

# Årsberetning til afdelingsmøde i Sortemosen tirsdag d. 1. september 2015, kl. 19.00 i Fælleshuset, Hyldemosen 46

Til alle lejere og ejere i boligafdelingen Sortemosen og Ejerforeningen Sortemosen

## SKRIFTLIG BERETNING FOR ÅRET 2014-2015.

Denne beretning vil i store træk være lig med beretning for ejerforeningen Sortemosen, som holder generalforsamling d. 7. september.

Boligafdelingen Sortemosen afholder afdelingsmøde for 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 41 møder. Vi er nu nået så langt, at vi har været igennem et par prøvehuse 109, 120 og 213, men havde desværre vand-

skade i 213 så vi måtte fjerne taget for renovering og det opstillede badeværelse måtte fjernes igen grundet vandskader.

Vi måtte konstatere at taget over 213 var i så dårlig stand, at vi måtte opstarte et projekt 'nye tage'. Vi har derefter renoveret 6 tage i klynge 1 og det ser ud til at være den rigtige løsning.

Vi har søgt Landsbyggefonden for en ekstra bevilling til renovering af tagende, men de ville kun støtte med 1/3 af beløbet grundet vi havde dårlig vedligeholdelse og flere af tiltagende var forbedringer, der ikke støttes.

Vi har så hentet tilladelse hos beboerne om at lade huslejen stige med 668,00 pr.md.

Det blev et stort ja ved den ekstraordinære generalforsamling, men også et stort nej til at selvbyggerne selv måtte stå for at renoveres taget på deres bolig.

Endvidere har vi taget initiativ til selv at stå for badeværelses projektet som bygherre projekt, da Ole Jespersen af flere årsager ikke kunne fortsætte med DEBA.

Henrik Christensen er blevet ansat som kontrollant og supporter i forbindelse med badeværelsesprojektet.

### Se i øvrigt bebyggelsens hjemmeside:

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

Det handler nu om at se fremad, og vi er sikre på, at 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 Cowboybyens 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 ejendoms-kontor og maskinpark. Der har været lidt snak omkring hele udregningen af forde-lingstal. Hækmosen 1 og 2 har følt, at de har betalt for meget og Hylde-mosen har fået en kraftig ekstra regning. Vi i Sortemosen har også haft en lille stigning.

Men man er nu nået til en foreløbig løsning der betyder, at vi betaler efter antal lejemaal pr. boligselskab.

Den fælles drift afholder 4 møder årligt, de såkaldte Mosemøder, med deltagelse af for-mændene for de forskellige afdelinger samt Ejerforeningen Sortemosen. Den fælles drift finansieres ved bidrag fra hver afde-ling/ejerforening ud fra antal boliger. Mose-møderne 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 vedlige-holdelsen af fællesarealerne. Dette har vi gi-vet til kende både over for ejendomskontoret på bestyrelsesmøder og ved Mosemøderne, hvor ejendoms-kontor og driftschef fra KAB er til stede. Det er bestyrelsens opfattelse, at ejendoms-kontoret har taget kritikken til sig, og at vi oplever en mærkbar forbedring i pasning af fællesarealerne. Det fælles ejen-doms-kontor og samling af administrative re-surser her, har helt tydeligt højnet serviceni-veauet ikke bare i mulighederne for at kom-me i kontakt med ejendoms-kontoret, men vi-ser sig også i, at der ydes en bedre og hurti-gere hjælp, når beboerne har brug for det. Når den første klynge er færdig med renove-ringen, vil vi sammen med ejendoms-kontoret fastsætte, hvilke opgaver i forbindelse med vedligeholdelse der hører til ejendoms-kon-toret og hvilke, der hører til beboerne.

## Driftsleder og driftschef

Vi har igen i år fået en ny driftsleder, Martin Ove Jacobsen som har en baggrund fra VV-faget og også har haft sin gang inden for mili-tæret.

Martin er leder for det samlede ejendoms-kontor. Bestyrelsen har allerede oplevet et godt og spændende samarbejde med Martin. Martin har et ønske om at være mere i 'mar-ken' og mindre på kontoret. Det har vi alle-rede mærket ved ofte at støde på Martin i be-byggelsen.

I årets løb har tidligere driftschef, Nina Au-vinen, fratrådt sin stilling, og fra 1.10. 2014 er stillingen besat af Jens Løth, som vi ser frem til at arbejde sammen med. Jens har mange års erfaring i KAB, og er nu chef for ejen-doms-kontorerne 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 forrige år fremsatte forslag til ny plejeplan, som blev godkendt på afdelingsmødet og generalforsamling sep. 13 2014. 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 ud over 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.

## 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 vi måtte sige farvel til vores formand Peter Toft der har trukket sig af private årsager. Vi siger tak til Peter for mange gode år i bestyrelses arbejdet.

Byggesagen har domineret arbejdet i bestyrelsen og byggeudvalget dette år.

Det er glædeligt, at vi nu er nået så langt, at første klynge snart er færdig incl. badeværelser. Under hele renoveringsprocessen, som forventes færdig 2016, må det forventes, at der bliver en mængde forskellige problemer, som byggeudvalg og bestyrelsen fortsat 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 i mellem. Bestyrelser og byggeudvalg har af praktisk grunde mange navnesammenfald, derfor nævnes de sammen her. Bestyrelserne kan se tilbage på et år med godt samarbejde mellem os og ejendomskontoret, og vi håber på, at den saglige dialog og gode tone kan fortsættes i det nye år. Dette gælder også i forhold til vores administrationselskab, KAB.

Så er det blot at opfordre alle husstande til at lade sig repræsentere ved det forestående afdelingsmøde 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 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, kundechef Jan Spohr og driftschef Jens Løth,

med som skal bistå bestyrelsen med blandt andet at fremlægge kommende budget.

Vel mødt d. 1. september 2015 for lejerne og d. 7/9 for ejerne.

Henrik Carl Christensen  
Formand for afdelingen  
Sortemosevej 211  
Tlf. 50121839 mail: gukke@pc.dk

Mikkel Høgh  
Formand for ejerforeningen  
Sortemosevej 126  
Tlf. 72684681 mail: mikkel@famhoegh.dk