

Beretning

Finsenshave 2014

Som ny formand i Finsenshave vil jeg gerne starte min beretning for det forgange år med at mindes vores tidligere formand gennem mange år, Poul Erik Hede, som desværre døde i februar i år.

Som altid var rettidig omhu nøgleordet for hans virke – og han gjorde derfor alt hvad der stod i hans magt for at sørge for at afdelingen var fuldt og helt overdraget til en ny formand medens heldbredet tillod dette.

Jeg vil gerne tillade mig at formidle mindeordene som blev sendt ud af Frederiksberg Forenede Boligselskaber:

Poul Erik Hede døde fredag d. 21.2.2014.

I inderkredsen af den tidligere Organisationsbestyrelse gik Poul Erik under kælenavnet "Den lille Mand".

Måtte han have manglet noget i højden så var han en kæmpe både som menneske og som beboerdemokrat.

En ildsjæl som hagede sig fast i alt hvad han mødte af uærligheder og uretfærdigheder og som kæmpede indtil sagerne blev løst.

For de nyankomne i Organisationsbestyrelsen var han, som daværende Formand og senere Bestyrelsesmedlem, en fremragende Mentor, som man altid kunne vende sig til når man havde behov for et råd.

Vi er mange som ærer hans minde og tænker på de efterladte.

Hvil i fred, Poul Erik.

Året har været præget af små ændringer i det bestående og noget større forandringer i fremtiden.

Først og fremmest har vi i den daglige vedligeholdelse af ejendommen fået forbedret ejendommens sikkerhed vej at der nu er installeret automatiske dørlukkere på vores branddøre i kælderen – de står jo åbne i dagligdagen for at det skal være nemt at bevæge sig rundt i ejendommen.

Vi har også fået nye maskiner i vores vaskeri – her vil jeg gerne takke beboere og ejendommens funktionærer for at vi har kunnet holde en levetid på det gamle vaskeri på mere end 13 år – det er 3-4 år mere end forventet – og har selvfølgelig en betydning for vores økonomi at vi passer på vores ting.

Vaskeriet blev færdigt midt i sommerperioden – og der kunne helt sikkert have været bedre planlagt – især så der havde været en bedre mulighed for at brugerne kunne have haft nogle

introduktionsdage med vores medarbejdere – og sidst, men ikke mindst, vi skal have en dialog med leverandøren om justeringer af f.eks. reservationstider og et ekstra betjeningspanel.

Vi skal selvfølgelig lære af dette – og jeg tør godt love at vi ved de kommende udskiftninger og forbedringer af ejendommen vil gøre alt hvad vi kan for at gøre det bedre.

De næste forbedringer er bl.a. renovering af vores selskabslokale og kondirum – forslag til forbedringer modtages gerne – så må vi se hvad vores budget kan rumme.

I forbindelse med den årlige gennemgang af ejendommen blev vi opmærksomme på at vi faktisk har nogle lokaler i kælderen som lige nu står ubrugte hen – og vi modtager naturligvis gerne forslag til hvordan vi kan forbedre vores ejendom.

Samtidig har vi indgået en aftale med KAB om deling af den tidligere skrædder forretning som jo har stået tomt i lang tid – vi vil derfor senere i år få et lokale som både kan bruges til aktiviteter og af bestyrelsen.

Det nuværende bestyrelselokale vil så blive brugt af vores ejendomsfunktionærer.

Og her kommer vi til en af de større ændringer for vore ejendom.

Vores boligselskab har foreslået at de ejendomme fra selskabet som ligger tæt på hinanden og i forvejen har et kontorfællesskab – vores ejendomskontor – også skal begynde at samarbejde i et driftfællesskab.

Det drejer sig om Finsenshave, Havremarken, Broagerhus, Finsensgård og Grønlandsgård og forventes at træde i kraft pr. 1. oktober i år.

Dette driftfællesskab baserer sig på de gode erfaringer som kontorfællesskabet har givet – og er egentlig en naturlig videreudvikling af det daglige samarbejde mellem ejendomsfunktionærerne fra de forskellige afdelinger.

Driftfællesskabet er baseret på en fordeling af driftsudgifter i forhold til antallet af kvadratmeter – medens lønudgifter baserer sig på en aktuel fordeling af timer forbrugt for den enkelte afdeling.

De nuværende medarbejders tilhørsforhold til de enkelte afdelinger fastholdes, men til gengæld vil det være muligt at hjælpe hinanden efter behov – f.eks. ved større opgaver eller fordeling af tilkaldte vagter, snerydning m.m.

Samtidig vil det betyde en betydelig bedre udnyttelse af vores maskiner og vi vil fremover være flere om anskaffelser og vedligeholdelse af de dyre maskiner.

I år har vi også haft brand i vores storskrædderum – og her fik vi jo meget hurtigt bygget nyt og fik samtidig lavet inddækning til vores containere.

Bestyrelsen synes dog at man ikke har været helt heldig med farven på den nye bygning – og hvis vi kan finde økonomi til det vil vi da gerne have en farve så bygningen mere naturligt hører til Finsenshave.

De sidste år har vi flere gange haft 'Helhedsplanen' på vores dagsorden – og nu er bestyrelsen efter flere møder med KAB i løbet af foråret blevet klædt så meget bedre på så vi kan komme videre.

Helhedsplanen er egentlig en samlet oversigt over de ting ved vores ejendom som bør laves hvis vi 'i morgen' vil have alt lavet til samme standard som hvis vi var nybygget – i princippet.

Planen blev lavet for at undersøge om det var muligt at få midler fra Landsbyggefonden til nogle af de større udbedringsarbejder som vi ved er på vej i de kommende år.

KAB har nu orienteret os om at hvis vi involverer Landsbyggefonden vil det betyde flere ting:

- alt skal laves samtidig – samlet pris ca. 95. mio kr
- også ting som stadig har 5-10 års levetid tilbage skal laves
- der er mindst 3 års ventetid
- vores husleje skal stige til 'markedspris' – måske 40-50 %

Bestyrelsen har nu istedet foreslået at vi arbejder med et normalt 'husholdsbudget' hvor vi udnytter vores normale tilskuds- og lånemuligheder – og renoverer tingene løbende efter et '30-års' budget.

Det vil betyde mindre huslejestigninger efterhånden som der renoveres.

Det vil så betyde at vi ca. hvert femte år – se oversigten – har en større ting der renoveres – i første omgang efter følgende plan:

1. renovering af vandrør, faldstammer og toiletter i 2015
2. renovering af vinduer i 2020 – med et eftersyn i 2015
3. renovering af tag i 2025

Disse ting har så en naturlig levetid som vi bruger i vores planlægning.

Størrelsen af de enkelte renoveringer vil kræve at det er afdelingsmødet der vedtager de enkelte renoveringer – desværre er det ikke lykkedes at blive klar med et præcist bud på renoveringen i 2015 og derfor vil der senere i år blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde.

I området omkring os er der sket meget på stadion – ny belægning og nyt lysanlæg som betyder mange flere aktiviteter om aftenen – vi er blevet bedt om at melde tilbage til kommunen hvis dette giver gener for vores beboere.

Det samme gør sig gældende med det nye fælleshus, hvor der er ved at vokse en del aktiviteter op – spisning, internet workshop m.m.

Vores direkte naboafdeling har vundet en retssag mod Frederiksberg Kommune og derfor må vi forvente at der kommer en del renovering (og oprydning) på disse ejendomme.

Så mange var ordene – håber at ordene har sat nogle tanker i gang så vi kan få en god og fremadrettet debat om fremtiden for vores ejendom.

