

Velkommen

I dag vil jeg, lidt utraditionelt, lægge ud med at tale om foreningen opbygning, bestyrelsens arbejde, og om hvad vi har gjort ved jeres forening gennem de sidste fem år.

Lad os tage den helt fra toppen. Ejerforeningen Gadevang er en forening af mennesker der har det til fælles at de ejer en lejlighed i Gadevang. Foreningens formål er at administrere den fælles ejendom. Dette gøres i respekt for gældende love og ud fra de vedtægter vi i samarbejde har vedtaget.

Den højeste myndighed i foreningen er jer! Generalforsamlingen. Det er her der år for år, gennem budget og debat, aftales hvad jeres penge skal bruges til og inden for hvilke rammer der skal arbejdes.

Da det vil være lidt upraktisk at alle mødes hele tide for at tage del i det daglige arbejde, så vælges en bestyrelse til at varetage generalforsamlingens beslutninger og interesser.

Bestyrelsen **skal** ifølge vedtægternes §10 om drift, ansætte en inspektør. Denne inspektør har det daglige ansvar for personale, håndværkere, leverandører og for at foreningens budget overholdes.

Denne paragraf signalerer meget tydeligt at man ønsker at drive denne forening som en virksomhed, og ikke som en boligforening i traditionel forstand. Det er helt naturligt at vi på grund af vores størrelse vælger dette.

Når man ansætter en inspektør, så nytter det ikke at man kryber rundt på ryggen af denne, og ikke lade vedkommende passe sit arbejde. Vi har set det gennem årene at bestyrelser ikke udviser den fornødne tillid til inspektøren, og at denne derfor ikke er i stand til at passe sit arbejde. Har man ansat en inspektør som man ikke har den fornødne tillid til, eller som ikke har de rette evner, så må man naturligvis afbryde samarbejdet, og finde en anden.

Ligeledes er det vigtigt for en virksomhed som vores at der er et tæt og fortroligt samarbejde mellem leder og medarbejdere. De seneste fem år har vi ændret foreningen fra en boligforening hvor bestyrelsen har været stopklods for driften ved evindlig indblanding i det daglige arbejde, til at være en forening hvor inspektøren har arbejdsrum og en grad af frihed til at handle.

Det betyder at vi i dag har en langt mere dynamisk drift, der kan agere hurtigt når situationer opstår, og hvor beboere mødes af personale der er handlekraftige, da beslutningsprocessen og kommandovejen er kortere og reglerne er mere klare.

En ting der ligger os meget på sinde er at personalet har det godt i hverdagen. Der er ikke noget bedre og mere tilfredsstillende end et personale der er positive og motiverede. Det er helt essentielt at personalet føler sig som en del af et fællesskab og samarbejder på tværs, for at møde de udfordringer der opstår i hverdagen. Det har været et hovedtema at skabe et team hvor alle kan arbejde individuelt og sammen. Og møder man et medlem af bestyrelsen, så er det vigtigt at man ikke føler sig overvåget men at man **ved** at bestyrelsens medlemmer respekterer den ansattes rolle, og ikke blander sig i det daglige arbejde. Du har som ansat i Gadevang en enorm frihed, under ansvar. Og vi sætter alle stor pris på det arbejde vores ansatte gør hver dag.

Fra tid til anden oplever vi at enkelte ansatte ikke er en del af fællesskabet og skaber ufred, splid og konflikter, ikke udfører sit arbejde og derfor sætter sine kollegaer i en dårlig situation.

Da er det ledelsens ansvar at stoppe dette, og sikre at genskabe ro. Om nødvendigt må man, hvis der ikke kan findes andre løsninger, afbryde samarbejdet. Dette er sket nogle gange over årene, og det er vigtigt at i som beboere har tillid til at afskedigelser sker korrekt og ifølge gældende regler. Vi kan og må ikke diskutere grundlaget for en afskedigelse da dette er en privat sag mellem arbejdsgiver og arbejdstager.

Vi arbejder hele tiden for at vores personale yder bedst muligt og møder jer beboere med et smil.

Tiderne ændre sig. Vi oplever desværre at tonen over for personalet ind imellem bliver mere rå. Vi oplever at vore personale bliver udsat for trusler om vold og at beboere råber og opfører sig groft. Der kan være mange ting der udløser denne vrede. Vi har en del beboere med forskellige lidelser, som er overladt til sig selv. Vi har derfor set os nødsaget til at installere en overfalds alarm på kontoret. Over sommeren hvor jeg selv har stået i spidsen for 'normaliserings' projektet har jeg oplevet hvordan det påvirker en når man angribes af en beboer der føler sig forurettet, enten fordi vedkommende har modtaget et brev hvor i vi har gjort opmærksom på at vedtægter eller husorden bliver brudt, eller at vedkommende har

modtaget en opkrævning på kr. 500 for overtrædelser. Når vores personale udsættes for den slags overgreb, så presser det psykisk, og det er derfor vigtigt at man har en velfungerende arbejdsplads med en leder og kollegaer man kan læne sig op ad, og som bakker en op.

Vi oplever at gårdmændene bliver udsat for ubehøvede kommentarer når de knokler for at følge med. De bliver spyttet på, eller råbt ad, når de beder beboere bruge skraldespanden i stedet for at smide deres skrald på jorden.

Personalet i aktivitetscentret er nødt til at vælge deres kampe med omhu, når de står over for mennesker der hopper i bassinet uden først at vaske sig.

Det er vigtigt at vi beboere støtter vores personale og taler pænt.

OK... når nu bestyrelsen så har lagt alt det daglige arbejde over i driften, hvad laver vi så???

Lidt firkantet kan man sige at bestyrelsens arbejde er færdigt når budgettet for det nye år er udarbejdet og godkendt, for budgettet er en skriftlig aftale om hvad driften skal lave i det nye regnskabsår.

Men så kan vi jo beskæftige os med det en bestyrelse faktisk skal gøre, vi ser fremad. Selvfølgelig følger vi tæt den daglige drift, men udover det arbejder vi med at udvikle og forbedre foreningen. Vi arbejder med området omkring os. Vi deltager i arbejde med kommunen, andre foreninger og udvalg.

De seneste fem år har vi udover at skabe fundamentet for det vi står med i dag, arbejdet med at gøre så meget som muligt tilgængeligt for jer beboere på vores hjemmeside. Her taler vi om indhold, overskuelighed og tilgængelighed på forskellige platforme. Det har taget tid, men vi er godt tilfredse med resultatet. Vi har ændret principperne for reovering af parkeringskældrene i forhold til det arbejde der blev udført i Saksen, og har derved sparet foreningen for rigtig mange penge.

Vi deltager aktivt i kommunens områdefornyelsesprojekt, således at vi har en finger med når der skal investeres i udvikling af Gadehavekvarteret. Her ser vi på en lang række mulige tiltag der gerne skulle munde ud i et mere attraktivt område til glæde for os alle.

Vi har gennem årene, udskiftet alle fire modtagestationer og skiftet belysningen på parkeringspladserne. Vi har lovliggjort vores svømmehal. Vi er også gået i gang med at levetids forlænge vores tage. Alt sammen **uden** at hæve fællesbidraget.

Vi har sammen med jer opdateret vores vedtægter, og udarbejdet ny husorden. Med det i hånden har vi kunne tage hul på helt nye opgaver. En af disse er 'normaliserings projektet', som jeg vil tale mere om lidt senere.

Når vi taler fremtid og udvikling, så sidder vi også og leger med krystalkugler. Og der er ting der er givet på forhånd. Ting vi **gerne vil** og ting vi **skal** tage højde for.

Tagene bliver lige nu levetids forlænget med 15-20 år. Belægningen i gårdene mellem C&D blokkene over parkeringskældrene har en levetid på ca. 15-20 år. Og så har vores bygningsrådgiver varslet at vi inden for 15 år skal påbegynde en komplet renovering af beton konstruktionen på vores øst facader. Nu er det ikke for at skræmme nogen, men lige nu ser det ud til at vi skal bruge kr. 300 mio. om 15-20 år....

Det er vi nød til at arbejde lidt med, og det tvinger os til at tænke ud af boksen. Her er et eksempel på en flyvsk tanke: Lad os forestille os at kommunen indsnævre Gadehavegårdsvej til 2 spor i stedet for som nu 4. Og hvad om vi udnyttede noget af den plads samt dele af vores grund til at bygge nye boliger??? Det har tidligere været på tale at bygge en etage oven på det vi har i dag, men det kan bygningerne ikke bære. Bare en tanke...

Allerede i dette regnskabsår ser vi at ændre på en række arbejdsgange. Vi overvejer blandt andet at lade et eksternt firma tage sig af hækklipning. Fordelen er at et eksternt firma vil kunne stille med 6-8 mand 2 gange om året. Hurtigt ind og hurtigt ud, og der med frigive vores gårdfolk til andet arbejde.

I juni sidste år, afhold vi en ekstraordinær generalforsamling fordi vi var kommet i en presset situation vedrørende vores fjernvarmeforsyning. Dels var der overhængende risiko for at varmecentralen ville bryde sammen, dels havde Taastrup fjernvarme varslet en bøde på kr. 750.000 fordi vores returvand var for varmt. Vi gennemførte derfor i vinter en komplet ombygning af vores fjernvarme installation, helt ind i hver enkelt lejlighed.

Overordnet er det gået som forventet. Budget og tidslinje er fulgt tilfredsstillende, og som vi i starten og løbende skrev ud til jer, ville der under vejs kunne opstå udfald på vand og varme forsyningen. Desværre har disse udfald ramt skævt, således at en del beboere oplevede større gener end forventet. Det beklager vi. De fleste kom dog over ombygningen uden de store udfordringer.

Sammen med fjernvarme ombygningen vedtog vi projekt om solceller på Spaden B, opgangs belysning og affaldssortering. På generalforsamlingen i september tilføjede vi udskiftning af ventilatorer.

Status på dette:

Fjernvarme – projektet er næsten færdig. Vi lukker ikke sagen før vi er helt sikre på at alle har varme i deres lejligheder og at vi er helt sikre på at den indbyggede automatik og overvågning er 100% i orden. Vi har stadig udestående med omkring 30 beboere der ikke har fået skiftet ventiler i deres lejligheder.

Der blev til dette projekt budgetret med kr.: 23 mio. og det er også der vi lander.

Opgangsbelysning er udført til den aftalte pris. Vi fandt dog luft i vores drift økonomi til at dække dette, således at vi ikke som varslet skal låne penge til denne del.

Samlet pris kr. 900.000.- Vi mangler nu kun at male rundt om lamperne.

Solceller – vores meget grundige ingeniør Jørgen Peter Nielsen har gennemgået alle dokumenter og al materiale i sagen og har rejst en række spørgsmål. Vi har ikke modtaget den nødvendige dokumentation forud for arbejdets start, hvilket har betydet at vi indtil videre har stoppet projektet. Det drejer sig om dokumentation for at solcellerne rent faktisk bliver stående på taget, også når det blæser.

Affaldssortering, herunder lukning af affaldsskakter, er sparket til hjørne af kommunens embedsmænd. Vi tager punktet op igen i dag.

Et andet stort projekt vi skød i gang i er 'normaliserings projektet'.

I gennem mange år har det været et emne på generalforsamlinger. Rigtig mange ønsket en indsat i mod forskellige beboeres negligering af foreningens vedtægter omkring altaner og haver. Med det forarbejde vi har udført gennem de sidste år omkring organisationen, vedtagelse af opdaterede vedtægter og med vedtagelsen af et 'bøde-system', så er vi nu rustet til at gøre det som tidligere bestyrelser og inspektører ikke har ville røre ved.

For nogle år siden gik vi i aktiv krig med runde parabler. Det affødte ganske som ventet en masse larm og skænderier. Det tog Lizeth sig af, og det trak tårer. I dag er der en ulovlig parabol tilbage. Den har sin helt egen historie...

Da bestyrelsen sidste år overfor inspektøren varslede, at vi nu skulle i gang med 'normaliserings projektet', var svaret helt klart: Det har vi ikke personale til.

I år bød det sig anderledes. Jeg mistede mit job i december og gik og pillede bussemænd i nogle måneder. Lizeth foreslog bestyrelsen at ansætte mig til dette projekt i en tidsbegrænset stilling. Jeg kender foreningens vedtægter og husorden, jeg er til rådighed nærmest døgnet rundt og ser i lighed med Lizeth sjældent på klokken. Så efter nogen overvejelse besluttede bestyrelsen at ansætte mig til dette arbejde.

I maj måned udsendte vi en brochure der i ord og billeder opfordrede til at læse foreningens vedtægter og husorden, og som forklarede hvad og hvor der skulle sættes ind. Vi gav i brochuren en deadline til udgangen af maj måned.

Brochuren er omdelt til alle, og sendt med post til ejere der ikke bor i foreningen. Kunsten er naturligvis at undgå at genere de som har orden på sine sager, så derfor har I som sidder her, ikke set mere til projektet. De som **ikke** har orden på deres haver eller altaner fik i juni måned et brev i en betydelig skarpere tone, men præcisering af hvor de overtræder foreningens vedtægter og husorden. Faktisk måtte vi tilskrive næsten 1/3 del af foreningens medlemmer! Ca. 300 beboere fik en ny frist på 14 dage til at ordne forskellige forhold.

Første bølge satte en del i gang, og det er super positivt. Anden bølge satte yderligere skub i processen. Da vi nåede til 3. trin – at overbringe syndere til Ternstrøm, da var mængden reduceret til ca. 150 beboere. Disse 150 beboere er blevet opkrævet kr. 100 for brev fra Ternstrøm, samt kr. 500 for overtrædelse af vedtægter og husorden. Det satte yderligere skub i sagerne. Der var selvfølgelig en del der var vrede, men den fleste forstod udmærket pointen. Da målet jo ikke er at skaffe penge i kassen, så har vi handlet meget large over for beboere der er kommet i klemme. Så vi har tilbageført en del af de opkrævede gebyrer, mod at de straks fik udbedret deres udeståender. I dag er 50 beboere tilbage på den sorte listen. Flere skulle i dag tilføjes, og andre igen vil med tiden komme til.

Mange har allerede udtrykt begejstring for at der nu endelig tages fat, og har forståelse for det arbejde der ligger bag. Målet er naturligvis til glæde for os alle, og et ønske om at der er pænt og ordenligt i Gadevang.

Jeg vil afslutningsvis takke jer alle for at i er kommet i dag, og takke personalet for deres samarbejdsvilje. Uden dem ville det ikke kunne lade sig gøre at drive Gadevang.

Og så vil jeg bede jer give tilkende om i ønsker at normaliserings projektet skal forsætte, eller om i mener at vi skal stoppe her.

Tak for ordet