

Indbydelse til afdelingsmøde i Sortemosen onsdag d. 7. september 2011, kl. 19.00 i Fælleshuset, Hyldemosen 46

30.08.11

Til alle lejere i boligafdelingen Sortemosen

Denne indbydelse deles også ud til ejere i Sortemosen.

SKRIFTLIG BERETNING FOR ÅRET 2010-2011.

Denne beretning er skrevet i samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og Ejerforeningen Sortemosen. Ejerforeningen holder generalforsamling 20. september.

Som det fremgår af referatet fra afdelingsmødet d. 28.09.10. har afdelingsbestyrelsen i samarbejde med ejerforeningens bestyrelse fundet det hensigtsmæssigt for både lejere og ejere, at lejernes afdelingsmøde kunne afholdes **før** ejerforeningens generalforsamling.

Alt, hvad der vedrører den udvendige vedligeholdelse hører nemlig under ejerforeningen, så beslutninger, taget på afdelingsmøder vedrørende det udvendige, skal endelig vedtages på generalforsamlingen i ejerforeningen. Dette gælder fx også husordenen.

Nu tåler det nok at blive gentaget at ejerforeningen består af alle beboere, både lejere og ejere. Lejerne opfattes som én ejer i ejerforeningen, og dvs. at denne "ene ejer" repræsenterer 100 stemmer af i alt 121 stemmer. (I Sortemosen er der 100 lejermål og 21 ejerlejligheder). I praksis har afdelingsbestyrelsens formand de 100 stemmer "med sig" til generalforsamlingen i Ejerforeningen. Forslag, der får flertal på afdelingsmødet, og som skal videre til ejerforeningens generalforsamling, er på forhånd sikret et flertal her.

Denne ændring vil gøre det mere motiverende for lejerne at deltage i debatter og afstemninger, da det herved bliver mere synligt, at man som lejer har direkte indflydelse på be-

slutninger taget ved ejerforeningens generalforsamling.

For god ordens skyld skal nævnes, at fx budgettet for afdelingen, som kan have betydning for huslejen, kun skal behandles ved et afdelingsmøde.

Renovering

Der er nok først og fremmest én ting, som optager mange beboere i Sortemosen, og det er hvordan det går med planerne for renovering af husene. I løbet af 2010-11 gik arbejdet desværre lidt i stå, da Landsbyggefonden fik andre og mere presserende opgaver, som de prioriterede højere. Bestyrelserne har i foråret og sommeren presset hårdt på gennem KAB for et endelig svar, og vi er blevet lovet en afklaring på førstkommende organisationsbestyrelsesmødemøde d. 28.09.11. Dette vil naturligvis blive kanaliseret ud til samtlige beboere senest gennem referaterne fra bestyrelsesmøderne såvel for afdelingen som ejerforeningen i oktober 11.

Landsbyggefonden har forhåndsgodkendt, at de vil støtte renovering af altaner, badeværelser og omløbsdræn, som de væsentlige ting.

Visionsmøde

Bestyrelsen er af flere beboere blevet opfordret til at indkalde til et fælles møde for ejere og lejere, hvor vi kan komme med vores tanker for bebyggelsens fremtid evt. på baggrund af et oplæg fra mennesker med indsigt og forstand på boligudvikling, og som udefra kan se og beskrive de muligheder, som denne bebyggelse rummer, når vi også skal tænke 20-25 år frem med de krav, som en tidssvarende beboelse skal leve op til. Det er vigtigt at kæde dette sammen med planerne for renovering og den begyndende byggeproces.

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har i lighed med andre år holdt bestyrelsesmøde en gang om måneden. Afdelingsbestyrelse og ejerforeningsbestyrelse holder sædvanligvis møde samme dag. Dette er praktisk, fordi mange beslutninger for afdelingen skal tages i ejerforeningens bestyrelse, men der er tale om to forskellige møder med hver sin dagsorden og hver sit referat. Disse referater opfordres alle beboere til at følge med i, da der her kan stå væsentlige informationer til alle beboere. Referaterne kan læses på bebyggelsens hjemmeside:

<http://sites.google.com/site/cowboyby/> el. for nemheds skyld www.google.dk og skriv: Sortemosen Cowboybyen

Alle referater vil tillige blive hængt op i udhængsskabene. Beboere, der ønsker referater i deres private postkasse, skal henvende sig på ejendomskontoret.

Her skal igen lyde en stor tak til Erling i nr. 85, som står for vores hjemmeside, og som beredvilligt og professionelt yder sin indsats m.h.t. referater, opdateringer, billeder og andre præcisioner. Det har begge bestyrelser og dermed alle beboere stor gavn af! Brug vores hjemmeside!

Masten

Under dette punkt kan der stadig ikke skrives, at masten er væk. Dog er vi nu nået så langt, at Statsforvaltningen har behandlet den klage, der er indgivet over kommunens behandling af sagen og afgjort, at masten er lovlig opført. Repræsentanter for bestyrelsen og KAB har haft møde Telia. Konklusionen blev, at masten bliver stående til kontraktens udløb, men at et af de stærkt skæmmende skure skal fjernes, og at udstyret fra gammel mast skal flyttes over på den nye. Den gamle mast skal herefter nedtages. Dette vil Telia stå for. Imidlertid er dette ikke sket endnu, da Telia trods gentagne påmindelser har væ-

ret meget længe om et skriftligt tilsagn. Bestyrelsen vil nu presse meget på for, at tingene sker i praksis. Som noget positivt i denne uheldige sag kan nævnes, at bebyggelsen hvert år får og har fået 40.000 kr. i indtægt fra Telia. Kontrakten løber 8 år endnu.

Fælles drift

Vi regner med i løbet af kort tid at kunne implementere det allerede vedtagne driftsfællesskab med Hyldemosen og Hækmosen, hvad angår det tekniske servicearbejde. Det har trukket ud med den praktiske gennemførelse af skattetekniske grunde. KAB synes nu at have fundet en løsning på problemet, og vi ser nu frem til at se fordelene ved dette driftfællesskab. Der er for længst nedsat et udvalg bestående af repræsentanter for alle tre boligafdelinger og ejerforeningen til at følge udviklingen. Dette udvalg skal nu i virke igen.

Bolignet

Ved et fællesmøde for lejere og ejere d. 25.05. blev der orienteret om mulighederne for at etablere et bolignet eller at nedlægge vores antenneforening. Bestyrelsen havde set meget frem til dette møde for at få afklaret situationen omkring forsyning af tv-signal m.v., fordi det er en sag, som har været meget længe undervejs, selv om der har været arbejdet ihærdigt på at finde en løsning ikke mindst i bolignetudvalget. En hel del beboere har ganske enkelt ikke haft tilfredsstillende modtagerforhold, hvilket er uacceptabelt. Ved denne lejlighed fik vi også afprøvet en model for fremtidige beslutninger, som kræver indkaldelse af dels ekstraordinært afdelingsmøde, dels ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelserne har i samklang med mange beboere ønsket at fremme en mødekultur ved fællesanliggender, hvorved forslag af stor og vidtrækkende betydning for

alle kan debatteres i et forum, hvor både lejere og ejere er til stede. Et sådant debatmøde vil så blive fulgt op af afstemninger først blandt lejerne og dernæst blandt ejerne, for at resultatet kan få juridisk gyldighed.

Uanset om man var enige i den beslutning, der blev stemt om d. 25.05., nemlig at antenneforeningen skal nedlægges, så er det bestyrelsernes bestemte indtryk, at fremgangsmåden blev taget godt imod af såvel lejere som ejere.

Antenneforeningen vil blive nedlagt fra og med 1.marts 2012. Bestyrelserne har forpligtet sig til at udsende en vejledning i, hvad den enkelte husstand kan gøre for at sikre sig et tv-signal.

Udvalg

Det er på sin plads at takke for arbejdet i de forskellige udvalg, vi har nedsat. Udvalgene, som består af bestyrelsesmedlemmer + beboere, er et væsentlig element i udviklingen af vores bebyggelse. Foruden **byggeudvalget** og **antenne(bolignet)-udvalget**, som allerede er nævnt har vi et **grønt udvalg**, som helt konkret har til opgave at anvise nøjagtige grænser for haveudvidelse, men desforuden at sikre og forbedre de grønne arealer i bebyggelsen. Udvalget har en kæmpe opgave foran sig nemlig at få skabt en plejeplan for hele området herunder søerne. Arbejdet er begyndt, og det er forhåbentligt noget af det, som kan få forøget fokus i det nye år. Her skal også nævnes det udvalgsarbejde, der har været omkring at formulere et nyt **råderets-katalog** samt en nyskabelse for lejerne nemlig en **udvidet kollektiv råderet**. Udvalget har dygtigt og målbevidst arbejdet med problemstillingerne, og vi ser nu resultatet i form af nogle forslag til afdelingsmødet og generalforsamlingen. **Trafikudvalget** har i år arbejdet med at få anlagt nogle af de ekstra parke-

ringspladser, som blev vedtaget som følge af den nye lokalplan. **Legepladsudvalget** har foreløbigt afsluttet sit arbejde med indvielsen af den nye legeplads ved klynge 7. Det er bestyrelsens indtryk, at der generelt er tilfredshed med denne plads.

Markvandring

Bestyrelsen har nogle gange været på de såkaldte markvandring, hvor vi sammen med Otto tager et blik rundt i bebyggelsen for at få et overblik over udførte arbejder på de fælles arealer samt behov for nye tiltag.

Juletræstænding, fastelavn, Skt.Hans og cowboyfest

Igen i år var der taget initiativ til at få julen sat i gang til glæde for ikke mindst børnene og deres forældre, men også som et konkret lyspunkt i den mørke tid for alle. Vi håber, at det er en tradition, som har bidt sig fast. Bestyrelserne stod for den traditionelle tøndeslagning, hvor alle kunne være med. Der var som sædvanlig mange fine udklædninger, og vejret var med os. Skt. Hans blev fejret som det sig bør. Det var svært at få blus på bålet, som vi af brandhensyn har indskrænket temmelig betydeligt. Men bestyrelserne har ikke givet op, vi arbejder på at blive bedre til at få fut i grenene uden at det betyder nogen fare for vores træhuse. Cowboyfesten blev et brag af en succes trods det, at hestene ikke kunne komme. Se billeder på hjemmesiden. Arrangementet tåler helt sikkert en gentagelse i det nye år, som jo også er bebyggelsens 35-års fødselsdag!!

Tilbageblik

Bestyrelserne kan se tilbage på et år med mange udfordringer, en hel del arbejde, men med en god og konstruktiv samarbejdsånd. Vi er nået videre i nogle af de sager, som har været længe undervejs, men der forestår et langt, sejt træk først og fremmest med at få

bebyggelsen renoveret. Men det er også vigtigt, at vi skuer fremad og tager de udfordringer op, som fremtiden uundgåeligt vil bringe bl.a. på energiområdet. Oprettning og pleje af de fælles arealer er et af de andre områder, som de fremtidige bestyrelser i tæt samarbejde med beboerne bliver nødt til at tage fast på, regningen bliver ikke mindre af at vente. Bebyggelsen vil også i fremtiden have brug for, at lejere såvel som ejere ønsker at deltage i udvalgsarbejde og ved gennemførelsen af fælles arrangementer.

Bestyrelserne kan også se tilbage på et år med et rigtigt godt samarbejde med ejendomskontoret, og vi vil gerne takke Otto, John og Thomas for et positivt samspil. Bestyrelserne vil også byde den nye ejendomsfunktionær Michael Hoffmann, som overtager Paul Grimms stilling som driftsleder, velkommen. Vi ser frem til et positivt samarbejde.

Tilbage er så blot at opfordre alle husstande til at lade sig repræsentere ved det forestående afdelingsmøde for lejere og den forestående generalforsamling for ejere. Formanden for ejerforeningen, Mikkel Høgh, vil lige som de foregående år være til stede ved afdelingsmødet for sammen med afdelingsbestyrelsen at kunne uddybe beretningen og deltage i debatten. Til stede vil også fra KAB være økonomimedarbejder Henning Jacobsen samt driftschef Mogens West Andersen.

Vel mødt! d. 7. september 2011

Peter Toft
Formand for afdelingen
Sortemosevej 195
Tlf. 61360421 mail: ptoft3@gmail.com

Mikkel Høgh

Formand for Ejerforeningen Sortemosen
Sortemosevej 126
Tlf. 51903309 mail: mikkel@famhoegh.dk