

Afdelingsbestyrelsens beretning nov. 2005 – nov. 2006.

Bestyrelsesmøder i perioden:

- 10.01.2006
- 07.02.2006
- 28.03.2006
- 25.04.2006
- 30.05.2006
- 27.06.2006
- 23.08.2006
- 26.09.2006
- 10.10.2006 (ekstraordinært møde)
- 07.11.2006

I alt 9 ordinære og 1 ekstraordinært møde

Andre møder:

Herudover har bestyrelsen – eller dele heraf – holdt en lang række møder i de nedsatte arbejdsgrupper, ligesom der har været holdt møder med regionskontoret om blandt andet generel vedligeholdelse, budget og regnskab.

I arbejdsgrupperne har udover bestyrelsesmedlemmerne også deltaget en række "eksterne" medlemmer – beboere, der har haft særlig interesse for bestemte emner. Bestyrelsen benytter lejligheden for at sige tak for indsatsen og til at opfordre endnu flere beboere til at deltage i arbejdet i arbejdsgrupperne.

Emnerne for bestyrelsens arbejde – enten i arbejdsgrupperne eller generelt i bestyrelsen – har i perioden været følgende:

- 1) Dør- og vinduesprojektet
- 2) Udearealerne
- 3) Kajen "efter Barfred".
- 4) Generel vedligeholdelse
- 5) Afdelingens hjemmeside
- 6) Samarbejde med de andre LB afdelinger på Christianshavn
- 7) Den nye vedligeholdelsesordning (B-ordningen)
- 8) Salg af almene boliger
- 9) Grundejerforening på Wilders Plads
- 10) Kvalitetsstyring – forsøgsordning med regionskontoret
- 11) Rengøring
- 12) Beboerarrangementer

Arbejdet i forbindelse med de nævnte emner er nærmere beskrevet nedenfor:

1) Nye vinduer og døre samt forskellige vedligeholdelsesarbejder i forbindelse med projektet

Der er i perioden brugt mange kræfter på at få afsluttet det store vedligeholdelsesarbejde med nye vinduer og døre. I forbindelse med arbejdet er desuden udført en række andre vedligeholdelsesarbejder, idet disse med fordel kunne udføres samtidigt med eller i forlængelse af dør- og vinduesudskiftningen.

Flg. er foretaget:

- 1) Udskiftning af samtlige vinduer i lejlighederne.
- 2) Udskiftning af samtlige altandøre i lejlighederne.
- 3) Udskiftning af samtlige altanværn.
- 4) Maling af eksisterende adgangsdøre til opgangene.
- 5) Maling af eksisterende kældervinduer.
- 6) Udskiftning af vindskeder i gavle.
- 7) Udskiftning af værn mod "løbegangen" ved blok IV.
- 8) Diverse andre mindre reparationsopgaver, herunder reparation af revner i murværk.

Som nævnt er der brugt mange kræfter i bestyrelsen på dette arbejde – desværre også alt for mange. Det skyldes især følgende forhold:

- a) Ved en rådgiverfejl blev der leveret et antal forkert hængslede enkeltfagsdøre til nogle af gavllejlighederne. Det har taget uforholdsmæssigt megen tid at få disse forkert leverede døre udskiftet med de rigtige.
- b) Ligeledes ved en rådgiverfejl blev et antal vinduer til tagetagen leveret i forkert farve. Udskiftning af disse har ligeledes taget alt for lang tid.
- c) Ved en leverandørfejl har et mindre antal vinduer i tagetagen været fejlbehæftede med den følge, at vand har kunnet trænge ind - ikke alene i de pågældende lejligheder - men også i de underliggende lejligheder, naturligvis til stor gene for de pågældende beboere. Fejlen har desværre også været mere end almindelig arbejdskrævende, fordi ingen af de involverede parter ville vedkende sig fejlen, før der virkelig blev "raslet med sablerne" (via advokat). Forhåbentligt er en løsning på sagen nu fundet således udbedring kan ske før vinteren for alvor sætter ind med regn og rusk.

Blandt andet ovennævnte forhold har betydet, at afslutningen på sagen ikke kunne finde sted ultimo 2005 som oprindeligt planlagt, men først i dette efterår. Det betyder så på den anden side at det byggelån, der finansierer projektet, først kan afsluttes nu. Det er der måske nogle, der vil være nogenlunde tilfredse med, fordi huslejeforhøjelsen jo så også forsinkes, men det er, når alt kommer til alt kun en stakket frist.

Der er til samtlige lejemaal fra Witraz arkitekter udsendt en manual om, hvordan de nye døre og vinduer virker, og hvordan de skal rengøres og vedligeholdes. Det kan ikke understreges nok, hvor vigtigt det er, at manualen følges, så døre og vinduer forhåbentligt med rigtig vedligeholdelse kan holde og fungere uden problemer i mange år.

I den forbindelse vil bestyrelsen gerne pege på vigtigheden af, at døre og vinduer holdes lukkede eller sikres forsvarligt især i perioder med stærk blæst. Der har i forbindelse med stormvejret i begyndelsen af november været nogle vinduer, der har stået åbne uden at være tilstrækkeligt sikrede med stormkroge. Ikke alle har benyttet sig af tilbuddet om at få monteret stormkroge på vinduerne. Det er så i givet fald lejernes helt eget ansvar enten at holde vinduerne lukkede eller selv at få monteret stormkroge.

Eventuelle skader som følge af manglende forsvarlig sikring er ligeledes lejernes eget ansvar – d.v.s. udgifter til reparation må dækkes af enten lejeren selv eller af dennes forsikringsselskab. Såfremt skaden dækkes af afdelingens forsikringsselskab, må lejeren dække en eventuel selvrisiko.

Selve byggeregnskabet forventes færdiggjort i den nærmeste fremtid. Det forventes at udvise en balance tæt på det budgetterede, men med en lille budgetoverskridelse på nogle få procent.

2) Udearealerne.

Efter forslag fra arbejdsgruppen omkring udearealerne besluttede bestyrelsen at bruge indtil kr. 50,000.- på ekstern konsulentbistand til at få udarbejdet en helhedsplan for området. Blandt 3 forslag var der enighed mellem arbejdsgruppen og bestyrelsen om, at Lone van Deurs var det bedste bud. Hun har siden afleveret et udkast til "helhedsplan" for området. En helhedsplan, der indebærer en lang række forandringer i forhold til det nuværende. Blandt andet en helt ny udformning af det store område mellem blok II, III og IV med små bakker, der afløser det nuværende forsænkede område, et nyt forløb af kajarealet med en egentlig festplads, et nyt forløb af området langs kanalen med små "private" altanlignende områder, et nyt og bredere indgangsparti ved blok IV og en overdækning med pergola af P-pladsen mellem blok I, II, og III.

Projektet vil næppe kunne gennemføres for egne midler, og der er derfor iværksat et arbejde med at finde egnede og villige fonde til finansiering eller medfinansiering.

Både udvalg og bestyrelse arbejder videre med det meget spændende projekt, der forhåbentligt kan føres ud i livet i en ikke alt for fjern fremtid. En vigtig forudsætning for såvel bestyrelse som udvalg har været, at der med det nye projekt skabes forbedrede forhold for både mindre børn, børn i teenagealderen og voksne, men samtidigt med at de nuværende støjgener undgås eller i det mindste mindskes kraftigt.

Dette gøres bl.a. ved at adskille den private del af området fra den mere offentlige med naturlige gangforløb og overfladebelægninger, således større dele af området i videre udstrækning forventes forbeholdt afdelingens egne beboere.

Ligeledes indeholder planene ikke en genetablering af den nuværende boldbane. Når der forventeligt engang i foråret 2007 foreligger et egentligt gennearbejdet projektforslag og en finansieringsplan vil projektet blive forelagt et afdelingsmøde til godkendelse.

Legepladsen og udearealerne i øvrigt.

Arbejdet med udskiftning af borde og bænke er fortsat og vil også fortsætte indeværende regnskabsår.

Støjgenerne fra boldbanen er forsøgt mindsket dels ved øget skiltning om, at der skal være ro fra kl. 21.00 og dels ved et forsøg på at inddrage vores naboer fra den gule misundelse, der leverer et flertal af de boldspillende og støjende børn. Skiltningen har hjulpet i nogen grad, uden at noget succeskriterium kan siges at være opfyldt. Forsøget på at inddrage vore naboer er mislykket, idet svaret herfra kun kan tolkes således, at man på den anden side af gaden mener, at det alene er vores problem.

3) Kajen.

Som det allerede er de fleste bekendt udløber den nuværende 30 årige aftale om udleje af brugsretten til bolværkerne d. 24. marts 2007.

Via vores advokat har vi allerede i foråret tilskrevet lejeren "Wilders Plads Ejendomme A/S v/ Niels G. Barfred om, at lejemålet ophører på denne dato, og at han ikke kan forvente nogen forlængelse af aftalen. Vi har fra vores side foreslået afleveringsforretning til afholdelse d. 26. marts, men lejer har meddelt, at han ikke kan godkende denne dato – uden at foreslå en alternativ dato. En alt i alt lidt bizar situation, som vi nu afventer en løsning på. Under alle omstændigheder ophører aftalen d. 24. marts 2007, og indtil da holder vi betinget våbenhvile. Uenigheden går på et mindre erstatningsbeløb til reparation af kajen efter påsejlinger og andre skader forårsaget af bådejere gennem de senere år.

I mellemtiden vil vi så i afdelingen – også i samklang med de ændringer, der skal ske på udearealerne i sin helhed – tage stilling til, hvorledes kajen skal indrettes i fremtiden – herunder om der skal ske udlejning af brugsretten til selve kajen eller dele heraf til tredjepart – eller om afdelingen selv skal vælge at råde ubetinget over hele arealet.

4) Generel vedligeholdelse:

I den forløbne periode er et nyt cykelrum mellem Strandgade 39 og 41 taget i brug. Dette vil forhåbentligt bidrage til at bedre forholdene for de pågældende cyklende beboere. Dermed undgås forhåbentlig, at så mange cykler står forskellige uhensigtsmæssige steder i bebyggelsen.

Der er opsat automatisk trappelys i en opgang i blok III. Det automatiske trappelys er opsat i et forsøg med at spare på eludgifterne ved kun at lade lyset være tændt, når der rent faktisk er trafik på trappen. Udgiften til installationen er tjent tilbage allerede efter få år i form af sparet el-forbrug.

Det er nu efter forsøgets vellykkede afslutning planen, at samtlige opgange ændres til automatisk trappelys. Udgiften til installation er medtaget i den "rullende budgetplan".

5) Afdelingens hjemmeside.

Arbejdet med afdelingens hjemmeside er nu efter en del begyndervanskeligheder færdiggjort, således vi kan begynde aktivt at bruge siden i det daglige arbejde. Det betyder forhåbentligt en bedre og hurtigere kommunikation med i hvert fald de beboere, som er koblet på en internet forbindelse. Siden skulle gerne være under løbende udvikling. Derfor hører vi gerne fra jer – brugerne - med gode råd om forbedringer og emner, der kan tages op på siden. Hjemmesiden har følgende adresse: www.hvidesnit.dk

6) Samarbejde med andre afdelinger på Christianshavn.

Samarbejdet med "De gule" har i den forløbne periode ikke været specielt tilfredsstillende. Især har støjproblemerne bl.a forårsaget, at de mange besøgende børn fra "de gule" på vores boldbane ofte til sent ud på aftenen har givet anledning til diskussioner, som er endt med, at man fra bestyrelsesformanden på "den anden side af gaden" har sendt et utvetydigt signal om, at støj på vores del af gaden er vores eget problem, og man ønsker herfra ikke at medvirke udover i ny og næ at sætte en meddelelse op på opslagstavlerne. Det må vi jo så leve med og eventuelt tage vores forholdsregler på anden vis som omtalt under punktet vedr. udearealerne.

I samarbejdet mellem de 2 afdelinger, hvor vi i årets løb har holdt ét enkelt møde, har vi i øvrigt diskuteret følgende emner:

- a) afdelingernes manglende indflydelse på projektstyring i forbindelse med vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Problemet tænkes rejst overfor regionsbestyrelsen og regionskontoret, således bedre forhold kan opnås i fremtidige projekter.
- b) Muligheden for fællesindkøb af diverse nyanskaffelser – aktuel er en sag om udskiftning af batterier til varmemålere. Sagen er efterfølgende taget op med regionskontoret, der har oplyst, at LB centralt arbejder med sagen.
- c) Fælles henvendelse til NCC om forholdene i forbindelse med det påtænkte byggeri på Krøyers Plads. Der er enighed om at rette henvendelse, når byggeriet nærmer sig sin begyndelse.

Herudover har vi i de 3 LB afdelinger på Christianshavn et mere uformelt samarbejde omkring "salg af lejligheder i den almene boligsektor". Mere herom senere.

7) Ny vedligeholdelsesordning (B-ordningen)

Sidste års afdelingsmøde besluttede, at afdelingen skal tilsluttes den såkaldte B-ordning i stedet for den nuværende A-ordning. B-ordningen træder i kraft med det budget, vi senere skal godkende – d.v.s. d. 01.07.2007.

Overgangen til B-ordningen betyder også, at vi i afdelingen skal vedtage en nyt vedligeholdelsesreglement, der "knytter an" til B-ordningen. Bestyrelsen har derfor udarbejdet forslag, der skal drøftes senere på dette mødes dagsorden.

8) Salg af almennyttige boliger.

På afdelingsmøde i november 2004 blev det besluttet at give bestyrelsen mandat til at gå videre med arbejdet for at give afdelingen mulighed for at deltage i forsøgsordningen, hvorefter lejere i den almene boligsektor kan købe deres lejligheder.

Bl.a. vedtog dette afdelingsmøde at fremsende et forslag til Lejerbos repræsentantskabsmøde samme år gående ud på at repræsentantskabet skulle forpligte sig til at fremme en ansøgning om deltagelse i forsøgsordningen, såfremt det blev besluttet af et afdelingsmøde. Dette forsøg på at demokratisere beslutningsprocessen om dette vitale emne blev som bekendt massivt nedstemt af repræsentantskabet. Det samme skete året efter med forslag fra 2 andre afdelinger i regionen.

En arbejdsgruppe under bestyrelsen har sammen med repræsentanter fra 2 andre LB afdelinger på Christianshavn dannet en arbejdsgruppe, der blandt andet har arrangeret et såkaldt "Stormøde" hvor omkring 300 beboere fra de 3 afdelinger mødte op til debat mellem blandt andre Socialminister Eva Kjer Hansen og Lejerbos direktør Palle Adamsen. Referatet fra dette møde kan ses på arbejdsgruppens hjemmeside www.ejeellerleje.dk, hvor også gruppens øvrige aktiviteter kan følges.

Arbejdsgruppen har endvidere udarbejdet og husstandsomdelt en "flyer", der fortæller om arbejdsgruppens aktiviteter og en såkaldt FAQ (ofte stillede spørgsmål), der giver oplysning om forskellige faktuelle spørgsmål vedr. forsøgsloven.

Alt sammen med det formål at give reel oplysning om sagen og selvfølgelig for at forsøge at presse LB-Khhvns. bestyrelse og repræsentantskab til at åbne op for en mere demokratisk holdning til sagen. I den forbindelse er det også vigtigt at huske, at det i en dom fra Østre Landsret nu er fastsat, at det ikke er boligselskaberne, der har eksklusiv ejerskab til de enkelte boligafdelinger. Sagen var anlagt af Boligselskabernes Landsforening mod Farum Kommune og Staten med påstand om, at forsøgsloven dels var grundlovsstridig og dels måtte betragtes som en ekspropriationslov. Begge dele blev blankt afvist af retten. Det endelige svar kendes ikke før Højesteret har talt, idet sagen nu er anket hertil.

9) Grundejerforening på Wilders Plads

Også i denne periode har der været arbejdet på at oprette en grundejerforening på Wilders Plads. Alle bestræbelser er indtil nu strandet på, at vores egentlige modpart – også i denne sag – Wilders Plads Ejendomme A/S ikke vil anerkende den faktiske fordeling i henhold til antal m², men derimod gør alt for at kunne bevare et flertal i foreningen og dermed også at kunne "sætte sig på" majoriteten i grundejerforeningens bestyrelse.

Arbejdet fortsætter uden alt for lyse udsigter til at kunne lykkes indenfor en kortere årrække.

I mellemtiden oparbejder Wilders Plads Ejendomme A/S en stadig større gæld til Lejerbo. Alene til vores egen afdeling udgør gælden d.d. mere end 400,000 kr. og et lidt mindre beløb til vore naboer i afdeling 218-1.

Bestyrelsen her har nu bedt regionskontoret om at sørge for, at gælden - der går helt tilbage til 2002 - bliver betalt, om ikke andet så foreløbigt afregnet efter de hidtil gældende fordelingssatser.

Kvalitetsstyring – forsøgsordning med regionskontoret

Det blev sidste år på afdelingsmødet aftalt at deltage i et forsøg foreslået af regionskontoret om at udvælge op til 3 emner, som bearbejdes efter et særligt arbejdskoncept med målrettet indsats og planlagt evaluering som en del af et forudbestemt forløb.

Der blev mellem bestyrelsen og regionskontoret enighed om 3 emner, nemlig...

- a) Kajen før og efter udløb af den nuværende aftale.
- b) Udearealerne, og
- c) Salg af almene boliger.

Arbejdet afventer evaluering, men det kan fra bestyrelsens side allerede nu konkluderes, at ordningen ikke har fungeret efter hensigten. Det har været svært at holde de lagte arbejdsplaner, og det har især været svært at foretage løbende evalueringer som forudsætning for ordningens succes. Hermed er ikke sagt, at et "kontraktforløb" med regionskontoret som det skitserede er en dårlig idé. Måske skal der blot fra regionskontorets side sættes flere ressourcer af til formålet – d.v.s. prioriteres skarpere i forhold til de sager, der ikke er fastlagt i kontrakten – og måske især til akut opståede sager i andre afdelinger. (læs: Mjølnerparken, der har taget og fortsat tager en uforholdsmæssigt stor andel af regionens samlede kræfter og ressourcer til stor ulempe for de øvrige afdelinger, der under disse forhold betaler for meget mere end de rent faktisk får).

11) Rengøring.

Der afholdes jævnlige opfølgingsmøder med rengøringselskabet, ligesom der foretages mere systematisk kontrol af rengøringselskabets indsats. Der kommer ikke så mange klager mere, og det er vel egentligt det bedste bevis på, at det går den rigtige vej. Vi er i bestyrelsen rimeligt tilfredse med samarbejdet med rengøringselskabet og har ikke aktuelle planer om at skifte i nærmeste fremtid. Prisudviklingen følges dog til stadighed, så vi sikrer os, at vi ikke kommer til at betale mere end nødvendigt for den aftalte ydelse.

12) Beboer-arrangementer.

Der har i årets løb været afholdt følgende fælles beboerarrangementer:

- 1) Julefest med lystænding.
- 2) Loppemarked
- 3) Sommerfest med havnerundfart

Loppemarkedet d. 11.06.2006 var en stor succes. Der var mange mennesker og vejret kunne ikke have været bedre. 30 boder var tilmeldt og udbuddet at varer var stort og mangeartet.

Der skal nok til næste år findes en løsning på affaldsproblemer i forbindelse med så stort et arrangement – både i forhold til almindeligt affald fra spisning m.m., men også til usolgte varer, som mange øjensynligt ikke vil have med hjem igen. Der arbejdes på sagen.

Sommerfesten var en stor succes. Ca. 100 voksne og børn deltog i rundturen i Københavns Havn og ca. 60 voksne deltog i det fælles middagsarrangement på kajen.

Vejret kunne have været bedre, men efter kraftigt regnvejr på en del af rundturen i havnen – (godt det var en overdækket båd) klarede det op, og der blev ikke brug for de opstillede telte. Middagen kunne foregå under åben himmel og tilmed i delvist solskin.

Arrangementets budget blev holdt indenfor det aftalte beløb, og oprydningen efterfølgende var nærmest forbilledlig.

....og så lidt fremadrettet.

I den kommende periode vil især følgende opgaver blive prioriteret:

- A) Udearealerne,** hvor arbejdet med et konkret forslag til helhedsplan, der medtager de samlede udearealer gerne skal afsluttes omkring april/maj 2007. Samtidigt skal der gøres en meget ihærdig indsats for at finde egnede fonde, der vil finansiere eller medfinansiere helhedsplanens gennemførelse. Både regionskontoret og Københavns Kommune tænkes inddraget i dette arbejde.

Der skal afholdes et ekstraordinært møde i forsommeren med henblik på forelæggelse og godkendelse af såvel helhedsplan som finansiering

- B) Kajarealerne. Hvad skal der ske efter "Barfred".**

Første skridt bliver at få lejeaftalens ophør til at foregå i nogenlunde ro og orden og samtidigt få sikret os en rimelig erstatning for de skader, der er sket på bolværkerne i udlejningsperioden.

Andet skridt bliver at gennemføre en diskussion i afdelingen af, hvorledes kajen skal bruges i fremtiden. Denne diskussion skal gennemføres i forhold til minimum 2 forhold, nemlig...

- 1) Indpasning af fremtidige aktiviteter i den generelle helhedsplan for udearealerne, og...
- 2) Afklaring af om der fortsat skal ligge både ved kajen, og hvis ja, hvor mange og hvordan det skal organiseres – ved udlejning til 3. part eller ved afdelingen selv (hvis det er muligt).

- C) Generel vedligeholdelse.**

I den nærmeste fremtid påbegyndes maling af et antal opgange. Projektet indeholder udover maling af selve opgangen (vægge og lofter) fra indgangen og op til mellem stueetagen og 1 sal, også reparation af samtlige defekte lydisoleringer i repo-lofter samt maling af samtlige entredøre og fællesrumdøre. Herudover er der planlagt udskiftning af selve opgangsdørene så vidt økonomien i budgetplanerne holder.

I forbindelse med dør- og vinduesudskiftningen er der desværre kommet nogle byggesjuskfejl frem i dagens lys. Det er måske ikke helt uventet, men nu er det altså dokumenteret. Det drejer sig om løse gavle, d.v.s. at nogle eller måske endda alle "eternitgavlene" faktisk ikke er forankrede, som de burde. Der er ikke nogen akut nedstyrtningsfare, men forholdet skal bringes i orden inden for overskuelig tid. Yderligere har det vist sig, at skotrenderne er utætte, fordi de er udført med for lidt indlæg under selve taget. Vi har i forbindelse med dør-vinduesprojektet fået lavet en skotrende, men det øvrige (vistnok 12 – 16) er ikke lavet. Reparation af den ene skotrende kostede mere end 150,000,- så vi taler om et samlet anseeligt projekt. Bestyrelsens forslag er at søge

landsbyggefonden om midler til de nævnte projekter, da det jo drejer sig om byggesjusk. Forinden udarbejdes i samarbejde med rådgiver en ansøgning med den nødvendige dokumentation for skaderne samt forslag til udbedring.

Også andre opgaver venter i de kommende år. Nærmere herom under budgetgennemgangen senere på dagsordenen.

Det har i det netop afsluttede år været drøftet, om det er muligt at finde en mere retfærdig fordeling af varmeudgifterne. Drøftelserne har fundet sted i forbindelse med bestyrelsens møder med energikonsulenten – specielt i forbindelse med diskussionerne omkring udskiftning af varmemålere. Der vil også i det kommende år blive arbejdet videre med dette meget komplicerede spørgsmål.

D) – og salg af almene boliger.

Samarbejdet med de øvrige afdelinger som tidligere omtalt vil blive fortsat. På baggrund af den netop afsagte landsretsdom vil fokus måske især blive flyttet til muligheden for at påvirke en eventuel forlængelse af forsøgsordningen, således at det alene bliver den enkelte boligafdeling, der kan beslutte at deltage. Dette var faktisk også formuleringen i det først fremlagte lovforslag men det blev senere ændret efter voldsomt pres fra boligselskaberne og især BL, der hævdede, at dette ville være ekspropriation. Med landsretsdommen er dette nu afkræftet, og dommen kunne derfor lægge op til en mulig ændring af lovteksten.

E) Prioritering af ejendomsfunktionærernes arbejdsopgaver.

Det er ingen hemmelighed, at der bliver flere og flere arbejdsopgaver at tage vare på for ejendomsfunktionærerne.

Dels er bestyrelsen vel blevet mere krævende i sine forventninger til, hvad der skal kunne klares via ejendomskontoret og dels - og måske især - bevæger de enkelte beboeres forventninger til serviceniveauet sig ganske givet i jævn og støt opadgående retning.

Det betyder et øget pres på funktionærerne, og det vil derfor være ønskeligt om der i samarbejde mellem ejendomsfunktionærerne, bestyrelsen, beboerne og regionskontoret bliver sat et arbejde i gang med at undersøge omfanget af de enkelte opgaver og en prioritering af samme. Det vil vi i bestyrelsen tage initiativ til i det kommende år.

F) Regionskontoret har generelt bedt afdelingerne diskutere 2 spørgsmål.

- 1) Indgåelse af målsætningskontrakt med henblik på nedbringelse af konto 115 over en 3 årig periode. Bestyrelsen er allerede påbegyndt dette arbejde, som det senere vil fremgå i forbindelse med budgetgennemgangen og ser derfor ingen begrundelse for at lave særskilte nye aftaler herom med regionskontoret.

- 2) Drøftelse af "evnen til at bo" som i virkeligheden varsler et forsøg på adfærdændring hos visse beboere, der i stigende omfang misbruger ejendommens vedligeholdelsesforpligtigelser i forhold til indvendig vedligeholdelse.
- Bestyrelsen har den opfattelse, at omfanget af dette misbrug i vores afdeling ikke er stort, og at det desuden i vidt omfang nu er imødegået med overgangen fra A til B-ordning.
- Vi hilser det imidlertid velkomment, at regionen i nær fremtid påtænker at udsende en beboermappe til samtlige beboere i LB-København. Denne mappe vil blive et godt værktøj i diskussioner mellem varmemester og den enkelte beboer i forhold til, hvad der er ejendommens forpligtelse og hvad der er beboerens egen forpligtelse. Beboermappen vil blive udformet som en slags manual, der meget specifikt beskriver de forskellige vedligeholdelsesspørgsmål, der mange steder giver anledning til ikke alene diskussioner, men også ofte direkte konflikter.

Beboermappen vil indeholde en del emner, der har generel betydning for samtlige afdelinger, men også en række emner fra specifikt vores egen afdeling – f.eks. det vedligeholdelsesregulativ, vi skal drøfte under et senere punkt på dagsordenen.

Vi er naturligvis også i bestyrelsen parate til at indgå i de øvrige tiltag regionskontoret foreslår i forbindelse...

- kompetenceudvikling, kvalitetssikring
- fokus på ansvar for bomiljø,
- klarere retningslinier for samarbejdet mellem varmemestre, afdelingsbestyrelser og markarbejdere,

... men naturligvis kun i det omfang disse tiltag har relevans for arbejdet i vor egen afdeling.

For afdelingsbestyrelsen
Jan Hyttel