



Til beboernes orientering i Rosenlunden.
Bestyrelsens beretning for 2018-2019.

Bestyrelsen har igen i år arbejdet med 360° eftersyn, som regeringen har vedtaget, og som betød at vi skal spare 8,21 % fra 2014-2020. Rosenlunden er nu kommet i mål med dette, og det er sket ved blandt andet at opsætte individuelle vandmålere hvilket har betydet at denne post nu er kommet ud af det fælles driftsbudget. Vi kigger løbende på potentiale for besparelser og gennemgår samtlige konti, for at se om der her er mulighed for at finde en besparelse. F.eks. har vi sparet ca. kr. 20.000,- om året på udendørs belysningen efter Henrik satte led pærer i vores skot lamper.

Igennem de sidste 5 år er vi også lykkedes med at holde huslejen i ro, hvilket jo også er en form for besparelse i sig selv, da alt andet jo er steget. I år har vi faktisk kunne sætte huslejen yderligere 1% ned da muligheden bød sig pga. de besparelser vi har foretaget.

Som nævnt er der nu sat vandmåler op i samtlige lejemål. I ungdomsboligerne har det, i forbindelse med dette, være nødvendigt af afmontere samtlige trinetter for at komme til rørintallationen. Da de samtidig var udskiftningsmodne blev det besluttet at montere nye efterfølgende - alle har dermed fået nyt trinette.

Vi startede alle pr. 1. januar 2019 med at betale individuelt for vores vandforbrug. Samtidig er varmeregnskabet rykket fra september til januar, så både vand og varme nu følger kalenderåret.

Vi er jo også gået over til Fibernet, og efter en del startvanskeligheder, blandt andet med forkerte regninger, fornemmer vi alt i alt, at det for langt de fleste kører godt her et års tid efter. Vi har dog hørt om enkelte der har problemer med blandt andet udskrivning fra trådløs printer.

Bestyrelsen har igennem året forsøgt at gå digitalt med nyhedsbrevene her i Rosenlunden, dette har dog endnu ikke opnået den helt store succes, da der på nuværende tidspunkt kun er 20 boliger der er tilmeldt.

Vi opgiver dog ikke, da det jo er fremtiden, så hermed endnu en opfordring til at tilmelde sig hos Henrik hvis man ønsker nyhedsbrevet elektronisk.



Driften er jo også gået mere digitalt med vores nye beboer App. Nu kan vi enden maile eller bruge Appen, når vi har spørgsmål eller skal melde om problemer i vores lejemål, som Henrik forhåbentlig kan hjælpe med at få løst.

En del foretrækker dog stadig, at komme personligt i kontortiden, men på grund af besparelser har Vallensbæk Boligselskab valgt, at opsigte Marianne Stark (vores flexjobber), så i pressede perioder har Henrik nogle dage valgt, at arbejde i det grønne, fremfor at være på kontoret i åbningstiden, han vil dog altid være at finde ude i det grønne.

Den stigende mængde administrative arbejde på kontoret, som er kommet de senere år med nye systemer og opgaver, vælger Henrik at lave tidligt om morgenen, hvor der ikke må være maskinlarm.

Det er blevet besluttet af Vallensbæk Boligselskab, at bestyrelsen og driften skal håndhæve husorden tættere i form af henstillinger og klager i alle 4 afdelinger.

Dette betyder i realiteten at driften får mere at lave, da der er en del administrativt arbejde forbundet med dette.

Afdelingsbestyrelsen har valgt nogen fokusområder ud, områder der er synlige for alle i bebyggelsen.

Det drejer sig, blandt andet:

- om hække der skal overholde de vedtagne mål
- om ukrudt i indgangspartier og haver
- om generelt rod og affald på reposer, altaner og haver, samt synlige steder i øvrigt
- om afvaskning af postkasser samt sideplader mindst en gang om året

Alt sammen tiltag der er med til at Rosenlunden forbliver et kønt og dejligt, samt attraktivt sted at bo. Der lægges også fokus på løse hunde, samt luftning af hunde på Rosenlundens område, hvilket ligeledes er i strid med husorden.

Bestyrelsen har endvidere deltaget aktivt i arbejdet med kommunens lokalplan for Vallensbæk Nordmark. Kommunen har haft høring om gennemkørselsveje i vores område. Dette følger vi naturligvis fortsat opmærksomt og tæt.

Nogen beboere har problemer med fugle der sviner på deres altaner, det er svært at gøre noget ved naturen men der er dog noget der hedder duesikring. Det er en række pigge man sætter i kanten af tagrenden.



Problemet med dette er dog at vi jo får rensede tagrender hvert 5 år, og disse pigge vil umuliggøre rensningen disse steder. Bestyrelsen har derfor valgt ikke at bruge penge på dette, da duesikringen vil skulle tages af og sættes på igen efter rensningen. Vi vil dog stille et forslag på afdelingsmødet der muliggør at beboerne selv kan opsætte det i fald det ønskes, og så fjerne det ved varslingen om rensning af tagrender fremadrettet.

Der er ligeledes en beboer der har spurgt til, om fælleshuset kunne bruges til motionsrum. Dette har vi naturligvis undersøgt. Det er sådan at ejendommen skal have en forsikring, hvis en beboer kommer til skade, idet det er afdelingens ansvar. Derudover vil der naturligvis blive noget vedligehold på udstyret, samt at tilsikre at maskinerne skal have en hvis kvalitet. Der vil også skulle laves et låsesystem, så man kan komme ind og ud. Vi tænker også på at disse maskiner skal flyttes frem og tilbage i tilfælde af udlejning af fælleshuset. Alt i alt mange problemstillinger der skal kigge på.

Sidste år blev der stillet et forslag, om at bruge bestyrelseslokalet til overnatning. Bestyrelsen og driften har haft fat i de relevante myndigheder, og under de nuværende omstændigheder kan det ikke lade sig gøre, se tekst fra kommunen:

"Kære Henrik

Med henvisning til vort møde i dag på Rosenlunden 24, herunder indretning af (tidligere værksted) mødelokale til gæsteovernatning i fælleshuset.

Hvis lokalet skal indrettes til overnatning kræver dette en byggetilladelse. En byggetilladelse koster 690,- i timen for regnskabsåret 2019.

Derudover er der ikke i lokalet en brugbar redningsåbning og røgalarm med batteriback-up. Redningsåbningens størrelse er i underkanten - der mangler ca. 30 cm - men oprindeligt har lokalet været tænkt som anvendelse til værksted hvorfor der kun har været behov for et trækvindue. Jeg tænker at serieforbundne røgalarmer med batteriback-up kunne blive nødvendigt i bygningen så sovende gæster kan nå at komme ud i tide.

Et ansøgningsmateriale skal indeholde følgende:

Fuldmagt fra grundejeren

En målfast plantegning af eksisterende indretning i bygningen.

En målfast plantegning af fremtidig indretning i bygningen samt redegørelse for brugbar redningsåbning og røgalarmer med batteribackup."



Det vil altså kræve en ændring af vinduespartiet, som ikke er stort nok som flugtvej. Der vil også skulle opsættes et røgalarmsystem med batteri-backup.

Der skal indkøbes nye møbler til lokalet.

Vi har regnet lidt på alt dette, og med ansøgning til kommunen, byggesagsomkostninger og møbler vil det beløbe sig til ca. kr. 75.000,- hvilket vi mener er mange penge i disse sparer-tider.

Bestyrelsen anbefaler derfor, at man ikke går videre med dette.

Bestyrelsen er også så småt gået i gang med at planlægge arbejdet omkring udskiftning af døre og vinduer. Ifølge vedligeholdelsesplanen er det sat til 2025, men som tidligere skrevet ønsker vi det fremrykket, da mange har problemer med dem. Samtidig vil der ikke være noget vedligehold af betydning fremadrettet, og vi vil dermed kunne spare penge her også. De gamle vinduer og døre, står til at skulle males i 2022, så hvis man skiftede deromkring kunne denne udgift spares. Det er et stort og omfangsrigt projekt, med mange løsningsmuligheder. I vil løbende blive orienteret, når der foreligger noget nyt.

I forbindelse med budgetmødet har bestyrelsen også set på driften af fælleshuset. Afdelingen har et underskud på kr. 1.450,- hver gang det udlejes en weekend, som fælleskabet betaler.

Hvis lejen af fælleshuset skal dække de faktiske omkostninger, så skal lejen sættes op til kr. 2.500,- for en weekend. Bestyrelsen ønsker dog ikke denne forhøjelse da det har været muligt at finde de nødvendige besparelser andre steder. Det bliver dog sværere og sværere, at finde besparelser og vi ved jo ikke hvad der evt. måtte komme af lovgivningsmæssige tiltag efter 2020.

Vi kigger ligeledes på muligheden for, at få et firma til at stå for vaskeriet, da det vil give en stor besparelse på maskinerne. Beboerne vil så i stedet afregne direkte med firmaet, og ikke over huslejen. Vi prøver, at få de andre afdelinger med, da Rosenlunden i sig selv nok er for lille til, at det vil kunne lade sig gøre.

Hvis ikke det kan lade sig gøre, skal vi nok sætte priserne op, da en vask har kostet kr. 10,- inkl. sæbe og skyllemiddel siden byggeriets start, men mere herom senere.



Rosenlunden en afdeling under



Bestyrelsen og driften har, i den forgangne periode, fuldt den almindelige drift og vedligeholdelsesplan, det har dog været nødvendigt at indkøbe et nyt CTS-system til varmecentralen, da det gamle var defekt.

Det nye system vil blive koblet op både til ejendomskontoret samt KAB, og skulle ifølge deres (KAB) varmetekniker give en besparelse på sigt.

Vi får endvidere en ny varmtvandspumpe, da der heri ligger en stor besparelse på el, så den vil være tjent hjem på 4-5 år.

På vegne af bestyrelsen i Rosenlunden
v/bestyrelsesformand
Helle Gimlinge

Administreres af

