

Bestyrelsens beretning 2010

Til afdelingsmøde d. 28. oktober 2010 i Lejerbos afdeling 204, Islands Plads, om aktiviteter i perioden november 2009 – oktober 2010

Hvis du vil læse tidligere års beretninger, så kan du finde dem på vores hjemmeside: www.islandsplads.dk. Du finder dem under Referater.

Bestyrelsen og dens arbejde i det forgangne år

Bestyrelsen som blev valgt ved sidste års afdelingsmøde udpegede Anne Eriksson til formand og Sven Ludvigsen til næstformand ved det første bestyrelsesmøde efter afdelingsmødet. De ordinære medlemmer har været Vagn Ebbe Kiær, Birthe Havsland og Ida Devald. Suppelanter har været Ulla Bo Skovvart og Ove Jensen.

Bestyrelsen har holdt møder hver den 1. tirsdag i måneden, undtaget i juli. Nogle af møderne er blevet flyttet pga forhindringer. Der har også været nogle få ekstra møder. Referater fra bestyrelsesmøderne er blevet hængt op i opgangene og ligger også på afdelingens hjemmeside, www.islandsplads.dk.

Udover det arbejde som laves i bestyrelsen, udføres en del arbejde i udvalg. Lige i øjeblikket er det først og fremmest udeudvalget og elevatorudvalget samt aktivitets/festudvalget. Udvalgene forbereder forslag til bestyrelsen, og som noget nyt er det muligt at følge med i noget af udvalgenes arbejde i de udvalgsreferater der ligger på hjemmesiden.

Bestyrelsens medlemmer deltager også som repræsentanter i flere lokale udvalg: Christianshavns Lokaludvalg, Christianshavns lokalråd, Christianias Naboer og Havneforum.

Alt arbejde der laves i bestyrelsen og i udvalgene og i andre funktioner, som udlejningen og værkstedsgruppen, er frivilligt, ulønnet arbejde.

Hvis du som beboer har lyst til at deltage i dette eller har lyst til at hjælpe til på andet vis, så kontakt bestyrelsen via postkassen udenfor kontoret (Bodenhoffs Plads 3), email bestyrelse204@gmail.com eller mød op til bestyrelsesmøderne den 1. tirsdag hver måned 18.30-19.

Vi i bestyrelsen håber at så mange som muligt har lyst til at deltage i beboerarbejdet. Vi har tidligere omtalt muligheden for at hver opgang har en kontaktperson, en opgangsambassadør, som kan sørge for at f.eks. byde nye beboere velkomne. Fælles arbejdsdage for beboere er også noget som står på ønskelisten.

Afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret

Året startede med et afdelingsmøde, hvor der var en del fokus på ejendomskontoret og samarbejdet med bestyrelsen. Lejerbos forvaltningskonsulent Niels Andersson deltog i årsmødet og har været med til et par møder med bestyrelsen og ejendomskontoret, hvor vi har talt om dette.

Bestyrelsen har i løbet af året peget på en del planlagte arbejder, som ejendomskontoret efter bestyrelsens opfattelse har været længe om at få udført/få igangsat. Efterhånden som året er gået har ejendomskontoret fået igangsat de fleste af arbejderne, som fx opsætning af skilte, men der mangler stadigvæk andre ting, fx asfaltereparationer.

For at gøre ejendomskontorets daglige arbejde mere forståeligt for beboerne har Bent Dam Florentsen, vores varmemester, udarbejdet årshjul og arbejdsplaner for ejendomskontoret. Årshjulet beskriver hvilke arbejder der er i gang, og arbejdsplanen viser hvor meget tid ejendomsfunktionærerne bruger på forskellige driftarbejder i løbet af året. Disse kan begge ses på hjemmesiden under Ejendomskontor.

Som beboere har vi forventninger til den måde, ejendomskontoret skal varetage arbejdet. Men der er 245 lejemaal i vores afdeling og mindst dobbelt så mange beboere, som alle har deres opfattelse af, hvordan vores ejendom bør fungere, hvilken service ejendomskontoret bør levere og hvordan vores udearealer bør se ud.

I bestyrelsens samarbejde med ejendomskontoret er det en udfordring af finde en balance mellem alle de forskellige ønsker som beboerne har, og de ressourcer som ejendomskontoret har til rådighed, både personalemæssigt og økonomisk. Vi prøver på at få dette arbejde til at fungere i en god ånd og det er bestyrelsens opfattelse at det fungerer rimeligt, men at det altid kan blive bedre, både fra bestyrelsens side og fra ejendomskontorets.

Lejerbo

Vores kontakter i Lejerbo København er:

Niels Andersson, forvaltningskonsulent som varetager beboredemokratiske spørgsmål, Stig Andersen, driftchef, som er startet i foråret og varetager driftarbejder, og Celal Calli, lokalinspektør, også ny i år, som skal stå for den mere daglige kontakt med ejendomskontoret fra Lejerbos side.

Ved det sidste afdelingsmøde deltog Niels Andersson for at svare på spørgsmål, bl. a. om regnskab og budget.

Status for forskellige aktiviteter

Altaner

Ved afdelingsmødet for to år siden blev det besluttet at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for at få altaner. Dette er blevet undersøgt og afdelingen fik en principgodkendelse fra kommunen til dette. Desværre har der ikke været kræfter nok i bestyrelsen til at gå videre med dette i året som gik, men vi håber på at kunne tage fat i det kommende år.

Beboerhenvendelser – specielt støj

Bestyrelsen får diverse henvendelser i løbet af året. Der er selvfølgelig mange der kontakter os med en snak når vi mødes i gården eller i lokalområdet, men der kommer også henvendelser om mere specifikke problemer. Et problem der dukker op jævnligt er nabostøj. Bestyrelsen har nu genindført en rutine med at sende et brev til de beboere der støjer, for at huske beboerne på at vi skal tage hensyn til hinanden.

Bredbånd

Bestyrelsen har afholdt et møde med en ny leverandør af TV/bredbånd/telefon. Det virker som et interessant projekt og bestyrelsen planlægger at arbejde videre med dette.

Broer – og ekspropriering

Københavns kommunes planer på broer over inderhavnen og kanalen er blevet mere konkrete i dette år. Sådan som det ser ud, vil kommunen ekspropriere en del af vores udearealer, nærmere bestemt ejendommens hjørne nede ved kanalen og Trangraven, Marinhjørnet. De vil medføre at vi skal afgive arealet, der placeres brofæste til de to broer, et maskinrum og et personalerum på pladsen. Vi skal desuden forvente cykeltrafik over det, der bliver tilbage af hjørnet, og på arealet forbi pakhuset samt langs Trangraven.

Bestyrelsen har på mange måder protesteret mod planerne og mange beboere har også bidraget aktivt, skrevet indsigelser mod lokalplanforslaget osv. Som noget af det seneste har gruppen Lad Havnen leve fået lov af bestyrelsen til at hænge et banner op på gavlen nede ved vores plads der vil blive eksproprieret.

Lejerbo København har sørget for at afdelingen får hjælp af en advokat.

For de beboere der er interesserede i at vide mere, så henviser vi til vores hjemmeside, hvor man kan se en del af det tidlige materiale i sagen.

Containergård

Det er nok mange der har undret sig over at der ikke er sket en renovering af vores containergård, og det er også uheldigt. En lille gruppe med deltagelse fra bestyrelsen og fra bådklubben prøver på at finde den rette udformning og valg af materiale, hvorefter sagen kan blive sendt videre til Lejerbos driftchef. Det er dog tæt på at være afklaret og vi bør kunne se frem til at få en ny containergård i foråret 2011.

Dørtelefoner

Ejendomskontoret har indhentet tilbud fra forskellige leverandører. Der er en stor variation i priserne, og endnu en leverandør har medt sig på banen efter at priserne kom ind. Der er også variation i telefonernes udseende og funktion, og jo mere avancerede jo dyrere, selvfølgelig. Indenfor kort tid vil bestyrelsen tage stilling til hvilken model og leverandør vi skal vælge. Ejendomskontoret vil prøve at sammenfatte fordele og ulemper ved de forskellige valg, sammen med lokalinspektøren.

Elevatorer

Der har igennem længere tid været drøftet mulighederne for at få etableret elevatorer med det formål at sikre at også ældre beboere har mulighed for at blive boende i deres lejligheder

Det blev derfor i foråret 2010 nedsat et elevatorudvalg der skulle undersøge mulighederne for at få installeret elevatorer i de opgange hvor der allerede er etableret elevatorskakt, excl. Prinsessegade 83, hvor der i forvejen er elevator.

Udvalget består af Hanne Hvid, Karen Wilhjelm, Ulla Aslev Jürgensen og bestyrelsens repræsentant Ove Jensen. Projektet har været drøftet med driftschef Stig Andersen, Lejerbo der har udarbejdet et løst første overslag over hvad et sådant projekt vil koste. Det skønnes at blive i alt ca 11 mio kr, hvilket kan give en huslejestigning på 3½-4 %.

Elevatorudvalget har udarbejdet et forslag til forundersøgelse, der fremlægges til afstemning ved afdelingsmødet i oktober 2010.

I en af opgangene, Prinsessegade 83, findes allerede elevator og derfor bor også flere gangbesværede beboere her. Men elevatoren kræver en del service, da den er ved at være gammel. I år har det været adskillige problemer med driften af elevatoren. I 7½ uge i træk fungerede den ikke, da der manglede reservedele som skulle specialbestilles. Dette er ikke acceptabelt. Bestyrelsen har derfor et forslag til ny elevator i denne opgang, sådan at afdelingen stadigvæk kan tilbyde gangbesværede beboere en mulighed.

Energispare-indsats

Byggeriets omfattende energispareprojekt blev afsluttet og overdraget i november 2009. Det vil sige, at vi i indeværende regnskabsår 10/11 for første gang får nytte af renoveringen i et helt år. Vi håber selvsagt, at projektet vil leve op til forventningerne og energikonsulentens prognose for besparelser. Men allerede nu kan vi se en positiv udvikling; idet konsulentfirmaet i en sommerrapport skriver følgende: "El-forbruget har i seneste regnskabsperiode været på 775.840 kWh mod 837.612 kWh i forrige periode. El-forbruget er i seneste priode reduceret med 61.772 kWh eller 7,5%. Reduktionen i elforbruget er et begyndende resultat af udskiftning af ind- og udvendige belysningsarmaturer.

Da udskiftningen først er udført i de fire første måneder af opgørelsesperioden, vil den årlige besparelse være højere end den aktuelt registrerede". Så i øjeblikket virker det hele lovende.

Forbrugsregnskab

Her sidst på året fik vi alle en besked fra Lejerbo om at et antal elmålere var defekte og at der derfor ikke bliver lavet et individuelt regnskab for elforbrug. Efterfølgende har vi modtaget

opgørelse for varmemeforbrug og for mange beboere er dette blevet betydeligt højere end det plejer at være. Bestyrelsen syntes ikke at informationen til beboerne var god nok og har derfor kontaktet Lejerbos forbrugsafdeling for at få en bedre forklaring på dette. Her er en kort redegørelse af deres svar:

Elmålere: Vi har fået at vide at det firma der i år har aflæst målere og lavet regnskabet, kunne se at ca 50 elmålere var i stykker uden at beboerne havde opdaget det eller informeret ejendomskontoret. Når det er så mange der er i stykker, så kan de ikke lave en retfærdig individuel fordeling af udgifterne på lejlighederne. Derfor bliver det vores acountobeløb der tilsammen betaler alle lejligheders samlede elregning. Dette er beklageligt for de husholdninger som måske har prøvet på at spare på miljøet og sat deres forbrug ned, da det straffer dem og belønner dem som har brugt mere end de har betalt for. Den kommende bestyrelse bør have fokus på dette problem så det ikke gentager sig i de kommende år.

Varme. Da så beboerne modtog sit individuelle varmeregnskab, så var det mange der fik en stor forhøjelse, nogle på flere tusinde kroner. Lejerbos forbrugsafdeling har efterfølgende oplyst at der er forskellige grunde til dette:

- Priserne er generelt steget ca 15%
- Vinteren var længere og koldere end den plejer at være (hun skønner et merforbrug på ca 7-10%)
- Vi har tidligere fået en fælles opgørelse for el og varme. Dette betyder at hvis man har haft et lavt elforbrug i forhold til elkontoen, så er overskuddet gået til at dække et evt. højt forbrug af varme, og derfor har det ikke været så tydeligt for beboerne at varmeregnskabet har været en stor del af regnskabet. Nu er varmeregnskabet separat og dette kan derfor give en større regning.

Lejerbo har også undervejs skiftet det firma der laver regnskab ud, og derfor kan forbrugstallene ikke sammenlignes fra år til år. De beboere som har uforklarligt høje varmeregninger er velkomne at kontakte Lejerbos forbrugsafdeling, skriftligt eller på mail: forbrug@lejerbo.dk.

Det har været et uheldigt år med disse problemer med de individuelle regnskaber og målerne der er i stykker. Vi skal dog huske på, at afdelingen samlet set forbruger meget mindre el og varme nu end før det kom målere på, så det er mange som tager et stort ansvar med at spare på forbruget til glæde for miljøet.

Fælleslokaler

Siden sidste afdelingsmøde, hvor beboerlokalets køkken var helt nyt, har selskabslokalet fået nye borde, og mange af de gamle har erstattet beboerlokalets vakkelvorne borde. Gulvet i beboerlokalet er blevet slebet af og lakeret, de fleste glas og flere andre køkkenting er skiftet ud, som bestik. Der har været forsinkelse på indkøb af nye stole, men pengene til dem er øremærkede og stolene kommer inden for kort tid. Der er stadig planer om på sigt at få trægulv i beboerlokalet og udskiftning af tæpperne ved indgangspartiet.

Ved afdelingsmødet i 2009 var der en del uklarhed om regnskabet for fælleslokalerne. Dette er nu opklaret og de penge der kom ind fra udlejningen bliver nu registreret på rigtigt vis, også dem fra tidligere år. Der har også været et stort ekstraarbejde i forbindelse med nye krav fra Lejerbo om regnskaber for udlejning. I den nærmeste fremtid kommer der en ændret procedure ved betaling, hvor beboerne selve skal betale ind via netbank eller almindelig bank. Der kommer en vejledning om dette.

Elin og Ove har fortsat deres utrættelige og store arbejde med at administrere booking og daglig drift af fælleslokalerne – endnu engang tak til dem fra bestyrelsen.

Hjemmeside

Afdelingens hjemmeside indeholder mange nyttige informationer. Vi håber at I som beboere benytter jer af dette. For dem som ikke har mulighed for at bruge internet, så er det altid mulighed for at kontakte bestyrelsen eller ejendomskontoret på andre måder for at få information om fx

husorden.

Lejerbo har en fælles samling hjemmesider for alle afdelinger – www.lejerbo.org/afd204-1. Den bruger bestyrelsen ikke, da den er besværlig at arbejde med, men udefra kommende kan her få basis-informationer om bebyggelsen. – Alle Lejerbo-beboere kan derudover have egne oplysninger på et Mit Lejerbo – via www.lejerbo.dk

Klubber og aktiviteter

Værkstedsgruppen holder fortsat beboernes fælles værksted åbent i kælderen under BP7 to aftner om ugen. - Trangraven Bådklub har ivrig aktivitet med kajaksejls, og alle er velkomne til at melde sig ind. - Billard-klubben spiller fortsat hver tirsdag i beboerlokalet. Bare mød op! -

Legeplads

Den ny legeplads står færdig og resultatet er blevet rigtig godt. Legepladsen giver et tiltrængt løft til gårdmiljøet i ejendommen og er til stor glæde for ejendommens børn, og bliver også brugt af andre i lokalområdet. Opførelsen af den nye legeplads tog længere tid end beregnet og er også blevet dyrere end oprindeligt budgetteret. Dette skyldes at kommunen stillede højere krav til hvor meget forurenede jord der skulle fjernes. Heldigvis havde afdelingen også modtaget et bidrag fra kommunen på næsten det samme beløb, så den ene hånd tog hvad den anden gav...Legepladsen blev indviet med en lille fest hvor bestyrelsen havde sørget for kaffe og kage.

Lokalrådets pris til vores afdeling

Hvert år uddeler Christianshavns Lokalråd "lokalrådets pris" til en forening, en person, en virksomhed, eller en institution, som i det forløbne år har gjort en helt ekstraordinær indsats for Christianshavn. I år gik prisen til vores afdeling og begrundelsen var vores "helt ekstraordinært store og konstruktive indsats for at beskytte kanallivet og bevare området omkring Christianshavns Kanal som et helt særegent miljø i København". Prisen blev modtaget af Anne og Ulla, og bestod af en skrift, "Fra det nu forsvundne København", købt antikvarisk.

Navneskilte

Vi har talt om at få skiftet navneskiltene ud med en anden type, da de små bogstæver nemt falder af. Vi har modtaget priser på ny skilte og da dette viste sig at være ret dyrt, så besluttede vi at blive ved med at bruge dem vi har. Ejendomskontoret skifter løbende skinnerne ud med en skinne hvor man kan sætte Dymostrimler på, og som kan passe i de samme holdere.

Parkeringsplads og carporte

Vores parkeringsplads har i lang tid været i dårlig stand og det er et af de arbejder som bestyrelsen gentagne gange har bedt ejendomskontoret om at igangsætte. Lejerbos driftchef har i år vurderet at asfaltarbejdet vil dyrere end tidligere skønnet. Der er sat 200.000 af i dette år, men dette bliver fordyret med ca. 400.000 kr, som er taget med i kommende års budget. Bestyrelsen har i et brev til Lejerbo spurgt til om fordyrelsen skyldes at arbejdet har ventet så længe. Vi forventer et skriftligt svar, men har indtil videre fået et muntligt svar om at den tidligere pris var skønnet for lav. Ejendomskontoret er i gang med at indhente priser og asfaltarbejderne forventes at gå i gang snart.

Bestyrelsen og ejendomskontoret er i gang med at foretage ændringer i parkeringsordningen. Formålet er først og fremmest at forhindre snyd med bombizzet, da der er mistanke om at andre end beboerne har adgang til vores parkering. Desuden ønsker vi at forhindre at biler holder på de steder, hvor det er til fare hvis det er brand. Lige nu har ejendomskontoret ikke mulighed for at vide om en bestemt bil tilhører en beboer eller ej.

Det kommer forslag til afstemning på afdelingsmødet. Forslagene indeholder de punkter i den ny ordning der forventes at koste penge for dem der benytter parkeringen.

Rengøringsudbud

Det er aktuelt at lave et nyt udbud af trapperengøringen, og ejendomskontoret er i gang med dette. I dette udbud vil indgå en hovedrengøring 1 gang pr år.

Renhold af fortov

For ca 1 år siden så overtog kommunen renholdelsen af vores fortov ud mod gaden. Det var tvunget og det koster afdelingen ca 70.000 kr pr år. Kommunen mener at hele indre by skal være rene og derfor har de indført denne ordning for alle ejendomme i indre by. Lejerbo København har protesteret mod dette, men det kan ikke ændres. En kommende bestyrelse bør, sammen med Lejerbo, bede kommunen redegøre for hvad afdelingen får for de penge som vi betaler.

Skilte

Mange beboere har gjort os opmærksomme på at beboere i området lufter sine hunde inde på vores område. Derfor blev skiltningen forbedret, sådan at det er mere tydeligt for vores naboer i lokalområdet hvor man kan færdes med sin hund.

Sommerfest og loppemarked

Sommerfesten lå midt i september i år. Den startede ud med skattejagt, hvorefter der var mulighed for at en tur rundt i Christianshavns kanaler med en turboat venligt doneret af Trangraven marina. Dagen sluttede af med fællesspisning og levende musik. Det var en meget hyggeligt sommerfest omend fremmødet desværre ikke var særlig stort. Bestyrelsen har overvejet at man i fremtiden skal lægge sommerfesten på den samme weekend hvert år. F.eks. den sidste weekend i august.

Der blev også, traditionen tro, holdt loppemarked i august på plænen foran Pakhuset.

Vaskeri

Vaskeriet fungerer godt i øjeblikket. Rullen er blevet repareret, men det er tvivlsomt om vi vil beholde den i det lange løb, da den ikke bliver brugt meget og er dyr i drift og reparation

Bestyrelsen opfordrer alle der bruger vaskeriet at dels holde styr på sit kort og udgifterne, og dels at holde øje med sit tøj. Kortene kan misbruges og I skal derfor snarest medle det til ejendomskontoret hvis kortet bliver væk. Der er beboere der har oplevet at deres kort er blevet brugt af andre og det kan være kompliceret at opklare dette. Der er også beboere der har oplevet at få stjålet tøj i vaskekælderen. Dette er meget beklageligt. Vi har diskuteret muligheden for at installere videoovervågning i kælderen, men det er dyrt at købe og kan også koste en del i drift og reparation. Indtil videre har vi derfor besluttet at vente med dette.

Ventilationsanlæg

Den konsulent der har set på mulighederne for at forbedre vores ventilation, har vurderet at det skal laves større indgreb hvis vi ønsker at øge ventilationskapaciteten så meget at vi kan få installeret emhætter. Ved afdelingsmødet vil beboerne have mulighed for at stemme om ventilation. Der er tre muligheder: at reparere på de nuværende ventilatorer, at montere bedre ventilatorer i det eksisterende rørsystem eller at udvide kapaciteten sådan at der kan installeres emhætter.

Anne Eriksson

Formand for bestyrelsen