

# Afdelingsbestyrelsen for Boligafdeling Sortemosen

## skriftlig beretning for 2013 - 14

### Til alle lejere i boligafdelingen Sortemosen

Denne beretning deles også ud til ejere i Sortemosen.

### SKRIFTLIG BERETNING FOR ÅRET 2013-2014.

Denne beretning vil i store træk være lig med beretning for ejerforeningen Sortemosen, som holder generalforsamling 16. september. (svarende til afdelingsmøde for lejere) Boligafdelingen Sortemosen afholder afdelingsmøde før ejerforeningen, fordi vedtagelser på afdelingsmøder også skal behandles og vedtages på Ejerforening Sortemosens generalforsamling. Dette gælder dog ikke budget for afdelingen. Afdelingsmødet tager beslutning om indvendige forhold i lejeboligerne og ejerforeningsgeneralforsamlingen tager beslutning om udvendige forhold for såvel lejere som ejere. Som eksempel på udvendige forhold kan nævnes husorden. Det er på sin plads her at nævne, at alle lejere opfattes som én ejer i ejerforeningen ud af i alt 121 ejere, og at boligafdelingen har 100 stemmer ud af 121 stemmer ved ejerforeningens generalforsamling. I praksis betyder det, at vedtagelser på boligafdelings afdelingsmøder også vedtages på ejerforeningens generalforsamling. Det giver derfor god mening for lejerne at deltage i afdelingsmøder, så man som lejer har indflydelse på vedtagelser i ejerforeningen. Den til enhver tid siddende formand for boligafdelingen har som repræsentant for de 100 lejere adgang til generalforsamlingen.

### Renovering

Byggeudvalget har siden starten af processen i 2009 holdt 31 møder. Vi er nu nået så langt, at det planlagte kloak-og drænarbejde-

er påbegyndt ved klynge A (entreprenørens opdeling af bebyggelsen), nr. 116 – 223 (klynge 8 og 9 i den sædvanlige klyngeopdeling). **Se i øvrigt bebyggelsens hjemmeside:**

<https://sites.google.com/a/cowboybyen.dk/cowboybyen/> under fanen "renovering".

**Det anbefales at beboerinformation juni/juli under denne fane samt referat fra beboerinformationsmøde 10.03.2014 under samme fane læses grundigt igennem.** Her kan man få de sidste informationer, herunder en tidsplan, samt væsentlige oplysninger om de betydelige indvirkninger, som renoveringsarbejdet vil få for alle beboere i Sortemosen.

D. 29. aug og 1. sep 2013 kunne alle beboere ved selvsyn få et indtryk af, hvordan boligerne vil blive renoveret. Sortemosevej 96 var udvalgt til prøvebolig, og her kunne man se nyt badeværelse, nye vinduer og få en ide om, hvordan renoveringen vil blive på ydersiden af huset. Ved åbent hus arrangementet de to dage blev der indsamlet mange kommentarer, som blev taget med til byggeudvalget for videre bearbejdning. Vi er nu så langt, at renoveringen endelig går i gang. Rent fysisk først kloak –og dræn og dernæst renovering inde og ude, som starter dec. 15 i klynge A. Det er her værd at gentage, at alle arbejder vil blive varslet med de frister, som lovgivningen påbyder. Beboerinfo primo juli 2014 var det første generelle varsel, og beboerne i klynge A har modtaget varsel vedrørende dræn-og kloakarbejder. Som tidligere nævnt er firmaet Rambøll valgt som bygherrerådgiver. Bygherrerådgiverens opgave er at varetage beboernes interesser over for entreprenøren, Ole Jepsen A/S, så det kan sikres at byggeforløbet forløber planmæssigt og korrekt. Det vil fremgå af de fremtidige vars-

linger, hvem man skal henvende sig til i beboerspørgsmål angående renoveringen. Foruden Rambølls medarbejder har et medlem af byggeudvalget stillet sig til rådighed som beboerkoordinator i tæt samarbejde med Rambøll.

Byggeudvalgets arbejde i forgangne år har været præget af problemerne med at få betingelserne for renoveringens praktiske gennemførelse til at være tilfredsstillende både for lejere og ejere. Status er nu, at godt halvdelen af ejerne er med i det fælles projekt, og at en del står udenfor ( undtaget her er dræn- og kloakarbejder). Det betyder, at disse ejere selv skal sørge for gennemførelsen af renoveringen. Set i bagklogskabens ofte meget klare lys er det afdelingsbestyrelsens opfattelse, at beslutningen om, at ejere kunne vælge at stå helt eller delvist udenfor den fælles renovering har været forkert, fordi det har vist sig meget vanskeligt at gennemføre i praksis. Det handler nu om at se fremad, og det gode samarbejde, som ejere og lejere har haft i byggeudvalget, vil kunne overkomme de uundgåelige problemer, som renoveringsprocessen efter al sandsynlighed vil byde på.

### **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. Referater fra disse møder opfordres alle beboere til at følge med i, da der her kan stå væsentlige informationer til alle beboere. De kan læses på bebyggelsens hjemmeside. Der skal igen lyde en generel opfordring til at bruge vores hjemmeside, som administreres på professionel vis af Erling i nr. 85., der tillige ofte stiller sig til rådighed for at tage referat af diverse møder. Dette er en stor hjælp i bestyrelsesarbejdet !

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

### **Fælles drift**

Den fælles drift, som vi har haft med Hylde-mosen (anden del af Boligselskabet Sortemosen) og Hækmosen, som vi har haft siden 2010 skulle gerne betyde, at vi kan udnytte ressourcerne bedre herunder fælles ejendomskontor og maskinpark. Desuden skulle det betyde, at ressourcer kan målrettes bestemte opgaver og afdelinger. Den fælles drift afholder 4 møder årligt, de såkaldte Mosemøder, med deltagelse af formændene for de forskellige afdelinger samt Ejerforeningen Sortemosen. Den fælles drift finansieres ved bidrag fra hver afdeling/ejerforening ud fra antal boliger. Mosemøderne har også behandlet emner af fælles interesse fx trafikproblemerne ved udkørslen fra Sortemosevej i Ring 4. Både fra afdelingen og ejerforeningens side har vi tidligere været noget utilfreds med standarden for vedligeholdelsen af fællesarealerne. Dette har vi givet til kende både over for ejendomskontoret på bestyrelsesmøder og ved Mosemøderne, hvor ejendomskontor og driftschef fra KAB er til stede. Det er bestyrelsens opfattelse, at ejendomskontoret har taget kritikken til sig, og at vi oplever en mærkbar forbedring i pasning af fællesarealerne. Det fælles ejendomskontor og samling af administrative ressourcer her, har helt tydeligt højnet serviceniveauet ikke bare i mulighederne for at komme i kontakt med ejendomskontoret, men viser sig også i, at der ydes en bedre og hurtigere hjælp, når beboerne har brug for det.

### **Driftsleder og driftschef**

Vi har nu i godt et år haft Pia Bakkestrøm som driftsleder. Pia er leder for det samlede ejendomskontor. Bestyrelsen har været glade for samarbejdet med Pia i det forløbne år, og

vi oplever hende som en effektiv og service-mindet medarbejder. Pia har taget adskillige initiativer til at effektivisere driften, så de økonomiske resurser udnyttes bedst muligt. I årets løb er tidligere driftschef, Mogens West, fratrådt sin stilling, og fra 1.03. 2014 er stillingen besat af Nina Auvinen, som vi ser frem til at arbejde sammen med. Nina har mange års erfaring i ledelses- og personalesager, og hun er nu chef for ejendomskontorerne i de boligafdelinger, som administreres af KAB i Herlev Kommune.

### **Udvalg**

I øjeblikket har vi to fungerende udvalg, grønt udvalg og byggeudvalget. I det forløbne år har grønt udvalget ikke holdt møde, men det skal stadig fremhæves, at udvalget sidste år fremsatte forslag til ny plejeplan som blev godkendt på sidste afdelingsmøde og generalforsamling sep. 13. Dette var et stort og grundigt arbejde, som nok kan sikre plejen af de grønne områder en del år frem. Se planen på hjemmeside.

Det forløbne års arbejde i bestyrelser og udvalg har været præget markant af byggeudvalgets ret omfattende mødeaktivitet. Der har kort skrevet ikke været tid til så meget udover dette og alm. Bestyrelsesarbejde.

Bestyrelsen håber, at arbejdet i udvalg kan komme i gang igen, og at den kommende bestyrelse kan være primus motor i dels at få skabt nye udvalg, dels at revitalisere arbejdet i bestående udvalg. Nye udvalg kunne fx være et fest- og arrangementsudvalg eller flere af slagsen. En del aktiviteter vil have ringe vilkår under renoveringen, så det er klart, at dette er realistisk på lidt længere sigt. Af tidligere udvalg må ikke glemmes parkeringsudvalg og ikke mindst et arbejde omkring at sikre energiforsyningen i fremtiden herunder et solcelleprojekt, som vi faktisk har startet, men sat i bero, men hvor der foreligger skitser. Hans Henrik i bestyrelsen har været aktiv m.h.t. til dette.

### **Beboerinitiativer**

Igen i år har vi haft mange gode initiativer i Sortemosen, vi kan vel næsten sige, at vi efterhånden har en del arrangementer, som er gået hen og blevet til faste traditioner til glæde for de enkelte beboere og for fællesskabet. I august havde vi cowboyfest, til jul var der juletræstænding i klynge 4/5, i februar var der fastelavn med tøndeslagning, juni stort loppemarked i klynge 3 og til Skt. Hans traditionen tro et bål + heks. Tak til alle, som bidrager med disse aktiviteter. Noget af dette kunne måske gå hen og blive til udvalg, og det ville være ønskeligt, at der kunne inddrages endnu flere beboere i aktiviteter og udvalg.

### **Tilbageblik**

Bestyrelserne kan se tilbage på et år, hvor byggesagen har domineret arbejdet. Det er glædeligt, at vi nu er nået så langt, at vi ved, at arbejdet kommer i gang, og at vi med rimelig stor sikkerhed kan sige, hvornår renoveringen kommer tæt på livet i de enkelte klynger. Under hele renoveringsprocessen, som forventes færdig forår 2016, må det forventes, at der bliver en mængde forskellige problemer, som byggeudvalg og bestyrelsen skal tage stilling til, så meget af dagsordenen er skrevet på forhånd i det kommende år. Vi har i det år, som er gået, i lighed med forgående år haft et godt og åbent samarbejde bestyrelserne imellem, og det er her på sin plads at ramme en pæl igennem et rygte om åben og uforsonlig uenighed i bestyrelserne/byggeudvalget. Bestyrelser og byggeudvalg har af praktisk grunde mange navnesammenfald, derfor nævnes de sammen her. Ejere og lejere har ikke altid samme indfaldsvinkel og også somme tider forskellige interesser at stå for. Konstruktionen i vores bebyggelse med ejere og lejere er temmelig unik, og det kan være meget svært at sammenligne fordele og ulemper ved de to boformer.

Bestyrelserne kan se tilbage på et år med godt samarbejde mellem os og ejendoms-kontoret, og vi håber på, at den saglige dialog og gode tone kan fortsættes i det nye år. Dette gælder også i forhold til vores administrati-ons-selskab, KAB.

Så er det blot at opfordre alle husstande til at lade sig repræsentere ved det forestående af-delingsmøde for lejere og den forestående generalforsamling for ejere. Der skal her komme en klar opfordring til beboere om at melde sig til arbejdet i afdelingsbestyrelsen , Der vil efter al sandsynlighed blive brug for "nyt blod", da vi nok kommer til at mangle kandidater til bestyrelsen. Formand for ejerforeningen, Mikkel Høgh, og repræsentanter for ejerforeningens bestyrelse vil ligesom de foregående år være til stede ved afdelings-mødet for sammen med afdelingsbestyrelsen at kunne uddybe beretningen og deltage i debatten. Til stede vil også fra KAB være økonomimedarbejder Henning Jacobsen, og driftschef Nina Auvinen, som skal bistå be-styrelsen med blandt andet at fremlægge kommende budget.

Vel mødt! d. 2. september 2014

Peter Toff  
Formand for afdelingen  
Sortemosevej 195  
Tlf. 61360421 mail: [ptoft3@gmail.com](mailto:ptoft3@gmail.com)

Mikkel Høgh  
Formand for ejerforeningen  
Sortemosevej 126  
Tlf. 51903309 [mikkel@famhoegh.dk](mailto:mikkel@famhoegh.dk)