



Bestyrelsens beretning

1. maj 2011 – 30. april 2012

Bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsen bestod i perioden af følgende: Bjarke Christensen (formand), Curt Carlsen (næstformand), Anette Fongemie (kasserer) Henrik Scherg, Erik Wilms, Michael Skotte og Gitte Vestergaard samt suppleanterne Karen Geisen og Louise Koch. I løbet af perioden er Henrik Scherg og Erik Wilms udtrådt af bestyrelsen hvorfor de to suppleanter er indtrådt i bestyrelsen.

Vi har afholdt 12 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder, hvor de mest tidskrævende var nye lejekontrakt med Pizzeriaet, Tagsagen, forslag til sammenlægning af afdelingerne, færdiggørelse af vores nye Miljøgård samt forhandlinger med SuperBest om en udvidelse.

Bestyrelsen har i samarbejde med K.A.B. arbejdet med følgende i perioden:

Tagrenovering, de grønne områder, bemanningen på ejendomskontoret, dagrenovation, SuperBest, sammenlægning samt en del andre større eller mindre sager.

Sammenlægning

Bestyrelsen og KAB har i den forgangne periode brugt mange timer på at finde en løsning på sammenlægning af afdelingerne.

Resultatet af dette arbejde kan læses i den folder der blev husstandsomdelt for ca. en måned siden. I den folder står der at huslejerne næsten vil blive udlignet, dog var det ikke tilfredsstillende, at de ikke blev helt ens pr. kvadratmeter. Efterfølgende har vi arbejdet videre for at finde en løsning på det. Dette lykkedes for ca. en uge siden, hvorfor bestyrelsen har lavet et ændringsforslag til det først fremsendte, der betyder at huslejen kan blive helt ens uanset hvor man bor. Hvordan vi er nået frem til denne løsning, samt at det har gjort det muligt at nedsætte lejen for alle, vil blive fremlagt på generalforsamlingen.

Tag renovering

Tagrenoveringen er afsluttet og vi har alle i afd. I, II og III fået det færdige regnskab. Som nævnt i sidste års beretning blev der en besparelse i forhold til de lagte budgetter, hvilket skyldes lavere priser i licitationen end forventet. Priserne for både den tekniske bistand (Wissenberg), som den håndværksmæssige udførelse (Hald & Halberg) viste besparelser.

Sagen er afsluttet og nu venter vi så på 1 års-gennemgangen (august 2012) for de fejl og mangler der endnu ikke er blevet udbedret. Så mener du at der er ting som skal udbedres hos dig så henvend dig til ejendomskontoret der noterer alle fejl og mangler.

Efter byggesagen er afsluttet har bestyrelsen besluttet at de stue-lejligheder der ønsker rørrinddækninger kan få dette. Arbejdet dækkes ind af et beløb sat til side i byggesagen. Inddækningerne skulle være udført i skrivende stund.

I lejlighederne er ventilationen nu så effektiv at gulvene i nogle lejligheder tørrer ud, hvilket i lejligheder med tidligere stor luftfugtighed har givet gener i gulvene med sprækkedannelser og knirkeri til følge. I en enkelt lejlighed er det besluttet at udskifte gulvet, mens et par andre lejemål er blevet repareret.

Der er også et par lejemål, hvor der på grund af utætheder andre steder i byggeriet, som ikke direkte har noget med tagsagen at gøre – bl.a. i etageadskillelserne og skillevægge, har været nogle lugt- og røggener. Dette mener vi nu er ordnet på tilfredsstillende vis. Vi kan ikke komme disse lugtgener helt til livs alle steder, på grund af byggeriets alder og udførelse, men måske kunne der snakkes lidt indbyrdes omkring rygning i bestemte rum i lejemålet, der hvor der er røgproblemer.

Renovationsudvalget

I 2011 indviede vi vor nye containerplads. Efter grundig gennemgang af vort behov og vore økonomiske muligheder besluttede vi at investere i et helt nyt dagrenovationssystem og samtidig få

en containerplads indrettet efter gældende regler for sådanne. Pladsen blev indviet i september og samtidig begyndte vi selv at indsamle dagrenovationen.

Dagrenovationen fungerer rigtig godt. Der er indkøbt store grønne 600liters containere til de opgange som havde små stativer før. For at undgå at skulle isætte plastposer hver gang containeren tømmes er det besluttet at alle de grønne 600 liters containere vaskes to gange om året.

Omkring storskraldspladsen er der rigtig mange der gør det rigtigt. Langt det meste lander i de rigtige bure eller aflukker. Er du i tvivl så kan du altid henvende dig på kontoret og få vejledning. Vi har været ude for en del hærværk, især på låsene ind til pladsen. Derfor er der opsat videoovervågning af selve pladsen. Overvågningen er opsat således at det ikke krænker privatlivets fred i de omliggende arealer.

Hvis det er aviser/reklamer og flasker/glas er der stadig mindre containere på P-pladsen overfor Nv. 55.

Info- og IT- udvalget

Der er ikke sket væsentlige ting i dette udvalg, dog er der nu lagt referater, regnskab ind fra generalforsamlinger og afdelingsmøder fra flere år tilbage.

Den væsentligste opgave er hele tiden at holde hjemmesiden up til date.

Udvalget for de grønne områder.

Denne del af beretningen vil blive aflagt mundtligt, på generalforsamlingen, og efterfølgende skrevet ind.

Varmeafregning

Da vi modtog varmeafregning i november måned fik vi alle sammen lidt af et chok. Vi begyndte derfor at grave i hvad årsagen var. Den ene af forklaringerne kunne være den meget strenge vinter vi havde haft, men det kunne ikke være hele forklaringen idet den faktisk ikke havde været værre end året før. Den anden årsag kunne være de stærkt stigende energipriser, men det kunne heller ikke være hele forklaringen. Der blev derfor gravet videre og her fandt vi ud af at E-ON Danmark, efter vores og mange andre boligselskabers mening, havde taget en alt for høj energiafgift.

Derfor besluttede vi på bestyrelsesmødet d. 30. november, i første omgang, at friholde beboerne for en del af den forhøjede afgift, nærmere bestemt 19 % svarende til 390.000 kr.

Dette bevirkede at der måtte laves et helt nyt varmeregnskab som vi så modtog lige inden jul.

I det regnskab var der dog nogle individuelle fejl som blev rettet hen ad vejen. Det var dog ikke alle der fik medhold i deres klage over varmeafregningen, hvorfor nogle har valgt at gå til beboerklagenævnet. Disse sager er p. t. ikke afgjort.

Beboer aktivitetsudvalg

Denne del af beretningen vil blive aflagt mundtligt, på generalforsamlingen, og efterfølgende skrevet ind.

Parkering

Vi lovede i sidste år beretning at gøre noget ved de mange ulovlige parkeringer samt kørsel på vores stier og grønne områder. Vi lavede derfor en folder der fortalte hvor man må parkere samt hvor man ikke må køre.

Denne folder blev husstandsomdelt i oktober. Det har hjulpet en del, men der er stadigvæk nogle som bruger det grønne område over for nr. 29 – 43 til parkeringsplads, ligesom der stadigvæk er nogle der åbenbart ikke forstår man ikke må køre på stierne og de grønne områder. Disse vil fremover få en påtale, først mundtligt og hvis det ikke hjælper skriftligt.

SuperBest og Pizzeriaet

Der har nu igennem nogle år været talt og forhandlet om en udvidelse af SuperBest. Efter at samme droppet tanket om et samarbejde KFI er vi nu nået et vigtigt skridt videre, idet der sidst i 2011 blev fremlagt en ide om at vi selv kunne stå for udvidelsen. Denne ide er nu blevet undersøgt nærmere af KAB. Det viser sig at det både kan og må vi. Der er derfor for nylig nedsat en arbejdsgruppe bestående af bestyrelsen, KAB og købmændene. Hvad det ender ud i, ved vi p. t. ikke med sikkerhed idet der skal laves en ny lejekontrakt som både købmændene, bestyrelsen og afdeling II kan sige ja til. Den foreløbige plan er byggestart september/oktober og færdiggørelse april/maj 2013. Årsagen til vi har droppet KFI som sammenarbejdspartner er nogle krav fra KFI's side som vi simpelthen ikke kan stå inde for.

Pizzeriaet her i det forgangne år fået ny lejer. Lejeren er dog ikke mere ny end han har haft det tidligere.

Ejendomskontoret

Bemanding på ejendomskontoret er nu som følger:

Driftsleder Stig Christiansen

Driftslederassistent Mogens Jensen

Kontorassistent Lis Krogh, ansat 15 timer om ugen.

Serviceassistent Helle Schleimann

Serviceassistentelev Blassius Chin

Fremtid

Der er ikke planlagt meget store arbejder i det kommende år, men der ligger hele tiden udfordringer foran os.

Det næste der skal ske er reovering af garagerne, kloakkerne og reetablering af de grønne områder efter tagsagen og varmesagen, det er bl. a. årsagen til arbejdet med flisebelægning ud for bagindgangene, ved de ulige numre, ikke er sat i gang endnu. Der er desværre stadigvæk nogle få hængepartier, men de bliver løbende repareret, heriblandt fornyelsen af U-blokkens asfalt.

Fremover vil det være sådan at beretningen fra generalforsamlinger, afdelingsmøder og budgetmøder ikke vil blive husstandsomdelt efterfølgende. De vil kunne læses på hjemmesiden senest 3 uger efter. Derudover vil det være muligt at afhente et trykt eksemplar på Ejendomskontoret, ligeledes senest 3 uger efter.

Til slut vil vi gerne takke ejendomskontoret og KAB for et rigtig godt samarbejde.

Derudover har bestyrelsen / udvalg haft en god dialog med rigtig mange beboere, det har vi været glade for.