



Bestyrelsens beretning for perioden 23.5. 2007 til 7.5. 2008

Bestyrelsen bestod i perioden 23.5.2007 til 17.10.2007 af følgende: Lene Schröder Petersen (formand), Curt Carlsen, Bjarke Christensen, Henning Westberg Margrete Groes, Nanna Hessel, Rasmus Dalhoff Andersen, samt suppleanterne Hanne Rasmussen og Henrik Scherg.

Den nye bestyrelse konstituerede sig umiddelbart efter generalforsamling som følger. Lene S. Petersen (formand), Rasmus D. Andersen (næstformand), Curt Carlsen (sekretær) og Nanna Hessel (kasserer).

På bestyrelsesmødet d. 17.10.2007 valgte Rasmus Dalhoff Andersen at forlade bestyrelsen, idet han havde fået job på Fyn, og af den grund også flyttede derover. Bjarke Christensen blev herefter valgt som næstformand. Hanne Rasmussen indtrådte herfra i bestyrelsen.

På bestyrelsesmødet d. 12.3.2008 valgte Margrete Groes at forlade bestyrelsen, idet hun havde fået lejlighed i Helsingør. Henrik Scherg indtrådte herfra i bestyrelsen.

På bestyrelsesmødet d. 09.4.2008 valgte Lene S. Petersen at træde ud af bestyrelsen af helbredsmæssige grunde. Bjarke Christensen blev valgt som ny formand og Nanna Hessel blev ny næstformand.

Vi har afholdt 11 bestyrelsesmøder og diverse udvalgsmøder, hvor de mest tidskrævende nok har været genudlejning af Pizzeriaet, samt bestyrelsens deltagelse i følgegruppen omkring FUGTIGE GULVE i afd. 1 (gulvsagen).

Samarbejdet med KAB forløber væsentlig bedre end det har gjort i mange år. Vi har i den forgangne periode ikke skiftet medarbejdere, tværtimod har vi fået tilknyttet en ekstra, idet både vi og KAB godt kunne se, at vi har haft for lidt fast personale til rådighed.

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

Gulvsagen, legepladser, tagreovering, vaskerier, genudlejning af pizzeriaet, de grønne områder, P pladser ved ejerforeningen, bemanningen på ejendomskontoret, varmesagen, rengøring samt en del andre større eller mindre sager, herunder den i gang værende Naboskabsundersøgelse.

Gulvsagen

Projekt

Alle forhold omkring projektet er afklaret. Det der pågår lige nu er tilpasninger af de individuelt valgte løsninger omkring køkkener, garderober m.v. I en enkelt bolig er konstateret et revnemønster i det bestående betonklaplag, som har fået vores tekniske rådgiver til at tage et forbehold mod den valgte tekniske løsning. Det er helt som forventet, da Landsbyggefonden tvang os ud i en løsning som nok var dokumenteret rent teknisk, men havde nogle indbyggede risici, da vi jo ikke kunne få lov til at fjerne alt underliggende materiale.

Der har været afholdt en del ekstraudgifter på de første 2 etaper. Blandt andet skulle der benyttes en anden og forholdsvis dyr metode til afrensning det eksisterende betonklaplag i de boliger der tidligere har fået udbedret gulvproblemerne midlertidigt. Afrensningen var nødvendig for at de nye gulve kunne komme til at ligge stabilt. Der er ligeledes afholdt en del ekstraudgifter på malerarbejdet.

Indtil videre kan ekstraudgifterne holdes indenfor det afsatte budget, blandt andet fordi der er konstateret besparelser på nogle omkostningsposter.

Tid

Vi er nu igennem reoveringen af de første 2 etaper, og i gang med den 3. Tidsplanen der var gældende ved byggestart i september måned, er forlænget med 1-2 måneder blandt andet grundet de omtalte ekstraarbejder.

Øvrigt

Der blev konstateret en del fejl og mangler ved afslutningen af den 1. etape. Det var primært på malerarbejdet at kvaliteten ikke levede op til forventningerne. Efter en længere afhjælpningsperiode synes manglerne fra den 1. etape afhjulpet, og der blev på den baggrund ændret på afleveringsproceduren til den næste etape. Det betød et væsentligt bedre forløb, og en væsentlig forbedring i kvaliteten på afleverede arbejder.

Husavisen

Vi giver en stor tak til redaktøren Erik Wilms, for et kæmpe arbejde, vi i bestyrelsen sætter stor pris på.

Legepladser

På grundlag af de mange positive tilkendegivelser på de sidste to generalforsamlinger fra beboerne, med henblik på at gå videre med projektet, samt beskeden fra Jan Spor vedrørende vores indtil nu forkerte behandling af indkomne forslag på hhv. generalforsamlingerne og afdelingsbudgetmøderne, har bestyrelsen truffet beslutning om, at starte på etablering af tre små legepladser i Nørrevang til en samlet værdi på kr. 200.000,- ex. moms. Pengene findes i selskabets arbejdskapital og medfører dermed ikke huslejestigning.

Arbejdet med at indhente tilbud fra tre forskellige selskaber er i gang. Tilbuddene er p. t. endnu ikke kommet udvalget i hænde.

Tagrenovering

Denne sag ser nu ud til at tage form, idet Landsbyggefonden bad om et møde onsdag d. 23. april. Her blev projektet gennemgået, og fik megen ros. Det eneste de ønske yderligere var en termografisk fotografering af 10 gavle, såvel udefra som indefra. Hvis alt går vel kan vi allerede til september have en afklaring.

Vaskerier

Bestyrelsen har på opfordring fra en række beboere taget spørgsmålet om betalingsanlæg og tørretumblere i vaskerierne op til drøftelse. Disse drøftelser har nu resulteret i et principforslag som bestyrelsen fremlægger på denne generalforsamling.

Det primære i forslaget er at den nuværende betaling, som foregår over huslejen, skal fjernes (huslejenedsættelse!) og at vi går over til direkte brugerbetaling. En løsning som den foreslåede med tørretumblere vil samtidig beskytte vort byggeri (tagene mv.) mod den høje fugtdannelse som tørring afstedkommer.

Sammenlægning af afdelingerne

Vi har nu i et års tid arbejdet på en sammenlægning af afdelingerne. Dette arbejde er nu så langt fremskredet, at det vil blive fremlagt som forslag på afdelingsmødet d. 2. september.

Vi har derfor fået en beboer fra et andet boligselskab, der har været med til at gennemføre en lignende sammenlægning, til at komme og fortælle om det på generalforsamlingen.

Køkken og badeværelsesrenovering. (Den indvendige råderet.)

Den mulighed der har åbnet sig, via den individuelle modernisering, er rigtig mange i gang med. Hvis ansøgningerne fortsætter i samme hast som hidtil, rammer vi snart loftet for de midler der er til rådighed. Det kan betyde, at vi bliver nød til at ansøge om yderligere et lån.

Pizzeriaet

I det forgangne kalenderår har der i bestyrelsen været en vældig debat vedrørende Pizzeriaet Nørrevang nr. 2. Årsagen hertil er, at det i foråret blev afstået fra den daværende lejer til en ny lejer. I den forbindelse var bestyrelsen ikke inde over udformningen af lejekontrakten, hvilket vi ikke var tilfredse med. Efter samtaler med KAB blev det besluttet, at bestyrelsen fremover skal deltage i udformningen af lejekontrakter til begge vore butiksl lejere ved afståelse.

På grund af en bestemmelse i begge lejekontrakter er det meget begrænset hvad vi kan ændre, men noget kan vi gøre.

Sidst i august 2007 fik bestyrelsen besked om, at en ny pizzeria lejer var på trapperne. I den forbindelse indgik vi i et samarbejde med KAB for, at ændre den gældende kontrakt af flere årsager. Den primære årsag var, at huslejen for lokalet ikke var tidssvarende. Dvs., lejen var så billig at afd. II stort set intet tjente på lejen pga. betaling til forbrug af vand, varme og el. og videre.

Kontrakten er nu ændret til noget mere acceptabelt for afdeling II (udvalget har gjort alt menneskeligt mulig ud fra omstændighederne, for at forhøje lejeindtægten, uden at lejen blev urimelig).

Pizzeriaet blev overtaget af den nye lejer pr. 1. januar 2008.

De grønne områder

Generelt er ejendomskontoret ikke kommet så langt som ønsket pga. manglende mandskab. Man er i gang med en genopretning af de grønne områder efter mange års forsømmelser, men det tager meget lang tid.

Der er generelt meget skidt der smides, hvilket ejendomsfunktionærerne skal bruge meget tid på at fjerne. Dette var blandt andet medvirkende årsag, til den skrivelse i alle sammen har modtaget i december sidste år. Vi må desværre konstatere, at det ikke har hjulpet tilstrækkeligt endnu, men vi håber og tror at det hjælper fremover.

Ejendomskontoret

Mandskabet har bl.a. brugt tiden på

- Vandskader
- Rydning af mellemstykke ved parkeringsplads og Nørrevang v. afd. II.
- Skiftning af rister
- 200 timer brugt på gulvsagen, som der ikke er budgetteret med, og tiden kan så ikke bruges på bl.a. de grønne områder. Pengene for timelønnen vil blive afregnet overfor gulvsagen, da vi kan risikere at skulle inddrage en gartner el. lign. for at følge med på de grønne områder.
- Oprydning af opgangene pt. kun afd. III, pga. pladmangel til opbevaring af effekter – alle effekter fjernet fra opgangene, bedes afhentet ved ejendomskontoret, da de ellers vil blive smidt ud – husk bortskaffelse koster penge, der ikke er budgetteret
- Rydning af nogle garager
- Nyt mandskab skal sættes ind i tingene
- Kurser i KAB - regi

Varmesagen

Denne meget varme sag, har ikke flyttet sig ret meget siden sidste års generalforsamling. KAB har dog forhandlet med Nordforbrænding om overtagelse af vor varmforsyning. Det tilbud de har fremsendt er dog ikke godt nok, idet de ikke kunne sikre os en billigere varme end den

aftale der var indgået med DONG. Sagen er derfor sendt tilbage til Nordforbrænding, for at komme med et nyt tilbud.

Rengøring

Ejendomskontoret overtog med virkning fra 1. februar, den ugentlige, rengøring af vore opgange. Det har vist sig, at være en rigtig god ide, idet der bliver gjort væsentligt bedre rent end nogensinde før.

IT-udvalget

Arbejdet med at få sat tekst TV i gang, er gået væsentligt langsommere end forventet. Problemerne skulle dog nu være løst. Vi har den beboerkanal der hedder S9. Når man går ind på den vil man se det der hedder en "billedkarrusel", her vil der ligge nogle få oplysninger, samt i visse tilfælde en henvisning til en side på vor tekst TV. Hen er sommeren og efteråret vil der blive lagt en masse informationer ind. Der vil i løbet af kort tid blive omdelt en nærmere information om brugen.

I løbet af efteråret vil der også komme en hjemmeside. Vi er dog p. t. ikke så langt, at vi kan sige noget nærmere om den.

P pladsen ved ejerforeningen

Der en del beboere der er blevet berørt, af den indskrænkning der her er sket. En indskrænkning vi ikke har kunnet gøre noget ved idet den er tinglyst.

Vi arbejder derfor for at få lov til at lave nogle flere P pladser i nærheden.

Hoveddøre

Da vores hoveddøre til de enkelte lejligheder er i meget ringe stand, nogle har tilmed fået afslag på indboforsikring pga. dørene, er det i bestyrelsen blevet besluttet at alle hoveddøre skal skiftes snarest muligt. Der er pt. alene penge på budgettet til at skifte 8 døre i hele bebyggelsen per år. Efter lidt let hovedregning er det tydeligt, at det ikke er tilfredsstillende. Derfor har bestyrelsen vedtaget af der skal findes penge i indeværende år til denne udskiftning.

De nye døre vil ikke indeholde en brevsprække, dette da Post Danmark ikke vil levere post pr. 31.12.2009, medmindre der opsættes postkasser udenfor eller på stueetagen i opgangene. Det skal meddeles, at postkasserne er indkøbt og alene skal opsættes. Opsætningen vil ske løbende af mandskabet på ejendomskontoret.

Aktivitetsudvalg

Afdeling I har i 2009 jubilæum, det er 50 året for ibrugtagelsen af bygningerne. I den forbindelse er det besluttet at der skal holdes sammenkomst for at fejre dette. Til dette og til andre selskabelige lejligheder fx fastelavn, Sankt Hans m.v. vil der til generalforsamlingen

2008 blive foreslå nedsat et aktivitetsudvalg, hvor vi i bestyrelsen håber på mange tilmeldinger fra alle beboere.

Cykelskurene

I 2007 er alle cykelskurene blevet malet.

Razziaer omkring vore cykelskure vil finde sted når de andre tidskrævende oprydninger i opgangene og på udenomsarealerne er overstået. Der vil naturligvis komme opslag op med en rimelig tidsfrist og med en vejledning i hvordan det vil foregå.

Grundet oprydning på trapperne har det været diskuteret i bestyrelsen om man måske kunne inddrage en del af skurene til havemøbler mv., evt. med hylder eller anden opdeling. Da vi ikke ved præcist hvor stort behovet er, for cykel/knallert-parkering i skurene, er dette dog sat i bero.

Beboerne opfordres allerede nu til selv at rydde op i deres gamle cykler mv. – disse kan afleveres på containerpladsen.

Beskyttelsesrum

Under garagerne og nogle af blokke findes der en masse rum, som tidligere var udlagt som beskyttelsesrum. Da beredskabsstyrelsen ikke mere har dem med i deres planer, da de er utidssvarende, arbejder vi derfor i øjeblikket med et projekt, der muliggør, at vi kan tilbyde nogle beboere ekstra pulterumsplads. Den enkelte lejer betaler disse ekstra km² via huslejen.

Møder med Rudersdal kommune

Vi har i året løb været til to møder med forvaltningen. Det første møde deltog samtlige sociale boligselskaber i Rudersdal kommune i. Her orienterede de om samarbejdet fremadrettet. Her kan nævnes flere sociale boliger, samt procentsatsen for kommunens andel af ledige boliger.

Til det andet møde, anmodede vi om, at den hidtil afgivelse af 33 % af boligerne, vil vi gerne have ned til max. 25 %. Vi har derfor sendt en ansøgning til kommunen derom. Der er p. t. ikke kommet svar.