

## Beretning for 2023

### Et aktivt år

Året 2023 har været præget af aktiviteter, som en god del af beboerne i større eller mindre grad har deltaget i. I alt vurderes det, at mindst hver syvende husstand i afdelingen på den ene eller anden måde har været involveret i beboerdemokratiet – enten i afdelingsbestyrelsen eller i ét af de beboerudvalg, som har arbejdet med forskellige emner hen over året. I sammenligning med andre boligafdelinger er dette aktivitetsniveau ganske flot. Men på den anden side er der også mange beboere, som aldrig møder op til fælles aktiviteter. Det er en sag, som vi vil drøfte nærmere på årets afdelingsmøde.

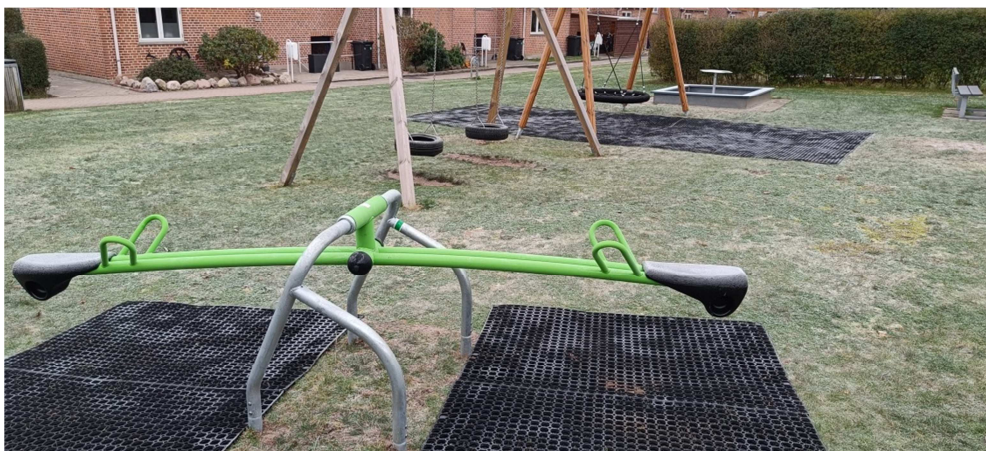
Samarbejdet i afdelingsbestyrelsen og i beboerudvalgene har været godt og præget af fælles vilje til at nå frem til løsninger, som er gode for afdelingen og dens beboere.

### Reparationer og renoveringer

Gennem året er der lavet en del reparationer og renoveringer, hvilket har medført, at vi desværre ikke kan holde budgettet for planlagte reparationer for 2023-24. Nogle har været planlagte, mens andre har været nødvendige på grund af pludseligt opståede skader.

Efter undersøgelser af hulmursisoleringen med varmefølsomt kamera blev det besluttet at efterfylde den isolering, der blev indblæst for mere end 30 år siden. En test viste, at det især var i gavlene, isoleringen var faldet sammen, og derfor er der foretaget efterisolering med indblæsning af ny isolering i alle gavle i bebyggelsen.

Containerpladsen er udvidet, og hegnet fornyet, så pladsen nu fremstår pæn og velordnet. Desværre er der opstået et hul i betondækket til varmekælderens. Følgerne heraf er midlertidigt imødegået ved at udvide taget over garagen, mens det undersøges, hvordan hullet bedst kan repareres.



Legepladsen er fornyet med nye og spændende legeredskaber. De gamle legeredskaber trænger til en kærlig hånd, og legepladsudvalget arbejder med planer for, hvordan dette kan foregå med beboernes involvering. Forhåbentlig får mange af afdelingens børn (og børnebørn) god gavn af den fine nye legeplads.

Kantstenene på stierne er i sin tid blevet sat ned uden støbning, og de er hen over årene blevet meget skæve. De værste steder blev rettet op i foråret 2023, og resten vil følge efter i løbet af foråret 2024.

Asfalten på stier og veje bærer også præg af årenes slid, og revner og sprækker i asfalten er blevet repareret i årets løb. Det samme gælder bagsiden af garagerne, hvor jorden var sunket sammen. Det planlægges at renovere taget på garagerne i løbet af det kommende budgetår.

Desværre er et enkelt lejemål blevet ramt af en alvorlig vandskade i årets løb, idet vandet gennem længere tid er sivet ud af et utæt rør i krybekælderen. Skaden skyldes opsætning af en forkert type rør, dengang vi fik renoveret vores brugsvandsystem, men desværre skete den kort efter udløbet af den femårige garantiperiode. Foruden store ulemper for de berørte beboere betyder skaden, at afdelingen hænger på en regning på flere hundrede tusinde kroner. Der vil blive opsat vandalarmer i krybekældrene, som forhåbentlig kan give varsel, hvis der opstår flere lignende skader.

Der har også været en vandskade i bestyrelseslokalet i kælderen ved varmecentralen. Her kom vandet fra en defekt regnvandsbrønd ind gennem muren.

Endelig har inspektion af lofterne vist, at brandmuren engang i tidernes morgen er blevet gennembrudt i næsten alle huse – formentlig for at skabe bedre luftcirkulation. Dette skal naturligvis repareres og kommer til at indgå i den fremtidige renovering af tagene.

## Vaskeriet

Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at vaskeriets drift skal hvile i sig selv. Dog således, at der ikke betales husleje.

Priserne justeres derfor i takt med, at elpriserne stiger. Vaskeriet benyttes nogenlunde fast af knap 20 husstande, og vaskeriudvalget har opstillet følgende regnskab for dets drift i 2022-23:

### Udgifter/indtægter vaskeri 1/7-2022 til 30/6 2023

| Overskrift          | El     | Vand  | Salt+sæbe | el-vand<br>salt -sæbe | Indtægt | antal<br>vaske |
|---------------------|--------|-------|-----------|-----------------------|---------|----------------|
| I alt regnskabsåret | 13.311 | 5.660 | 2.428     | 21.399                | 22.775  | 607            |
| Overskud            |        |       |           |                       | 1.376   |                |

Hen over årene er der akkumuleret et overskud fra vaskeriets drift:

|                    |          |
|--------------------|----------|
| 2018-1/7-2019-30/6 | 6.577,85 |
| 2019-1/7-2020-30/6 | 7.995,49 |
| 2020-1/7-2021-30/6 | 4.377,05 |

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| 2021-1/7-2022-30/6              | 842,00           |
| 2022-1/7-2023-30/6              | 1.375,40         |
| <b>Akkumuleret<br/>overskud</b> | <b>21.167,79</b> |

Dette overskud vil blive anvendt af vaskeriudvalget til at foretage nødvendige investeringer i vaskeriets fortsatte drift.

## Forholdet til omverdenen

Kommunalbestyrelsen sendte i 2023 udkast til en ny kommuneplan i høring, og afdelingsbestyrelsen afgav et høringssvar vedrørende vores lokalområde. Den nye kommuneplan er nu vedtaget, og Kirkehøj Kædehuses status som bevaringsværdigt byggeri er bevaret. Der eksisterer fortsat ikke nogen lokalplan for vores område.

Herlev Boligselskab vedtog i november en vision for driften af alle boligselskabets afdelinger, herunder også Kirkehøj Kædehuse. Visionen kan ses [her](#). Afdelingsbestyrelsen skal i de kommende måneder beskrive, hvordan vi vil virkeliggøre visionen i vores afdeling.

Herlev Boligselskab arbejder også med planer for yderligere sammenlægninger af ejendomskontorerne, således at der fremover kun kommer til at eksistere én driftsenhed i hele boligselskabet. Planerne kommer ikke til at berøre os i kirkehøj Kædehuse særlig meget, idet vores ejendomsfunktionærer jo allerede er tilknyttet et sammenlagt ejendomskontor.

## Nye tiltag

Det har længe stået klart, at den *teoretiske* levetid for vores tage er ved at være nået. I det forløbne år har vi derfor fået lavet en grundig undersøgelse af tagenes tilstand. Undersøgelsen viser, at hvis vi renoverer tagene nænsomt, så kan de holde mange år endnu. Det er både den rigtige måde at gå til opgaven på ud fra et klima-synspunkt. Genbrug og reparation af eksisterende tagsten sparer mange tons CO<sup>2</sup> i forhold til at lave nye tage. Desuden er det også langt billigere. Tagprojektet er nærmere beskrevet i et selvstændigt dagsordenspunkt og skal derfor ikke behandles nærmere her.

Afdelingen har indkøbt partytelte, borde, stole og grill til brug for beboerfester mv. Disse kan udlånes til beboere, som skal holde fest. Henvendelse kan ske til medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Der er opsat bord-bænkesæt to steder på vores fællesarealer. Forhåbentlig vil de blive benyttet af beboere, som kan sidde og nyde de flotte blomster i de "vilde" græsarealer.

Ejendomskontoret planlægger at afprøve en robotplæneklipper på nogle af vores græsarealer, når græsset igen skal slås. Det bliver spændende at se, om det på sigt kan spare mandskabstimer til opgaven.

# KIRKEHØJ KÆDEHUSE



Selv om der er opsat pullerter mellem alle vores stier er der desværre stadig personer, som ikke respekterer, at fliserne mellem stierne ikke er beregnet til at køre på. Afdelingsbestyrelsen overvejer, hvad der yderligere kan gøres for at forhindre kørsel med biler mellem stierne.