

Afdelingsbestyrelsens beretning nov. 2006 – nov. 2007.

Bestyrelsesmøder i perioden:

- 03.01.2007 (ekstraordinært)
- 30.01.2007
- 27.02.2007
- 27.03.2007
- 24.04.2007
- 06.06.2007
- 26.06.2007
- 28.08.2007
- 25.09.2007
- 30.10.2007

I alt 9 ordinære og 1 ekstraordinært møde

Andre møder:

Herudover har bestyrelsen – eller dele heraf – holdt en række møder i de nedsatte arbejdsgrupper, ligesom der har været holdt møder med regionskontoret om blandt andet vedligeholdelsesprojektet (nye døre og vinduer), budget og regnskab.

I arbejdsgrupperne har udover bestyrelsesmedlemmerne også deltaget en række "eksterne" medlemmer – beboere, der har haft særlig interesse for bestemte emner. Bestyrelsen benytter lejligheden for at sige tak for indsatsen og til at opfordre endnu flere beboere til at deltage i arbejdet i arbejdsgrupperne.

Emnerne for bestyrelsens arbejde – enten i arbejdsgrupperne eller generelt i bestyrelsen – har i perioden været følgende:

- 1) Dør- og vinduesprojektet
- 2) Udearealerne
- 3) Kajen og pontonbroen
- 4) Generel vedligeholdelse
- 5) Afdelingens hjemmeside
- 6) Råderetsbestemmelserne
- 7) Rengøring
- 8) Beboerarrangementer

Arbejdet i forbindelse med de nævnte emner er nærmere beskrevet nedenfor:

1) Nye vinduer og døre samt forskellige vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med projektet

Projektet er i princippet afsluttet, men som de fleste – eller i hvert fald de af beboerne, der bor i tageteagerne – vil vide, så har der været en lang række reklamationer i forbindelse med mangelfuld eller forkert montering som har bevirket vandindtrængen specielt under vinduerne.

De fleste – om ikke alle – af disse problemer skulle nu være afklaret i forbindelse med projektets 1 års gennemgang med entreprenøren.

Lånene er for størstedelens vedkommende hjemtaget og huslejeforhøjelserne som følge af projektet er varslet med virkning fra 1 januar 2008. Der mangler nu endelig afregning af de sidste mellemværender. Dette afventer blandt andet endelig afklaring af forsikrings sagen som følge af diverse fejl ved projektet fra rådgivers side. Når beløbene er endeligt afklaret hjemtages de sidste lån.

Projektet er stort set gennemført indenfor den lagte budgetramme. Dog er der ikke budgetterede overskridelser som følge af at der ikke ved budgetlægningen blev taget højde for tidligere afholdte projekteringsudgifter. Denne merudgift finansieres ved optagelse af kreditforeningslån på de manglende beløb – jvf. budget for 2008/2009.

2) Udearealerne.

Sammen med landskabsarkitekt Lone van Deurs og udearealsgruppen har bestyrelsen nu udarbejdet en ansøgning til Realdania Fonden om støtte til gennemførelse af et spektakulært projekt om udearealerne. Samtlige arealer, kajen, plænen, parkeringspladser, fortove med Strandgade o.s..v. er inddraget i projektet. Der er søgt støtte op til 25 mill. kr. Ansøgningen er som nævnt sendt til Realdania Fonden, der på baggrund af et idéoplæg fra afdelingen på forhånd har tilkendegivet interesse for projektet – ikke mindst på baggrund af afdelingens beliggenhed direkte ud mod havnen. Det er selvfølgelig ikke sikkert at Realdania Fonden endeligt beslutter at gå ind i projektet, men det skulle efter bestyrelsens mening forsøges. Uden støtte må vi nok se i øjnene at et projekt omkring udearealerne skal nedjusteres væsentligt.

Legepladsen og udearealerne i øvrigt.

Arbejdet med udskiftning af borde og bænke er fortsat og vil også fortsætte i de kommende år indtil alle borde bænke er udskiftet.

Støjgenerne fra boldbanen arbejdes der stadig på. Det er et vanskeligt problem at løse med mindre det lykkes at få forældrene til at tage et medansvar for at der også tages hensyn til de beboere, der gerne vil have lidt ro sent på aftenen. Det spiller en ikke uvæsentlig rolle, at mange af

børnene der bruger legepladsen kommer fra vores genboer i "Den Gule Misundelse" – og herfra er der ingen hjælp at hente. Den eneste løsning på problemet synes derfor at være en total omlægning af udearealerne, der i givet fald vil indebære en nedlæggelse af boldbanen.

3) Kajen og pontonbroen.

Som det allerede er de fleste bekendt udløb den nuværende 30 årige aftale om udleje af brugsretten til bolværkerne d. 24. marts 2007.

I samråd med afdelingens advokat har vi i dette år holdt lav profil omkring brugen af kajen, idet vi forsøger at forhindre eventuelle diskussioner omkring den forlejeret den gamle kontrakt indeholdt.

Dog har vi - som de fleste også allerede ved - foreløbig lånt en pontonbro, der ligger i sidekanalen lige ved broen. Denne pontonbro har været til fri afbenyttelse af afdelingens beboere i sommerens løb. Som forventet har også andre end beboerne ved nogle lejligheder benyttet pontonbroen til kortere ophold. Det har givet nogle gener for enkelte beboere, men ikke i et omfang der efter bestyrelsens mening giver anledning til at fjerne pontonbroen igen.

I stedet arbejder bestyrelsen på at få organiseret brugen af pontonbroen, således den kommer et større antal beboere til gavn. Det har medført at der foreløbigt er arbejdet på at nedsætte både et kajaklaug og et båd/jollelaug. Det er meningen at pontonbroen herefter skal kunne benyttes både som afsæt for kajaksejls og i forbindelse med at afdelingens beboere kan have mindre både og joller liggende i sidekanalen.

Udgifterne omkring disse aktiviteter skal principielt bæres af brugerne, således de holdes neutrale i forhold til afdelingens generelle budget. På sigt indgår disse aktiviteter naturligvis i en eventuelt samlet plan for udearealerne's brug.

4) Generel vedligeholdelse:

Der er pålagt nyt tagpap på de flade tage i blokkene. Det var stærkt tiltrængt idet tagene mange steder var utætte med vandskader til følge især i taglejlighederne. I forbindelse med pålægningen af nyt tagpap har det vist sig at afløbsforholdene var helt utilstrækkelige. Vandet stod ved kraftige regnskyl i tonstunge lag på tagene. Dette er nu under afhjælpning idet der simpelthen etableres flere afløb som så forbindes med de eksisterende via loftrumene.

Arbejdet med at udskifte den permanente belysning i opgangene med automatisk trappelys fortsættes. Der har været lidt opstartsproblemer, der nu skulle være overvundet. Projektet forventes at give en ikke uvæsentlig energibesparelse for afdelingen.

Inden længe påbegyndes arbejdet med maling af opgangene op til mellem stuen og første sal. Samtidigt opsættes i hele opgangen nye isoleringslofter over repos'erne, ligesom alle døre ud mod opgangene males og de gamle plastinddækninger (karme) udskiftes med træ.

Vi tror de fleste i afdelingen vil blive tilfredse med de valgte farver og materialer.

I det kommende år er det meningen at alle adgangspartier til opgange udskiftes til nye. Der er p.t. et arbejde i gang med at finde et egnet koncept.

Det blev i årets løb konstateret at kloakken der løber fra Wilders Ø til Strandgade på fastlandssiden er i en elendig forfatning under broen. Der arbejdes nu på at få indhentet tilbud, så en renovering kan igangsættes inden det går helt galt med et utæt kloakrør, der løber lige ud i sidekanalen. Der er ligeledes konstateret et periodisk grimt udløb af vand fra området i sidekanalen lige ved havneløbet. Dette udløb stammer med stor sandsynlighed fra ejendommens omfangsdræn. Det ser grimt ud, men er efter vore rådgiveres oplysninger uskadeligt.

Endeligt arbejder bestyrelsen i samarbejde med vores rådgivende arkitekt/ingeniørfirma på at udarbejde en rapport omkring bygningssskader i forbindelse med dårligt projekterede og udførte skotrender, løse gavlpartier og revner i murværket omkring de enkelte blokkes hjørner. Det forventes at udbedring af disse skader i vidt omfang kan ske ved tilskud fra Landsbyggefonden.

5) Afdelingens hjemmeside.

Vi synes i bestyrelsen at den nye hjemmeside er kommet godt i gang. Der er rigtig mange oplysninger der kan hentes her – både af mere generel art som referater af afdelingsbestyrelsesmøder, afdelingens husorden og vedtægt o.s.v. men også af mere nyhedsorienteret art. F.eks. har ejendomskontoret en rubrik, hvor man kan følge med i hvad der foregår lige nu rundt omkring på området, nye medarbejdere etc.

Vi kunne selvfølgelig godt tænke os en mere interaktiv hjemmeside med f.eks. et debatforum eller lignende. Et lille forsøg gjorde vi med en "bytte lejlighed side". Det viste sig desværre at udbydere af mere suspect materiale – porno, kontaktannoncer o.s.v. benyttede vores side, hvorfor vi har nedlagt denne del af hjemmesiden igen for ikke at udsætte vore beboere for alt for mange ulødige og til tider stærkt stødende indslag.

6) Råderet

Bestyrelsen arbejder sammen med forvaltningen (LB-København) på at få iværksat en konkret plan for råderetten.

Det skulle gerne blive sådan at beboere i afdelingen, der f.eks. gerne vil have et nyt køkken eller et nyt badeværelse, som ønsker at finansiere det over afdelingens midler – frit kan vælge mellem et antal leverandører, som der i forvejen er indgået en fordelagtig prisaftale med og samtidigt få et finansieringstilbud, der er billigst muligt både for den enkelte beboer og for afdelingen som helhed.

Det skal understreges at det ikke betyder at den enkelte beboer ikke også vil kunne vælge frit mellem andre leverandører af f.eks. køkkener og badeværelser, så længe man blot holder sig indenfor de gældende økonomiske rammer og så længe man kan overbevise afdelingen om at lejligheden efter opsætning af nyt køkken f.eks. fortsat kan lejes ud til en eventuel ny lejer.

Der forventes at der ligger en færdig plan i det tidlige forår 2008.

7) Rengøring.

Ikke mindst p.gr.a. skærpet kontrol og jævnlige møder med rengørings-selskabet går det bedre med rengøringsstandarden.

Der er dog stadig nogle få problemer, som der arbejdes med.

8) Beboerarrangementer.

Der har i årets løb været afholdt loppemarked med god tilslutning d.v.s. både mange boder og mange potentielle købere.

Også i år var vejret fint og der var i modsætning til sidste år sørget for at affaldskontainere var på plads, så problemet med efterfølgende affald blev løst med det samme.

Desværre måtte den planlagte sommerfest aflyses på grund af for ringe tilslutning. Vi prøver igen til næste år, hvor vi jo også skal fejre vores 30 års fødselsdag.

....og så lidt fremadrettet.

I den kommende periode vil især følgende opgaver blive prioriteret:

A) Udearealerne, hvor – afhængigt af udfaldet af vores ansøgning til Realdania Fonden - arbejdet med et konkret forslag til helhedsplan, der medtager de samlede udearealer gerne skal afsluttes

B) Generel vedligeholdelse.

Specielt arbejdet med maling m.v. i opgangene vil præge afdelingen i det kommende år. Lidt senere påbegyndes forventeligt arbejdet med nye indgangspartier i opgangene, men også andre arbejder bør igangsættes allerede i 2008.

Det gælder f.eks. følgende:

- Udskiftning af eksisterende varmemålere
- Udskiftning af kommunikationskabler
- Indgåelse af ny aftale for TV (den digitale verden er over os)
- Eventuel reparation af bolværk (afhænger af svar fra Realdania om udearealer)
- Byggesjusk sag omkring skotrender, løse gavle m.v.

C) Salg af almene boliger.

Højesteret har netop afsagt dom i den såkaldte Farum sag. Højesteret fastslog at forsøgsordningen med salg af almene boliger ikke var ekspropriation og at salg derfor kan gennemføres på trods af boligselskabernes modvilje.

Der er ikke tvivl om at denne afgørelse får betydning for den videre lovgivning på området. Forsøgsloven udløber med udgangen af 2007, men der forventes en ordning i forlængelse heraf.

Bestyrelsen følger dette arbejde tæt og kommer med et udspil, når det nye lovgrundlag er på plads.

D) Prioritering af ejendomsfunktionærernes arbejdsopgaver.

”Det er ingen hemmelighed, at der bliver flere og flere arbejdsopgaver at tage vare på for ejendomsfunktionærerne.

Dels er bestyrelsen vel blevet mere krævende i sine forventninger til, hvad der skal kunne klares via ejendomskontoret og dels - og måske især - bevæger de enkelte beboeres forventninger til serviceniveauet sig ganske givet i jævn og støt opadgående retning.

Det betyder et øget pres på funktionærerne, og det vil derfor være ønskeligt om der i samarbejde mellem ejendomsfunktionærerne, bestyrelsen, beboerne og regionskontoret bliver sat et arbejde i gang med at undersøge omfanget af de enkelte opgaver og en prioritering af samme. Det vil vi i bestyrelsen tage initiativ til i det kommende år".

Ovenstående skrev vi sidste år og det er desværre også gældende i år. Blandt andet p.gr.a. forvaltningens flytning af lokaler, personalesituationen i forvaltningen og i afdelingen, hvor der begge steder har været stor udskiftning – er vi ikke kommet videre i sagen. Der er imidlertid håb forude. I forvaltningen arbejdes der med en omstrukturering, der har til formål at frigøre arbejdskraft i afdelingerne således man kan koncentrere sig om netop afdelingens opgaver. Vi følger i bestyrelsen dette arbejde og vil især være opmærksomme på følgende emner:

- områdevarmemester ordninger
- kompetenceudvikling af medarbejdere
- kvalitetssikring af projektarbejde og almindelig vedligeholdelse
- udbudsrutiner for projekter og almindelige vedligeholdelsesopgaver
- klarere retningslinier for samarbejdet mellem varmemestre, afdelingsbestyrelser
- beboermappe
- og sidst, men ikke mindst: bedre budgetopfølgning

For afdelingsbestyrelsen
Jan Hyttel