Gentofte Ejendomsselskab
3401-7 Mosegårdsparken, 2820 Gentofte
3.05.2014

Formandens beretning for tidsrummet august 2013 til maj 2014.

Da den nye afdelingsbestyrelse tiltrådte den 13. august 2013, var det med nogen usikkerhed, at en del af os gik ind i arbejdet. Vi skulle forsøge med det sammeat finde vores ben, men samtidig var der opgaver, der skulle løses.

På det første afdelingsbestyrelsesmøde blev der valgt ny kasserer og næstformand samt en forretningsorden, som vi fortsat arbejder på, dog har vi et udgangspunkt for afdelingsbestyrelses-mødernes afvikling. Den valgte kasserer trak sig i slutningen af 2013, og i 2014 indtrådte 1. suppleanten i bestyrelsen, og blev valgt som ny kasserer.

Som formand brugte jeg en del tidpå at tilegne mig den lovgivning, der forefindes indenfor området, og jeg kan da oplyse, at der er mange love og bekendtgørelser, der beskriver de retningslinjer, man skal følge som en almen boligorganisation.

Det fremlagte Budget 2014/2015.

I skal i dag tage stilling til det fremlagte budget. Afdelingsbestyrelsen afholdt den 21. november 2013 den årlige markvandring i bebyggelsenmed deltagelse af driftsleder og driftschef. Sammen gennemgik vi området, for at se, hvad der skulle indarbejdes i budgettet 2014/2015.

Det har været en udfordring for os alle at forstå opbygningen af budgettet. Efterhånden har vi fået en fælles opfattelse, selvom vi stadig har en del at sættes os ind i. Som det fremgår af budgettet, har vi ønsket, at der indarbejdes en mindre stigning til henlæggelser til fortsat løbende vedligeholdelse.

Vi har haft det udgangspunkt, at en huslejestigning skal holdes på et rimeligt og forsvarligt niveau, og som det fremgår af det vedlagte budget, er vi landet på en huslejestigning på 1,04 % som holder sig indenfor den generelle prisudvikling, derfor mener afdelingsbestyrelsen at vi har fundet et godt udgangspunkt for huslejefastsættelsen.
Vi håber, I vil stemme for budgettet.

Afdelingsbestyrelsen arbejdsopgaver omkring driften for 2013/2014

Afdelingsbestyrelsens udfordring i forbindelse med den daglige drift har været, i samarbejde med ejendomskontoret, at få iværksat de aktiviteter, der er indarbejdet i indeværende budgetår. Der er ingen tvivl om, at afdelingsbestyrelsen har været lidt famlende mht. at få skabt nogle ordentlige driftsbeslutninger, så ejendomskontoret kunne sætte aktiviteterne i gang.

Der har været nogle hængepartier, som har betydet, at beboerne har udtrykt irritation over, at de beslutninger der har været truffet på afdelingsmødet sidste år, ikke har været ført ud i livet. Det er afdelingsbestyrelsen fuldt ud klar over, og vi har intensiveret de arbejdsopgaver, som allerede er lagt ind i budgettet for 2013/2014.

Vi kan her nævne grill pladsen, cykelstativer, lys ved opgangene, vaskeriet (maling samt loftudbedringer), som vil blive udført i dette regnskabsår. Vi har endnu ikke kunnet løse opgaven om etablering af haver i blok 5 og 6. Dette beklager vi, men vi har ikke haft mulighed for at iværksætte opgaven. De implicerede beboere skulle nu have modtaget et brev fra KAB, hvor man fortæller om sagsforløbet.

I begyndelsen af 2014 blev festlokalet istandsat, så det nu fremstår pænt og ordentligt. Desværre brændte vores musikanlæg sammen, hvorfor der er indkøbt et nyt. Vaskeriet er nu kommet godt i gang, og det bliver spændende at se, om vi kan få udgifter og indtægter til at balancere. Vi er

endvidere ved at se på, om gulvbelægningen skal udskiftes, da det er svært at vedligeholde og bliver glat, når det er vådt.

Vi vil opfordre jer, der har bi-lejemål (ekstra kælderrum), og muligvis har installeret eller udvidet de elektriske installationer, at være opmærksom på, at det er besluttet at renovere lyset i kælderen, hvilket vil betyde, at alle stikkontakter i kælderrummene sløjfes. Som erstatning vil der blive opsat servicestik i kældergangene.

Ligeledes vil de rækkehuse som har bi-lejemål (ekstra kælderrum) i blokkene blive opsagt, da der er mange beboere i blokkene, der søger om ekstra kælderrum, og det er ikke rimeligt, at rækkehusene også skal have adgang til bi-lejemål (ekstra kælderrum) i blokkene.

Ny Husordenen

Afdelingsbestyrelsen har på baggrund af flere ønsker fra beboerne udarbejdet en helt ny husorden.

I indledningen fremgår det, hvordan afdelingsbestyrelsen opfatter en husorden, og vi håber, at alle beboere kan se det fornuftige i den måde, vi har opbygget husordenen, så der ikke skabes tvivl om hvilke grænser, der er for den individuelle virketrang.

Afdelingsbestyrelsen beder om, at mødet stemmer for hele den nye husorden i den udformning, den foreligger.

Klubvirksomheden i Mosegårdsparken

I Mosegårdsparken har vi en Trivselsklub, der gennem årene har fået stillet nogle lokaler til rådighed. Trivselsklubben har 2 lokaler i bebyggelsen og 1 lokale i nr. 61. 1. sal. Lokalerne har været stillet gratis til rådighed, men iht. den lovgivning, der forefindes, skal der være udarbejdet en aftale med afdelingsbestyrelsen, hvori det er tydeliggjort for alle beboere, på hvilke betingelser klubben får stillet lokalerne til rådighed. Aftalen fremgår af det vedlagte bilag, og derudover er der vedlagt et regnskab for trivselsklubben.

Trivselsklubben har i den forløbne tid, stået for at arrangerer forskellige aktiviteter for beboerne såsom sommerfesten, juletræsfesten, fastelavn og Sankt Hans.

Udlejning af boliger

I forbindelse med udlejning af boliger, har vi muligvis et problem med ulovlig fremleje, eller boliger der ikke benytte iht. ”bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v.” Formanden har den 10.april 2014 taget kontakt til Gentofte Kommune for at forespørge, ”om kommunalbestyrelsen har udarbejdet regler for tomme boliger i Kommunen iht. boligreguleringsloven?”. Vi har i skrivende stund ikke fået en tilkendegivelse fra Kommunen.

Helhedsplanen.

I forbindelse med et ønske om at se på Mosegårdsparkens bygningsmæssige standard, herunder kloaksystemet, isoleringen, varmecentralen, faldstammer og i det hele taget rørføringer, samt at fremtidssikre Moesgårdsparken, blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, bestående af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen og medlemmer fra organisationbestyrelsen, arkitekter, ingeniører samt KAB som tovholder. Der har været afholdt en del møder og følgegruppen er ved at være så langt fremme i arbejdet, at man vil indkalde til et afdelingsmøde efter sommerferien, hvor projektet vil blive forelagt for beboerne, og hvor der skal tages stilling til en ansøgning til Landsbyggefonden.

Kursusvirksomhed for afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsesmedlemmerne har deltaget i nogle aftenkurser omhandlende bl.a. ”velkommen til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer”, ”forstå afdelingens regnskab og budget”, ”præsentation af KAB´s nye hjemmeside”. Kurserne blev afholdt om aftenen hos KAB. Formanden har derudover deltaget i KAB´s årsmøde samt BL`s årskonference for 9. kreds.

I afdelingsbestyrelsen mener vi, at det er vigtigt at deltage i disse kurser og konferencer, hvor bestyrelsesmedlemmerne kan få nye input til deres daglige arbejde. Vi har indtil nu benyttet en model, hvor kursusvirksomheden drøftes på et afdelingsbestyrelsesmøde, og her besluttes hvem, der skal deltage i de forskellige kurser. Bestyrelsesmedlemmernes motivation til at bestride opgaverne er en vigtig faktori det beboerdemokratiske arbejde, og derfor har kursusvirksomheden haft en høj prioriteret. Der er selvfølgelig ikke nogen tvang til at deltage i kurser eller konferencer.

Fremtiden

Der er ingen tvivl om, at det kræver en stor arbejdsindsats for os alle som beboere at få igangsat aktiviteter, som kan sikre, at vi oplever, at vi har reel indflydelse på vores boligområde. Vier helt sikre på, at hvis vi løfter i flok, og tager udgangspunkt i, *”hvad der er godt for Mosegårdsparken, er også godt for os som beboere”*, så vil Mosegårdsparken også i fremtiden kunne fastholde bebyggelsen, som et rart sted at bo i.

Det er ikke noget, vi kommer sovende til. Det fordrer et engagement fra os alle, og det er et spændende arbejde. Har man lyst til at indgå i den almene boligsektors demokratiske organer, kan man få mange spændende oplevelser og personlige udfordringer. Derfor opfordrer afdelingsbestyrelsen til, at der kommer nye beboere til, som kan være med til at præge den fremtidige udvikling i Mosegårdsparken.

Med denne beretning ønsker formanden og afdelingsbestyrelsen alle vel mødt og håber på et godt afdelingsmøde.

Ole Lund Petersen
Formand for afdelingsbestyrelsen.