

Beretning for bestyrelsens arbejde 2010:

Ved årets start oplyste bestyrelsen som vanligt en række emner, der skulle stå øverst på opgavelisten over årets indsats.

Det var følgende emner:

- Ny TV udbyder.
- Byggesjuskagen.
- Kollektiv råderet.
- Den fremtidige brug af kajen – skal vi have skibe/både ude langs havneløbet ?
- Udearealerne generelt.
- Besparelser på indkøb og serviceydelser (håndværkere).
- Energibesparelser på alle planer.

Ny TV udbyder:

For så vidt angår ny TV udbyder, viste det sig hurtigt at det er noget af en jungle af bevæge sig ud i. Vi var omkring en række tiltag – f.eks. TV via telefonstikket, TV via fibernet, forskellige udbydere med den gængse teknologi osv. Samtidigt har Lejerbo lavet en ikke alt for overskuelig rammeaftale med vores nuværende udbyder YouSee og samme udbyder kommer her omkring årskiftet med helt nye muligheder for mere individuelle valg af TV pakker, nu vi har fået lavet vores gamle "sløjfe kabler" om til individuelle kabler til hver lejlighed. Kort sagt arbejdet er ikke færdigt, men fortsætter ind i det nye år.

Byggesjusk sagen:

Sagen om byggesjusk – skotrenderne, løse gavle og revner i murene ligger som de fleste ved i Landsbyggefonden. Her går tingene ikke hurtigt, men selve sagen tog til gengæld en hurtig og ikke særlig god vending da et kraftigt skybrud d. 14. august udløste store vandskader i samtlige lejligheder i nr. 57 th.

Lejlighederne er nu efter langvarig reparation istandsat og beboerne er vendt nogenlunde tilbage til dagligdagen efter at have måtte leve i månedsvis med håndværkere i lejligheden og med de fleste møbler stående i en container på gaden. Den defekte skotrende er udbedret og tilbage står nu udtørring af gavlmuren, der har været mere eller mindre vandfyldt – og så selvfølgelig udbedring af de øvrige 10 skotrender, der i uheldigste fald kan give samme typer skader som i nr. 57. Bestyrelsen har sat alle kræfter ind på at denne udbedring sker hurtigst muligt. Pengene søges i Lejerbo Københavns dispositionsfond, såfremt Landsbyggefonden ikke kan give hurtigt tilsagn om arbejdets udførelse.

Selve håndteringen af sagen – herunder en mangelfuld kommunikation mellem Lejerbos driftsafdeling, beboerne og afdelingsbestyrelsen har og vil fortsat give anledning til både selvransagelse og til udarbejdelse af en "beredskabsplan" for lignende fremtidige sager i Lejerbo København.

Kollektiv råderet:

Der er endeligt efter lang tid og hele 2 udbudsrunder kommet gang i udskiftningen af køkkener finansieret over den kollektive råderet.

Driftsafdelingen har lavet en vejledning. En række beboere både hos os og hos vore naboer har fået tilbud hos vinderen af udbuddet "Svane Køkkener", og inden længe vil arbejdet gå i gang hos de enkelte beboere. I fraflytningslejlighederne er der allerede gang i opsætningen en par nye køkkener til glæde for de nye beboere.

Den fremtidige brug af kajen:

Dette arbejde er på trods af optimisme sat noget i stå af usikkerheden om hvorvidt der kommer en bro fra Nyhavn til Krøyers Plads eller ej. Det er klart at netop dette spørgsmål er afgørende for hvordan kajen kan bruges i fremtiden. Bestyrelsen følger sagen om broen nøje og afpasser arbejdet med kajen i forhold hertil.

Udearealerne:

Vore nye legehus kom i foråret og er blevet ualmindeligt godt modtaget. Siden er der kommet en stor legetøjs-opbevaringskasse til. Her kan opbevares udelegetøj af mange slags så man ikke behøver at slæbe det hele med hjem hver gang legepladsen har været besøgt.

Her sent på året måtte vi nedtage 2 af de 3 gynger fordi gyngestativet simpelthen nu var så råddent at det udgjorde en fare for de børn der bruger gyngerne. Et nyt gyngestativ er på vej og vil blive opsat i den allernærmeste fremtid.

Også råd i træværket er årsagen til at banderne omkring boldbanen er fjernet. Bestyrelsen har endnu ikke taget stilling til om der skal nye bander op eller om der i stedet skal opsættes et trådhegn mellem boldbanen og den øvrige legeplads.

Petanquebanen er nedlagt – også her er råd i træværket den direkte årsag. I stedet er der nu etableret et såkaldt højbed. Det er meningen, at der skal være både blomster og pynteplanter, men også en afdeling med krydderurter til fri afbenyttelse for afdelingens beboere. Det bliver dog først til foråret.

Endeligt er et lille udvalg sat til at se på mulighederne for generelt at forskønne vores udearealer – herunder specielt området langs kajen – uden at det bliver et multi-million projekt.

Besparelser på håndværkerydelser:

Dette arbejde er sat i gang af Lejerbo København – delvist som en udløber af den nye lokalinspektør ordning. Afdelingsbestyrelsen både følger og bidrager til arbejdet med den klare forventning at der her kan være rigtig mange penge at spare. En række udbud i Lejerbo har vist at der kan være op til 30 procents forskel i de indhentede priser. Tanken er at indgå rammeaftaler på forskellige håndværker ydelser på samme måde som det allerede er sket på en række andre funktioner, blandt andet rådgiver ydelser i forbindelse med nybyggeri og renoveringsopgaver.

Energibesparelser:

Der arbejdes fortsat og hele tiden med at finde de mest energirigtige løsninger når energiforbrugende komponenter skal udskiftes eller vedligeholdes. Herudover fortsætter arbejdet med automatlys i opgange og kældre. Bestyrelsen vil i den kommende periode også se på belysningen udendørs. Her skal man dog afveje energibesparende løsninger mod spørgsmålet om tryghed og sikkerhed. Der vil også i den kommende periode blive set på at forbedre isoleringen i husmurene, blandt andet set i lyset af de tilskud, der kan opnås til energibesparende foranstaltninger.

Udover disse fokuspunkter har afdelingsbestyrelsen arbejdet med følgende opgaver:

De individuelle el-målere:

Vi har i det sidste års tid været klar over at der kunne komme et problem i forhold til vore el-målere, men at problemet havde så stort opfang som det viste sig i forbindelse med den årlige regnskabsomlæggelse, var der ingen som var klar over.

Det første regnskabsudkast udviste et merforbrug på fælles-el på omkring 400.000 kr. for året 2009/10 og omkring 190.000 for 2008/09.

Det var jo selvklart at vores fælles el-forbrug (altså forbrug på udearealer, i opgange, kældre og fælleslokaler, til fælles pumper, ventiler mv.) ikke kunne være steget så kraftigt. Specielt ikke, når vi nu netop gør alt hvad vi kan for at spare på alle disse funktioner.

Problemet viste sig da også at ligge på netop vores individuelle målere. Det er nemlig således at afdelingens samlede el-forbrug aflæses på afdelingens hovedmåler. Fra forbruget på hovedmåleren trækkes så summen af alle de individuelle måleres forbrug og restsummen udgør så fællesforbruget. Det forudsætter dog at de individuelle målere viser rigtigt og at de aflæses og registreres korrekt.

Ingen af delene har været tilfældet de seneste 2-3 år viser det sig nu.

De forkerte aflæsninger for årene 2008/09 og 2009/10 vil blive dækket af enten Lejerbos forsikringsselskab eller ad anden vej (ikke afdelingen). For dette års aflæsning, hvor vi endnu kan nå at korrigere for fejlene, har forbrugsafdelingen meldt ud til beboerne af man vil suspendere el-regnskabet. (der tales alene om el-regnskabet – ikke varmeregnskabet).

Denne løsning var hverken afdelingsbestyrelsen eller en række lejere enige i. Årsagen er naturligvis at man ved at suspendere el-regnskabet i realiteten kommer til at betale el for den suspendere periode i forhold til antal kvadratmeter i lejligheden og ikke i forhold til faktisk forbrug. Derved kommer de beboere, der er energibeviste og sparer på forbruget til at betale for dem, som ikke gør det.

I stedet arbejder afdelingsbestyrelsen nu på en løsning, der indebærer at de lejligheder der har fungerende el-målere, også i år betaler efter faktisk målt forbrug. Der hvor der er problemer med elmålerne beregnes forbruget efter et vægtet gennemsnit af f.eks. 3 års normalforbrug, således man altså trækker de år med helt usandsynligt lavt elforbrug ud af beregningsmodellen. Det er her vigtigt at huske på, at nogle over en treårig periode tilsyneladende har haft et el-forbrug på kun få hundrede kroner – enkelte har endda slet ikke haft forbrug over måleren. En løsning som beskrevet ovenfor forventes af være på plads inden afdelingsmødet.

PCB (PolyChloredeBiphenyler) i bygningsfuger:

Som de der følger med i afdelingsbestyrelsens arbejde vil vide, er der i det sidste år i hele Lejerbo arbejdet med et udredningsarbejde omkring eventuelle forekomster af PCB i bygningsfuger. For Lejerbo København er en række afdelinger opført i 1970'erne og tidligt i 80'erne blevet undersøgt. Alle er pure frifundne. Rapporten omkring vores egen afdeling er lagt ud på afdelingens hjemmeside.

Carportene:

Sidste år vedtog afdelingsmødet at der skulle indføres en nu udlejningsordning omkring carportene i P-gården.

Denne ordning er nu gennemført og nye lejere har fået nye kontrakter.

Man kan fortsat skrive sig på venteliste til en carport ved henvendelse til varmemesteren.

Fælleslokalerne:

Det nye mødelokale i nr. 65 kælderen er nu taget i brug. Der indrettes i nær fremtid mulighed for bordtennis i de resterende lokaler, som også bruges til fryserum og opbevaring af kajaker.

Festlokalet har fået nye møbler og der arbejdes pt. på et udbud om ny belysning.

Et lille udvalg skal også i gang med at se på en opdatering af udlejningsreglerne for fælleslokalerne i afdelingen.

Hjemmesiden:

Der blev flere og flere tekniske problemer med vores tidligere hjemmeside. For at løse dette har vi skiftet platform og her benyttede vi lejligheden til samtidigt at opdatere layoutet. Det var en god proces og har givet et ualmindeligt godt resultat - synes vi - ikke mindst takket være en formidabel indsats fra et par af vores (nyere) beboere. Der er netop omdelt en lille flyer, der skal udbrede kendskabet til den nye hjemmeside. Brug den.

Forskellige afsluttede og igangværende arbejdsopgaver:

Siden sidst er arbejdet med nye fuger i badeværelserne afsluttet.

Der arbejdes fortsat på at få lukket eller nedtaget radiatorerne i opgangene, men der er en lang række tekniske problemer der skal løses først. Indtil da opfordrer vi beboerne til ikke at åbne reguleringsventilerne på radiatorerne i opgangene.

Planerne om nye døre i mellemgangene i blok 1 er lagt lidt på is indtil videre. Det viste sig at blive meget dyrt. Projektet genoptages dog når der viser sig økonomisk mulighed for at gennemføre det.

Der arbejdes på belysning i cykelskuret i gården mellem blok 1 og 2.

Afdelingsbestyrelsen
November 2010