

Afdelingsbestyrelsens beretning nov. 2007 – nov. 2008.

Bestyrelsesmøder i perioden:

- 29.01.2008 (lukket møde for planlægning og prioritering af opgaver)
- 30.03.2008
- 28.04.2008
- 27.05.2008
- 26.08.2008
- 30.09.2008
- 23.10.2008 (lukket møde for planlægning af afdelingsmødet)

I alt 5 ordinære og 2 lukkede møder.

Andre møder:

15.05.2008. Ekstraordinært afdelingsmøde om bådelaug:

18.06.2008. Beboermøde om råderet:

Herudover har bestyrelsen – eller dele heraf – holdt en række møder i de nedsatte arbejdsgrupper, ligesom der har været holdt møder med regionskontoret om blandt andet byggesjussagen (utætte skotrender, løse gavle m.v.), budget og regnskab og råderetsbestemmelser.

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.

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

- 1) Byggesjussagen
- 2) Nye døre og vinduer
- 3) Udearealerne
- 4) Bådelaug
- 5) Generel vedligeholdelse
- 6) Afdelingens hjemmeside
- 7) Råderetsbestemmelserne
- 8) Rengøring
- 9) Beboerarrangementer (loppemarked, sommer/jubilæumsfest)
- 10) Regnskab- og budget
- 11) Naboskabsundersøgelse

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

1) Byggesjussagen

Bestyrelsen arbejder stadig i samarbejde med vores rådgivende arkitekt/ingeniørfirma på at udarbejde en rapport omkring bygningssskader i forbindelse med dårligt projekterede og udførte skotrender, løse gavlpartier og revner i murværket omkring de enkelte blokkes hjørner. Det forventes fortsat at udbedring af disse skader i vidt omfang kan ske ved tilskud fra Landsbyggefonden.

Arbejdet er trukket i langdrag fordi det har vist sig meget vanskeligt at fravriste rådgiveren den tekniske rapport, der skal bruges for at ansøge Landsbyggefonden om tilskud til arbejdet. Det er aftalt at rådgiver selv skal betale for arbejdet med rapporten som en slags kompensation for påløbne byggerenter, der ikke kunne forsikringsdækkes i forbindelse med diverse rådgiverfejl ved dør- og vinduesprojektet.

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

Projektet er i princippet for længst afsluttet, men der udestår enkelte – i den store sammenhæng små problemer – men desværre for den enkelte, der er ramt - store og irriterende problemer.

Det er beskæmmende at et så forholdsvis beskedent byggeprojekt skal trække ud i så lang tid og at nødvendige løsninger ikke kan iværksættes hurtigt og effektivt. Bestyrelsen har presset meget på, men samarbejdsviljen/-evnen hos leverandør og entreprenør har langt fra været imponerende. Vi håber de sidste meget små knaster kan løses i indeværende år.

Dør- og vinduesprojektet var desværre også behæftet med en del store fejl i udførelsen. Forsikringssagen til dækning af leverandør- og rådgiverfejl er afsluttet, og der er udbetalt næsten en million kr. i erstatning. Fejlene er teknisk udbedrede.

Tilbage står så – som også nævnt i sidste års beretning – finansieringen af merudgifter på knap 850.000 kr. Bestyrelsen vil tage skridt til, at dette beløb finansieres over en forhøjelse af lånerammen på det 30 årige kontantlån på kr. 2.500.000 (+omkostninger) som afdelingsmødet sidste år vedtog at optage til finansiering af diverse vedligeholdelsesarbejder. (merudgift for forhøjelsen ca. 32 kr. per måned for en 90 m³ lejlighed.

3) Udearealerne.

Bestyrelsen har sammen med landskabsarkitekt Lone van Deurs arbejdet på en ny løsning for fornyelse af vores udearealer. Vi har holdt møde med Københavns Kommune om eventuelle begrænsninger i forhold til gældende og måske snarligt kommende ændringer i lokalplanen, ligesom kommunens måske snarlige overtagelse af vores del af Strandgade har haft betydning for planernes udarbejdelse. Der arbejdes stadig med muligheder for fondsmidler, der vil være nødvendige for den helt store forkromede løsning, men samtidig arbejdes der på delløsninger, der kan udføres gradvist og uden for store omkostninger med deraf følgende kraftige huslejestigninger. Specielt arbejdes der lige nu på at finde en løsning i forbindelse med nedlæggelse af boldbanen, såfremt dette afdelingsmøde tilslutter sig dette. Punktet om nedlæggelse af boldbanen er på dagsordenen for særskilt behandling.

Udearealerne i øvrigt.

Arbejdet med udskiftning af borde og bænke er fortsat med anskaffelse af 5 nye borde i indeværende kalenderår. 1 bord er desværre samtidigt blevet stjålet fra området.

4. Bådelauget

Wilders Ø Bådelaug blev stiftet d. 23.04.2008 og efterfølgende godkendte et ekstraordinært afdelingsmøde bådelaugets vedtægter og den aftale der som en forudsætning skulle indgås mellem bådelauget og vores boligafdeling. Der er nu mulighed for at beboere i Det Hvide Snit kan få bådplads ved "egen kaj" langs Christianshavns Sidekanal til en fornuftig pris. Samtidig er det gennem aftalen sikret at alene beboere med båd kommer til at betale for de omkostninger der er eller måtte blive i forbindelse med oprettelse, drift og eventuel senere retablering af bådpladserne. Bådelauget betaler også vandareallejen til Københavns Havn (nu "By og Havn I/S"). Der vil være plads til i alt 18 både langs kanalen, hvis behovet skulle vise sig. Indtil videre fortøjrer bådene langskibs, men der er planer om senere at nedramme fortøjningspæle i vandet.

5) Generel vedligeholdelse:

Nyt tagpap på de flade tage:

Der blev allerede sidste år pålagt nyt tagpap på de flade tage i blokkene. Desværre blev en del inddækninger lagt forkert, hvilket har medført en del vandskader. Leverandøren har påtaget sig det fulde ansvar, herunder at

bære alle direkte og indirekte omkostninger i forbindelse med de forkert udførte inddækninger. Fejlene er nu korrigeret.

Automatisk trappelys:

Arbejdet med at udskifte den permanente belysning i opgangene med automatisk trappelys er fortsat i dette år og vil fortsætte henover de nærmeste år indtil vi er hele vejen rundt. Projektet vil give en ikke uvæsentlig energibesparelse for afdelingen.

Maling af opgange:

Maling af opgange op til mellem stue og første sal er færdig. Alle døre er blevet malet. Der er opsat nye papirkurve, ny opslagtavler og nye navneskilte. Opgangene er kort sagt blevet opgraderet og en del af 70'erne præget er forsvundet til fordel for et mere moderne "look".

Det planlægges at male den resterende del af opgange over de næste 2 budgetår.

I forbindelse med maling af dørene har det vist sig at malingen ikke bandt ordentligt på flere af dørene. Der er nu fundet en metode til grundning, således malingen kan binde. Maleren dækker alle omkostninger til ommaling.

Nyt nøglesystem:

Det gamle udslidte nøglesystem er udskiftet med et nyt moderne og meget mere sikkert system. Arbejdet er færdiggjort og alle har fået nye nøgler.

Reparation af kajen:

Reparationsarbejdet med den sidste del af kajen (nordlig ende ud mod havnen) er påbegyndt og forventes færdiggjort inden jul. Samtidig udskiftes den øverste træbjælke (hammeren) på kajstrækningen langs kanalen. Arbejdet udføres i certificeret tropisk træ. Det sikrer både bæredygtighed og holdbart træ.

Badeværelsesfuger:

Der er udskiftet fuger i badeværelserne i alle lejligheder i blok 1 og blok 2. Resten følger i sommeren 2010

"Buen"

Eva Kochs kunstværk "Buen", der står i krydset mellem kanalen og havnen har været udsat for hærværk og er nu blevet repareret med konsulentbistand fra kunstneren, men ellers ved egen hjælp.

6) Afdelingens hjemmeside.

Hjemmesiden er kommet godt i gang. Der er rigtig mange oplysninger, der kan hentes her – både af mere generel art som referater af afdelingsbestyrelsesmøder, afdelingens husorden og vedtægt o.s.v. men også af mere nyhedsorienteret art. F.eks. har ejendomskontoret en rubrik, hvor man kan følge med i hvad der foregår lige nu rundt omkring på området, nye medarbejdere etc. Bådelauget har også fået sin egen rubrik. Kort sagt: brug hjemmesiden. Det er her det sker.

7) Råderet

Efter lang tids arbejde er bestyrelsen nu blevet enig med Lejerbos administration om hvorledes arbejdet med råderet skal foregå. Der har været afholdt beboermøde om sagen med deltagelse af Lejerbos administration og der er fra Lejerbos side indgået nogle fordelagtige indkøbsaftaler med 2 køkkenfirmaer. Alle beboere er skriftligt blevet spurgt om de er interesseret i nyt køkken eller badeværelse (elle andet forbedringsarbejde). Der holdes i nær fremtid en møde med de interesserede. Så snart der er fuldt overblik over hvor mange der vil være med og til hvilken pris, kan vi hjemtage de nødvendige lån til finansiering af projektet og arbejdet kan påbegyndes.

8) Rengøring.

Bestyrelsen holder fortsat nøje kontrol med rengøringsstandarden. Det er opfattelsen at det går rimeligt og i hvert fald modtages der ingen eller ganske få klager.

9) Beboerarrangementer.

Årets loppemarked fandt sted d. 15 juni og der var som sædvanlig god tilslutning d.v.s. både mange boder og mange købere.

Sommerfesten, der i år også var afdelingens 30 års fødselsdagsfest fandt sted d. 23. August i strålende vejr. Desværre ikke solstråler, men tunge regnstråler, der gjorde at vi ikke engang kunne være i de til lejligheden indkøbte telte. I stedet måtte festen – der på trods af vejret havde samlet

ca. 80 deltagere – rykke indenfor i festlokalet. Her blev der så til gengæld festet, grillen kom i gang og da orkestret "60 Watt" spillede op kom der også gang i danseskoene. En rigtig god fest.

10) Regnskab og budgetopfølgelse:

Bestyrelsen har stadig skarp fokus på regnskabs- og budgetkontrol. Der er stadig ikke tilfredshed med de værktøjer vi fra administrationens side får stillet til rådighed og der skal arbejdes videre med at især budgetkontrol kan blive meget mere effektiv.

11) NaboSKabs undersøgelse: (SK står for "sociale kompetencer)

Der er i afdelingen gennemført en såkaldt NaboSKabsundersøgelse. Undersøgelsen havde til formål at afdække beboernes tilfredshed med at bo i afdelingen og samtidigt at afdække hvilke sociale kompetencer der var blandt beboerne. Interesserede kan rekvirere hele undersøgelsesresultatet hos afdelingsbestyrelsen.

Resultatet af undersøgelsen var i øvrigt at et meget stort flertal var endog meget tilfredse med at bo i afdelingen. Undersøgelsen var rekvireret af Københavns Kommune.

Det planlægger vi i det nye år:

I den kommende periode vil især følgende opgaver blive prioriteret:

Udearealerne,

Under forudsætning af at afdelingsmødet godkender at nedlægge boldbanen, reableres den del af arealet, hvor boldbanen ligger i forhold til en samlet plan for området.

Generel vedligeholdelse.

Nye indgangspartier i opgangene er højt prioriteret. Et forslag er udarbejdet af rådgiver, men detaljerne diskuteres fortsat.

Følgende arbejder, der ligesom kajreparationen og projektet med nye indgangspartier, allerede er finansierede forventes også at kunne igangsættes tidligt i 2009:

- Udskiftning af eksisterende varmemålere
- Udskiftning af kommunikationskabler
- Indgåelse af ny aftale for TV signaler

Herudover skal vi i gang med følgende:

- Byggesjussag omkring skotrender, løse gavle m.v. (Forventes finansieret af Landsbyggefondsmidler)
- Indretning af nyt lille fest- mødelokale mellem nr. 65 og 67. Finansieres over driftsbudgettet.
- Nye maskiner i vaskeriet, finansieret over driftsbudgettet.

For afdelingsbestyrelsen
Jan Hyttel