

## **Referat af bestyrelsesmødet 30. Januar 2007 kl. 19.30**

**Til stede:** Sanne, John, Jon, Jes, Preben, Ejvind og Jan.  
Desuden deltog 2 gæster i dele af mødet.

### **Ad dagsordenens pkt. 1: Valg af ordstyrer og referent.**

Jon blev valgt som ordstyrer og Jan som referent.

### **Ad dagsordenens pkt. 2: Godkendelse af indkaldelse og dagsorden.**

Indkaldelse og dagsorden godkendt uden kommentarer.

### **Ad dagsordenens pkt. 3: Godkendelse af referat fra sidste møde d. 07.11.2006.**

Godkendt uden kommentarer.

### **Ad dagsordenens pkt. 4: Meddelelser.**

4.1 Som det vil være mange bekendt er der en række lejligheder – alle beliggende i tagetagen – der har fået leveret vinduer med fabriktionsfejl/fejlmontage. Resultatet er, at det regner ind i større eller mindre omfang – i nogle tilfælde temmelig voldsomt. Fra afdelingens side har vi i længere tid arbejdet aktivt med at få løst problemerne.

Desværre er sagen på grund af uoverensstemmelser mellem hovedentreprenøren NCC og vinduesleverandøren Ideal/Combi om ansvarsfordelingen kommet så langt, at afdelingen allerede i sommer måtte søge bistand hos vore advokater. Desværre indtil nu uden synderligt held.

Det siger sig selv, at den meget våde vinter ikke ligefrem har forbedret situationen for de berørte lejere.

Vi har nu fra afdelingens side forlangt, at hovedentreprenøren afhjælper skaderne – i det mindste midlertidigt. For at sikre en mere varig løsning er beslutningstagerne fra de berørte firmaer/organisa-

tioner indkaldt til et møde her i afdelingen d. 07. februar. Du kan læse om mødets resultat på hjemmesiden [www.hvidesnit.dk](http://www.hvidesnit.dk).

- 4.2 I blok 4 har der været et problem med temperaturen på det varme vand. Årsagen viste sig at være, at vandtemperaturen ikke var stillet tilbage til "normal" efter et serviceeftersyn. Dette problem gav anledning til en række prøvemålinger og en lille rapport fra vores energikonsulent. Rapporten vil bestyrelsen diskutere med energikonsulenten i forbindelse med det årlige møde, idet der ikke er helt enighed om, hvad fremløbstemperaturen skal ligge på for at undgå de farlige legionellabakterier. Indtil videre er fremløbstemperaturen dog OK, så der skulle ikke være grund til bekymring.
- 4.3 Som en opfølgning på de beslutninger og spørgsmål der blev taget/rejst under afdelingsmødet i november, er der aftalt møde med regionskontoret og regnskabsafdelingen. De forhold, der skal bringes i orden, er blandt andet:
- Afslutning af byggeregnskabet vedr. dør- og vinduesrenoveringen således lånet kan hjemtages, inden renten stiger yderligere.
  - Inddrivning af gammel gæld fra Wilders Plads Ejendomme A/S
  - Ansøgning til Københavns kommune om godkendelse af at køle/fryseskab og komfurer udfases af afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse. Dette gælder kun lejere, der har skrevet lejekontrakt efter 28.1.2006 (afdelingsmødet).
  - Nødvendige ændringer i afdelingens fremtidige budget som følge af overgangen fra A til B-ordning (vedligeholdelse).
  - Fordeling af eventuelt overskud fra "hensættelser ved A-ordning" fordeles forholdsvis på afdelingens lejemaal efter størrelse (antal m<sup>2</sup> og anciennitet. Beløbene indsættes på de enkelte lejemaal vedligeholdelseskonti.
  - Byggerenter som følge af projektets forsinkelse kræves refunderet af rådgivers forsikringsselskab.
- 4.4 BL- Boligselskabernes landsforening afholder den årlige week-end konference på LO skolen i Helsingør i dagene 24. til 25 marts 2007. Mødet behandler en lang række emner. Ingen fra bestyrelsen havde lyst eller tid til at deltage.
- 4.5 En beboer har klaget over gener fra kraftigt knirkende gulve. 2 gæster var mødt til behandling af denne sag. Problemet er, at mange – om ikke alle lejligheder - har samme problem i større eller mindre omfang. Det koster omkring 70.000 kr. per lejlighed at lægge nye gulve – d.v.s. en samlet udgift på mellem 11 og 12 mill. kr.

Der er ikke megen tvivl om, at årsagen er: byggesjusk. Derfor blev det besluttet, at problemet medtages i det katalog, vi p.t. arbejder med at få udformet omkring diverse byggesjusk-problemer – herunder også revner i murværk, utætte skotrender og løse gavle. I givet fald kan vi få støtte fra Landsbyggefonden til udbedring. Såfremt dette ikke lykkes, skal beløbet medtages på et kommende budget forud for igangsætning af udbedringsarbejder.

- 4.6 Bestyrelsen har modtaget information (og muligvis opfordring) til at tegne en såkaldt "sekretariatsordning" med LLO (Lejernes Landsorganisation). Det årlige kontingent for en sådan aftale vil ligge på omkring 35,000 kr. Der var enighed i bestyrelsen om, at LLO ikke vil kunne tilbyde noget væsentligt, som vi ikke allerede betaler for gennem vort administrationsbidrag til Lejerbo eller af andre omkostningsfri indsatser. Enkeltlejere kan derimod muligvis have glæde af et medlemskab i forbindelse med konkrete klagesager over forholdene i afdelingen. LLO kan kontaktes på tel. 3311 3075 eller mail: info@mail.dk. Du kan se mere om LLO på [www.llo.dk](http://www.llo.dk).
- 4.7 Wilders Plads Ejendomme A/S ved Dir. Niels Barfred har hævet ankesagen mod Lejerbo afd. 204 (Pakhusbebyggelsen ved Tran-graven). Byrettens dom står herefter fast, d.v.s. fristen for at tage stilling til evt. fremtidig kontrakt var ikke urimelig kort og Barfred havde i øvrigt ingen forlejeret og kan derfor heller ikke gøre en sådan gældende i fremtiden i forhold til afd. 204. Den frist han fik til at tage stilling til den kontrakt, der blev indgået mellem 3. part og afd. 204 var heller ikke "urimelig kort" som påstået af Barfred. Vi siger til lykke til afdeling 204 og til den nye aftalepartner "Trangravens Marina".
- 4.8 Den 24. marts 2007 ophører lejemålet med Wilders Plads Ejendomme efter 30 år, hvor lejer har haft fri brugsret til kajerne mod at udlejer til gengæld har betalt for vedligeholdelsen af samme bolværker. Der var enighed om at markere begivenheden ved en lille sammenkomst på kajen. Mere herom senere ved opslag på tavlerne samt på hjemmesiden.

## **Ad dagsordenens pkt. 5: Prebens punkt.**

- 5.1 Den månedlige ØKO 2000 rapport er sendt til alle i bestyrelsen og viser (igen) gode takter.
- 5.2 I forbindelse med årsskiftet er der udleveret 76 nye parkeringstilladelser.  
Der er i alt 59 afmærkede P-pladser i henholdsvis gården mellem blok 1,2 og 3 samt bag blok 4. Hertil kommer ca. 20 "fri-pladser" på Strandgade foran bebyggelsen. Så der må siges at være rift om pladserne.
- 5.3 Gårdmand Erik er ophørt i sin stilling ultimo januar 2007. Preben forhandler med kommunen om en eventuel afløser for Erik.
- 5.4 Vi byder velkommen til en ny beboer i nr. 49. 1.th. Jes aflægger et lille introbesøg.

## **Ad dagsordenens pkt. 7:**

### **Prioriteringsdebat om bestyrelsens opgaver i 2007. Hvad skal vi nå – hvad vil vi gerne nå. Gennemgang af de nedsatte arbejdsgruppers opgaver.**

Der var enighed om, at første prioritet for bestyrelsens arbejde er vedligeholdelse af afdelings bygninger og arealer, således der ikke sker en værdiforringelse på grund af nedslidning og misligholdelse. Afdelingen fylder i år 30 og byggeriets standard ved opførelsen i 1977 var ikke ligefrem "høj kvalitet".

Der er allerede i de lagte roterende 10 års budgetter sat penge af til en lang række store forbedringsarbejder som f.eks. maling af opgange, nye dørpartier i opgangene, nyt låsesystem, udskiftning af maskiner i vaskeri og reparation af det sidste stykke bolværk mod havnen m.v .

Herudover er der i forbindelse med dør- og vinduesprojektet desværre afdækket en række byggesjuskproblemer såsom utætte skotrender, revner i facader og løse gavle. Der søges Landsbyggefondmidler til disse arbejder.

Højt prioriteret er også arbejdet med udearealerne. Se nedenfor under "nyt fra arbejdsgrupperne".

Endelig er det vigtigt at forsøge at udbygge beboerdemokratiet d.v.s. at få flere beboere til at deltage i bestyrelsesarbejde og arbejdet i udvalgene. Forhåbentligt bliver øget information om opgaverne gennem den nye hjemmeside et skridt i den rigtige retning, men også andre tiltag må sættes i værk. De mere socialt prægede tiltag – såsom sommerfest og

loppemarkeder – er også vigtige for udvikling af beboerdemokratiet og afdelingens sammenhængskraft.

Der var enighed om at nedlægge de arbejdsudvalg, der ikke længere var aktive.

Herefter er følgende arbejdsudvalg fortsat aktive:

- Udearealerne
- Fælleslokaler
- Kajen efter marts 2007
- Rengøring
- Fælles beboeraktiviteter
- Samarbejdet med afd. 218-1 (Den Gule Misundelse).
- Salg af almene boliger
- Råderetsprojekter (ny)

Du kan læse om arbejdsudvalgenes opgaver på hjemmesiden.

Følgende arbejdsudvalg er nedlagte:

- A eller B-ordning
- Dør- og vinduesprojektet
- Almindelig vedligeholdelse
- Bredbånd / IT løsninger
- Grundejerforening Wilders Ø

At ovenstående arbejdsudvalgene er nedlagt betyder ikke nødvendigvis, at aktiviteten er nedlagt. I en række tilfælde er den blot tilbageført til bestyrelsen. I andre tilfælde er opgaven løst og grundlaget for udvalget derfor bortfaldet.

## **Ad dagsordenens pkt. 7: Nyt fra arbejdsgrupperne.**

### Udearealudvalget:

Arbejdet har ligget lidt i dvale over jul og nytår men er nu klar til at komme i omdrejninger igen. Planen er, at der skal ligge en plan for en ansøgning til en række mulige fonde klar ultimo maj 2007.

Sanne vil tage kontakt til en herboende journalist for at få hjælp til at iværksætte en mere offentligt rettet debat om vores afdelings sammenhæng med det øvrige Christianshavn.

For at konkretisere arbejdet, opgavefordeling etc. afholdes et møde i en udvidet arbejdsgruppe (så mange medlemmer som muligt af bestyrelsen deltager) d. 20 februar kl. 16.30 i bestyrelseslokalet. Herefter er det

planen igen at inddrage Lone van Deurs (landskabsarkitekt) m.fl. i arbejdet.

#### Hjemmesiden:

Hjemmeside [www.hvidesnit.dk](http://www.hvidesnit.dk) er nu i luften. Der er hængt opslag op på samtlige tavler i opgangene. Det drejer sig nu om at få beboerne til at bruge siden, der allerede nu indeholder mange vigtige informationer. Desuden skal siden udvikles hele tiden. Første punkt bliver at lave en rubrik, hvor Preben kan meddele ting og sager af interesse for beboerne – det kan f.eks. være påtænkte eller påbegyndte arbejder på området eller andet af generel interesse.

Preben finder hurtigst muligt et godt navn til rubrikken, hvorefter den "søsættes".

I en ikke for fjern fremtid kan vi måske også nøjes med at publicere mødereferater m.v. på hjemmesiden og så blot som et supplement tilbyde de beboere, der ikke har adgang til internettet at hente trykte referater på varmemesterkontoret. Til et referat som nærværende vil der faktisk kunne spares mere end 1300 stk. A4 papir + nogle arbejdstimer til print og uddeling.

#### Rengøring:

Udvalget har møde med rengøringsselskabet d. 7. marts. Der var enighed om at påpege, at der nu igen trænger til en kraftig opstramning af indsatsen fra rengøringsselskabets side. Flere opgaver bliver ikke løst tilfredsstillende.

#### Kollektive råderetsprojekter:

Udvalget blev nedsat med henblik på at udarbejde retningslinier for konkrete projekter, der kan gennemføres under den kollektive råderet. Medlemmer af udvalget er foreløbigt: John, Preben og Jan. Jan indkalder til første møde.

Hvis du er interesseret i at være med i udvalgets arbejde, kan du henvende dig til Jan.

#### **Ad dagsordenens pkt. 8:**

#### **Gennemgang af planlagte vedligeholdelsesopgaver i 2007 +.**

##### 7.1 Maling af opgange.

I budgetter er afsat kr. 160.000 i indeværende år samt 320.000 i de hvert af de 2 følgende budgetår – altså i alt kr. 800.000.

Posten omfatter maling af opgange indtil mellem stuen og 1 sal, maling af samtlige døre i opgangen og istandsættelse/udskiftning af

lydisolering på repoer. Også nye dørpartier til opgangene er en del af dette projekt.

Der er kommet foreløbigt tilbud på kr. 395.000 til trappemaling, kr. 162.000 til lofter på repoer og endelig 395.000 til nye indgangspartier i opgangene – i alt 967.000 inkl. moms. De eventuelt manglende 167.000 medtages i budgettet for 2008/09. Arbejdet sættes i gang i denne sommer, således dette års og næste års budgetterede arbejder udføres samtidigt. Der begyndes i blok 1 og 2. Københavns kommune skal søges om tilladelse til de nye dørpartier.

#### 7.2 Fuger i badeværelser:

Der er afsat 125.000 kr. i årene 2007/08 og 2 år frem – altså i alt kr. 325.000 til at udskifte fuger i badeværelserne. Preben indhenter tilbud. Arbejdet kan påbegyndes i sensommeren 2007.

#### 7.3 Låsesystem:

Der er afsat 260.000 kr. i hvert af årene 2008/09 og 2009/10 – altså i alt kr. 520.000 til udskiftning af vores gamle låsesystem. Der er indhentet et tilbud på 516.000 kr. Der ønskes tilbud på alternativt låsetilbud. Preben indhenter tilbud, således arbejdet kan påbegyndes næste år.

#### 7.4 Udendørslamper:

Der er afsat 20.000 kr. per år i mange år frem til udskiftning af udendørslamper. Det aftales, at gamle ruste lamper på husmurene udskiftes efter behov (budget), og at der først tages stilling til parklamperne i forbindelse med udearealsprojektet.

#### 7.5 Automatisk lys i opgangene.

Der er sket en fejl i budgettet vedr. denne post. De manglende penge afsættes på næste års budget (2008/09). I mellemtiden fortsættes arbejdet i de opgange, der er afsat budgetmidler til – foreløbig i blok 4.

#### 7.6 Nyt tagpap på de flade tage:

Der er afsat 250.000 til nyt tagpap i indeværende budgetår. Posten er tilsyneladende underbudgetteret. LB's ejendomsinspektør rykkes for nyt tilbud. Der ønskes nyt fleksibelt tagpap, der bedre kan tåle temperaturforskelle. Eventuelt manglende beløb findes andetsteds i

budgettet (modsvarende besparelser). Arbejdet igangsættes snarest muligt, da man allerede i vinter har været nødt til at lave mindre afværgereparationer på det gamle paptag.

#### 7.7 Stibelægninger / fortove:

Der er afsat 118.000 kr. til asfaltering af stier og fortove. Præcisering af arbejdets omfang diskuteres på oplæg fra Preben på næste møde.

### **Ad dagsordenens pkt. 9: Eventuelt.**

8.1 En beboer klager over dårligt TV signal på visse kanaler. Det skyldes antageligt nedslidte og forældede kabler i opgangene. Det er mest de kanaler, der ligger yderst i frekvensområdet, der nogle steder kan forekomme dårligere end andre. Sommetider kan det hjælpe, hvis man med mellemrum genindstiller kanalerne på TV'et – brug autokanalindstilling. TDC skifter forholdsvis ofte rundt på kanalplaceringerne.

Bestyrelsen er opmærksom på, at der skal ske noget med kabelsystemet. Der arbejdes på sagen.

8.2 Preben har lovet at reparere en lunke i asfalten på P-pladsen imellem blok 1,2 og 3. Der er nogle, der har fået våde sokker !

8.3 Herudover blev der orienteret om 2 verserende personsager.

### **Mødet hævet kl. 22.30**

Næste møde er 27.02.2007 kl. 19.30 i bestyrelseslokalet.

Referat udfærdiget d. 03.02.2007  
Jan Hyttel