhøjet med kr. 200.000 til kr. 400.000.

Vi kontaktede straks Bo, KAB som fik til opgave at kontakte Byens Byggerådgivning, som fik til opgave at indhente nyt tilbud, som matchede de krav, som Vallensbæk Kommune og brandmyndighederne stiller.

I februar måned gav Thomas fra Byens Byggerådgivning kort status på projektet og viste os, hvordan glasparti kommer til at se ud med ramme i samme grå farve, som vinduer. Godkendt af Vallensbæk Kommune. Herefter var der kun tilbage at indhente nye tilbud, søge godkendelse af brandmyndighederne og Vallensbæk Kommune inden arbejdet kunne sættes i gang.

Det korte af det lange er, at det er meget vanskeligt at få en udtalelse fra en certificeret brandrådgiver, hvilket vi stadig venter på.

Det ser således ikke ud til, at projektet Stormgade bliver klar i 2022. Derfor overføres budgetrammen kr. 400.000 til budget for 2023.

**El-ladestandere**

På afdelingsmødet i september 2021 blev det også vedtaget med stort flertal at tage imod Vallensbæk Boligselskabs tilbud om opstilling af ladestander samt regler for brug, betaling m.m.

Der er nu forslag til placering, som er udsendt sammen med dagsorden. Så håber vi på, at det bliver vedtaget og standeren kan blive tilsluttet i løbet af meget kort tid.

**Solcelleanlæg på taget**

På afdelingsbestyrelsesmøde i februar havde vi emnet solcelleanlæg på dagsordenen. Vi fik en god orientering om forholdene i forbindelse med evt. opsætning af solceller.

Efter grundig overvejelse af omkostninger ved opsætning, pris på el, årlig besparelse m.m., så har afdelingsbestyrelsen valgt ikke at fremsætte forslag om solcelleanlæg.

I stedet satser vi på at spare på belysningen på p-dæk uden at det går udover tryghed og sikkerhed.

**Køb af affaldsareal**

På afdelingsmødet i 2021 orienterede vi om, at vi havde fået mulighed for at købe arealet, hvor vores skakter til madaffald og restaffald er placeret.

Det har senere vist sig, at det ikke er muligt at ”frastykke” arealet. I stedet for blev der indgået aftale om at vi skulle betale for en 30-årig uopsigelig brugsret til arealet. Prisen for brugsretten er den samme, som var aftalt for købet, nemlig kr. 262.500. Vi betaler pt. kr. 17.500 i årlig leje.

En fornuftig aftale, men det viser sig nu, at aftalen ikke var blevet underskrevet af Vavisan inden dette firma blev overtaget af ny administrator Fokus Asset.

Kammeradvokaten har nu kontaktet advokaten for Fokus Asset for at finde ud af, om dette firma vil indgå aftalen, som der var enighed om.

Så indtil videre fortsætter vi med at betale leje for arealet og afvente Kammeradvokatens regning.

**Genudlejning**

Siden foråret 2021 har der ikke været fra- eller tilflytninger.

Vi har derfor ikke haft nogle aktiviteter om genudlejning siden september 2020. Der var forslag om en del aktiviteter, som skulle gennemføres i 2020/2021, men de er ikke blevet til noget.

Vi tror på, at der stadig er ca. 40 på ventelisten og ca. 140 på interesselisten og derudover en liste med 2-300 navne. Men vi ved det ikke helt præcist.

Så situationen er, at vi i løbet af første halvår 2023 skal følge op og revurdere og evt. gennemføre nogle af disse aktiviteter med henblik på at få fyldt op på ventelisten.

Men vi vil meget gerne fastholde de beboere, vi har.

**Genudlejning ser således ud:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | I alt |
| Lejligheder | 1 | 0 | 1 | 4 | 1 | 0 | 7 |
| Beboere | 2 | 0 | 1 | 5 | 2 | 0 | 10 |

Vi er pt. 71 beboere, 80 ved indflytning i 2017.

**5-års gennemgang**

I februar måned modtog vi alle generel beboerinformation og spørgeskema i forbindelse med gennemførelse af 5-års gennemgang.

Byggeskadefonden besigtigede flere boliger, som blev efterset med henblik på at få afdækket eventuelle skjulte svigt og skader, der skulle være opstået i forbindelse med opførelse af byggeriet, og som først nu er synbar.

Spørgeskemaet skulle afleveres i løbet af 3-4 dage. Derefter har der været meget stille om sagen.

Der er dog på 5-års eftersynsmøde i marts udarbejdet en liste. Og i juni blev der udarbejdet resultatmangelliste for nærmere afklaring og evt. afhjælpning. Medarbejderen, som har udfærdiget listerne, stoppede i KAB 1. juli.

En anden medarbejder har nu fået sagen overdraget og er gået i gang med opfølgning på listerne og yderligere registrering af fx manglende afstivninger på altaner. En mangel, som få beboere har gjort opmærksom på.

Under alle omstændigheder vil alle beboere modtage en infoskrivelse, når 5-års eftersynet er afsluttet. Derudover er der nogle beboere, der får separat besked om deres registreringer er blevet godkendt eller afvist og hvorfor.

Giver det mening – ja, nej, ved ikke!

Derudover er der skjulte fejl, fx i forbindelse med afløb, som KAB hævder at afdelingen skal betale for udbedring af.

Det mener vi ikke. Så vi har inviteret Katja og Bo til en snak, hvor vi forventer forklaring og løsning på problemerne.

**5 års fødselsdag**

Vores 5 års fødselsdag i maj måned blev en stor succes med helstegt pattegris, sang, musik og dans.

**Driftsstatus**

Samarbejdet med Højstrupparken om ejendomskontor og den daglige servicering af os fungerer fortsat meget tilfredsstillende. Michael og Jan leverer hurtig og god service og betjening til os. Stor tak til dem.

**Affaldsskakter og affaldsrum**

Affaldsskakter har fungeret helt fint det sidste års tid, vistnok kun et stop på restaffald. Der har heller ikke været problemer med tømning af containere i affaldsrum.

Der er et nyt regulativ på vej for husholdningsaffald. Det kan betyde en mindre ændring i den måde vi sorterer affald på.

Der er altid pæn orden, flere beboere er flinke til at feje og rydde op, vaske containere og køre på genbrugspladsen.

**Regnskab 2021**

I regnskabet for 2021 er der korrektioner vedrørende tidligere år for kr. 146.296. Beløbet vedrører el for 2017 og renovation 2018. Beløbene er afregnet til modtagerne for længst, men er først nu blevet konteret i vores regnskab.

Så et forventet overskud for 2021 blev vendt til et underskud på kr. 151.961, som er overført fra vores opsparede overskud, som var på kr. 288.000. Af de kr. 138.000, som er tilbage, budgetterer vi med kr. 100.000 som indtægt i 2022 og kr. 38.000 i 2023. Så er den opsparing brugt.

**Vi har meget klart over for KAB, økonomi givet udtryk for, at vi finder det helt uacceptabelt, at den slags situationer kan forekomme.**

I regnskabet er der en post på kr. 1.343.308 under andre henlæggelser. Vi har bedt om en redegørelse for beløbet. Efter oplevelsen med de gamle regninger, så er vi ikke helt tryg ved om det er et beløb, vi kan disponere over på et senere tidspunkt eller beløbet bare forsvinder.

**Budget 2023**

I budgetforslag for 2023 har det været vores mål at fastholde nuværende husleje. Det er primært opnået ved at formindske henlæggelser med kr. 141.000 i forhold til budget 2022. Derved bliver årets henlæggelse kr. 591.000 på niveau med planlagte vedligeholdelse og fornyelser kr. 568.000.

Som det fremgår af henlæggelsesplan for 2023-2032 så forventer vi henlæggelser fremover i størrelsesorden kr. 750.000 og udgifter kr. 548.000, altså en opsparing på kr. 200.000 årligt.

Det betyder – alt andet lige – at vi må forvente en huslejestigning i 2024.

Der er ikke budgetteret med større projekter og fornyelser de kommende år.

**Planer for det kommende år**

Som noget af det første forventer vi, at lys på p-dæk bliver ændret, så der kun bliver brugt el, når der er behov for det.

Dernæst har vi forventning om, at el ladestander er monteret og i brug, inden vi går ind i 2023.

Ny aftale om renholdelse p-dæk kommer forhåbentlig også på plads inden alt for længe, så vi kan opnå en besparelse her. Husk 3T, ting tar tid.

Opfølgning på ventelisten og interesselisten.

2023 skulle gerne blive året, hvor vi kan indvi lukning af Stormgade med en lille reception.

Tilbygning til fælleslokalet er fortsat et ønske på sigt. Men det kræver meget forberedelse og god vilje og kompetent vejledning. Når vi sammenligner os med nye fællesskaber, så har de overbyggede atriumhaver, hvor man kan opholde sig. Der skal udarbejdes forslag til projekt, søges godkendelser, se på mulighed for at søge fonde om tilskud, Katja har tidligere nævnt Realdania, som en mulighed.

Til slut en stor tak til jer alle for jeres medvirken til at fastholde et godt fællesskab og sammenhold med respekt for hinanden. En særlig tak til de frivillige, fælleslokaleudvalget og aktivitetsudvalget, som gør en ekstra indsats, så området fremstår pænt med blomster, rengjort glas og vinduer og god orden i affaldsrum, og der bliver arrangeret fester og aktiviteter til alles glæde og gavn.

**Vallensbæk Stationstorv 3**

**Afdelingsbestyrelsen**

Peder