

Referat af afdelingsmøde, 17. september 2013

a) **Velkomst** ved Bent Skafte, formand

b) **Dirigent** (ordstyrer): Mustafa Ajan.

Referent: Laura Lyng Munkø.

Stemmeudvalg vælges.

c) **Fremlæggelse af afdelingens budget 2013/14 ved Jytte Jensen, DOMEA.**

Gennemgang af det udleverede budget:

Side 2. 815 kr. blev det endelige resultat af leje pr. kvadratmeter.

Side 3, ordinære udgifter. Hvis vi er gode til at sortere affald, kan vi holde renovationsbudgettet. Der er sat ekstra solceller op til at drive udendørs-el (lygter på fællesarealer fx). Forhåbentligt kan solcellerne betale helt eller delvist for forbruget.

Side 4, driftsbudgetter: Siden indeholder de ting, vi har indflydelse på i dagligdagen. Der er sat 142.000 kr. af til renholdelse (snerydning, håndværkere mv.). Beløbet er lille, fordi vores afd. er selvkørende på mange måder.

Konto 115 (295.000 kr.) bruges, hvis der sker nogle "hovsa-ting".

477.000 er sat af til planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejder. Der laves en 10-års plan, hvor henlæggelserne går til skønnede vedligeholdelsesarbejder (nye vinduer fx), så der kan holdes en jævn, sund huslejestigning på omkring 2 pct./år.

Disse penge må først bruges året efter, de er henlagt. Jytte bemærker, at det er et godt og flot driftsbudget!

Der stilles ønske fra forsamlingen om, at det klargøres for beboerne, hvilke forsikringer/dækninger afd. har. Bygningerne er forsikrede, og forsikringen dækker fx også uheld, der sker grundet mangelfuld saltning ved snevejr.

Side 6, indtægter: Vi vil forventeligt også få en renteindtægt. De renter, vi får af de penge, som indbetales, vil blive ført ud i DOMEA Københavns afd. og videre ud til de enkelte afdelinger.

I byggesummen er der sat penge af til et skur til fejmaskine, haveredskaber, saltopbevaring (70.000) og en legeplads (100.000 kr). Scandibys tilbud blev i sin tid afvist af DOMEA grundet prisen.

Brandvejene er definerede. Det er dem, vi i daglig tale kalder stier og i den forudbestemte husorden (som beboerne tiltrådte på første afd.møde i foråret) er benævnt "adgangsveje".

Men pladsen i "midten" af byggeriet må vi selv råde over. Jytte afviser, at der i selve beskrivelsen af byggeriet har været afsat plads til cykelskure. Grusbæltet på Ragnhildgade er ment som cykel-p-plads.

P-plads-arealet på Emblasgade renholdes af DOMEA. Bestyrelsen og DOMEA indgår fremadrettet dialog om, hvorvidt renholdelsen af fortovet langs med p-plads også skal renholdes af DOMEA.

Fremover skal budgettet godkendes. Men dette første budget er godkendt af Københavns Kommune.

Jytte pointerer, at byggesagen ikke er helt afsluttet. Der ligger muligvis nogle penge i sagen, som kan bruges på investeringer a la cykelskure.

Morten Lazzarotto pointerer, at der er væsentlig forskel på, om vi er indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling eller en ordinær generalforsamling. Jyttes respons er, at vi er indkaldt til et afdelingsmøde.

d) Afstemning om og behandling af indkomne forslag.

1, forslag om haveregulativ:

Punktet giver anledning til en vis diskussion, for hvis der stemmes for forslag 1, udgår forslagene længere nede – som koncentrerer samme emne – så? Forslag 1 samt 6 (omhandlende forhaven) og 7 (omhandlende baghaven) er fundamentet for en lang debat. Forslaget vedtages ved flertal.

Det vedtages yderligere, at der må opsættes hegn af maks. 80 cm.s højde i forhaven.

2, forslag vedr. beplantning:

Forslaget vedtages ved flertal. Der må ikke plantes elm, bynke, birk og hassel, som vil genere allergikere og kan fremkalde allergi.

3, fliseforslag:

Forslaget trækkes tilbage. Forslaget sættes på dagsorden igen og vedtages i anden omgang ved flertal.

4, begrønning af trådhegn:

Forslaget vedtages ved flertal.

5, forslag vedr. græsslåning:

Vedr. kompostering (i denne forbindelse af græs) er det op til haveudvalget at undersøge mulighederne og stille nye forslag hertil.

Forslaget vedtages ved flertal. (Det må noteres, at det forudsættes, at en fejmaskine vil være drevet af benzin).

6, hegn i forhaver:

Forslaget nedstemmes ved flertal.

7, hegn i baghaver:

Forslaget nedstemmes ved flertal.

8, have og altaners indretning/fysiske udtryk:

(Forslaget indordner sig under punkt 1.) Forslagsstiller pointerer, at "til gene"-begrebet forstås i dette forslag på den måde, at de ønskede ændringer ikke generer overbo/underbo, genbo/nabo, og at de ønskede ændringer derfor drøftes med de parter, som kunne tænkes at blive generede af ændringen. Det pointeres, at der ikke må laves noget på egen hånd.

Konstruktionen skal respekteres og bestyrelse/DOMEA tages med på råd. Dvs. der skal fx søges om opsætning af markise, og til syvende og sidst er beslutningen DOMEAS.

Forslaget trækkes.

9, højbede i baghaver:

I råderetskataloget (tiltrådt ved første forsamling) er opridset 9 punkter. Forslagsstiller pointerer, at kataloget ikke giver lejer råderet over udendørsareal.

Forslaget vedtages ved flertal.

10, markiser i baghaver:

Forslaget udvides til at omhandle altaner og baghaver. (Pga. høj temperatur kan visse baghaver faktisk ikke benyttes midt på dagen om sommeren.)

Forslaget vedtages ved flertal.

Bemærk: ScandiByg fraråder, at der overhovedet bores i den sorte beklædning, se i øvrigt punkt 8.

11, pavilloner og markiser:

Forslaget omhandler KUN pavilloner til permanent opsætning.
Forslaget nedstemmes ved flertal.

12, anden beplantning end som forudbestemt af anlægsgartnere i egne haver:

Forslaget omhandler, at man gerne må plante blomster efter egen smag, krydderurter el.lign., men med hensyntagen til allergikere.
Forslaget vedtages ved flertal.

13, stakit/hegn i forhaver:

Forslaget er vedtaget under andet punkt.
Punktet udgår.

14, forslag om sikkerhedsprocedure ved brug af grill:

Forslaget vedtages ved flertal.
I tillæg spørges der, om man må bygge en murstensgrill. Haveudvalget tager det til efterretning. Jytte pointerer, at spørgsmålet skal tages op/stemmes om på et afd.møde, for det er kun afd.møder, der kan tage den slags beslutninger, der egentlig indgår som punkter i råderetskataloget.

15, ekstern glatførebekæmpelse/snerydning:

Vedligeholdelsesholdet skal i øvrigt udarbejde planer/vagter for, hvordan vores udendørsareal skal renholdes/holdes frit for sne. Der stilles spørgsmålstejn ved, hvor vi kan opbevare salt mv.
Forslaget trækkes.

16, forslag om at beboerne selv står for snerydning ved indgangen til de enkelte boliger:

Forslaget trækkes.

17, forslag om renhold ved egne boliger (for grundplanlejere) og ved postkasser (for 1. sals lejere):

Forslaget trækkes.

18, cykelparkering:

En gruppe er allerede nedsat, som kigger på, om der kan laves en løsning, som kan fungere godt for alle beboere. Da opgaven er dækket af et udvalg, trækker forslagsstiller forslaget tilbage. Bestyrelse og/eller udvalg har ikke mandat til alene at investere i eks. cykelskure udenom et forudgående afdelingsmøde. Der er ikke lagt økonomi ud til rådighed for udvalgene.

Næste møde er sat til april. Formanden anbefaler, at der afholdes et møde forinden, da sager som denne har en prioritet, der ikke kan vente til april. Bestyrelsen har i øvrigt bemyndigelse til at indkalde til en ekstraordinær forsamling med varsel på 8 dage.

Forslaget trækkes.

19, cykelparkering:

Forslaget trækkes.

20, forslag om skiltning ved p-plads og et "legende børn"-skilt:

Forslaget vedtages ved flertal.

21, pleje af terrassebeklædning:

DOMEA pointerer, at hvis vi vedtager punktet, skal alle beboere vedligeholde ens. Der er modstridende oplysninger om, hvorvidt træbeklædningen er vedligeholdelsesfri (DOMEA siger, at lærketræsbeklædningen er vedligeholdelsesfri, flere beboere protesterer og anfører at have sprækker i beklædningen allerede).

Forslaget nedstemmes under forudsætning af, at bestyrelsen går videre med punktet, idet flere lejere oplever ødelagte træbeklædninger.

22, hensigtserklæring om miljørigtige og bæredygtige principper:

Forslaget vedtages ved flertal.

23, grønne skurtag:

Forslaget forklares: Dem, der vil, må gerne lave et grønt tag på skuret, hvis de selv betaler (ca. 4000 kr.). Jytte fra DOMEA pointerer, at DOMEA skal søges om det, da de skal være sikre på, at konstruktionen kan bære.

Forslaget vedtages ved flertal.

24, låger til indgangene ved Ragnhildgade:

(Fastlagte og ufravigelige brandveje er en del af stisystemet)

Forslaget trækkes.

25, forslag om låge fra Emblasgade ud mod Ragnhildgade:

(Fastlagte og ufravigelige brandveje er en del af stisystemet)

Forslaget trækkes.

26, fællesskur til vintergrej/plæneklippere mm. opføres med grønt tag og indendørs byttehylder etableres. Regnvandet fra fællesskur opsamles i en regnvandstønde:

Forslaget nedstemmes (under forudsætning af, at det er et forslag, som legeplads/udendørsareal-udvalg tager med sig videre i arbejdet).

27, etablering af redskabsskur:

Forslaget nedstemmes med henblik på, at forslaget går ud i det pågældende udvalg.

28, etablering af bytterum:

Forslaget udgår.

Punkt 29, placering af legeplads på p-plads på Emblasgade:

Bent informerer om, at dele af p-pladsen ved en ansøgning til kommunen kan blive bevilget til legeplads.

Forslaget (placeringen) nedstemmes.

30, etablering af legeplads. Legeplads og fællesarealgruppen kan arbejde videre med et konkret forslag til legeplads og fællesareal, bestyrelse får mandat til at godkende udvalgets plan.:

Forslaget vedtages.

31, individuel etablering af strømstik udendørs på lejemål:

Bemærk, at der er en problemstilling omkring at bore i facadebeklædningen (pga. dampspærre). Det hører ind under individuel råderet, og hver enkelt, der ønsker sig et strømstik udendørs, skal søge om det. Den facadeplade, der involveres i så fald, skal udskiftes ved fraflytning på fraflytters regning. Lejer betaler selv etablering og installation (autoriseret).

Forslaget vedtages ved flertal.

32, forslag om at man må cykle på stierne, til man fylder 7 år:

Forslaget er i virkeligheden en gentagelse af den husorden, vi allerede tiltrådte i foråret før indflytning. Det præciseres, at voksne (og børn over 7 år) ikke må cykle på fortov/adgangsveje/stier.

Forslaget vedtages.

e. regnvandsafledning hos haveejere fra ovenliggende altaner i 32 lejemål:

Mange beboere (dem med terrasser i baghaver på 2 meters dybde) føler det generende og ødelæggende for haverne, at de ovenliggende altaner har to huller (en slags uafsluttede nedløbsrør), hvor regnvandet plasker ned i haven. På sigt vil det være ødelæggende for træbeklædningen på terrasserne og haverne/græsset vil blive ødelagt under kraftige regnskyl. DOMEA/Scandibyg har indrømmet, at konstruktionen er u hensigtsmæssig og er indstillede på at finde en løsning, der kan betyde, at vi undgår det store fald af regnvand. Lejemålet nr. 125 har forsøgsvis haft en kæde og et stenbed til at tage fra for det store fald/undgå en lunke af vand. Heller ikke den løsning opleves som hensigtsmæssig. Jytte

Jensen, DOMEA vil undersøge, om der i byggesagen findes økonomi til, at vi kan få monteret nogle ekstra nedløbsrør.

f. valg af suppleanter: Erik Gildsig, Mette Juhl Larsen, Kim Zahle vælges til suppleanter til bestyrelsen, der ønsker flere kræfter til arbejdet. Rækkefølgen angiver, at Erik er 1. suppleant.

g. Medlemskab af LLO – man kan lave en kollektiv indmeldelse, hvor vi får en organisation i ryggen i tilfælde af, at vi har brug for juridisk hjælp el.lign. Prisen på 27 kr. pr. husstand pr. md. vil blive opkrævet over huslejen, hvis vi beslutter os for, at vi gerne vil være medlem. Det problematiseres, at vi tiltræder en beslutning, som indebærer en huslejestigning efter mødet burde have været afsluttet. Forslaget vedtages ved flertal.

Evt.

1) Byggeskadefondens besøg.

Byggeskadefonden har fået to mdr. til at lave en rapport om byggeriet. Den er stadig i proces, og det er derfor for tidligt at sige noget om konsulentens resultater eller på anden måde evaluere rapporten.

2) Den tilbageværende forsamling debatterer mødets struktur og de indkomne forslags form. Forslagene skulle have været indleveret mere gennemtænkt. Det pointeres fra flere beboere, at det af og til har været uvist, hvad vi stemte om, og at ellers gode og fornuftige forslag er blevet "tvunget" til en nedstemning, fordi forslaget var for upræcist ift. økonomi mv. Udvalgene skal bedre i gang og udvalgene skal udspecificere arbejdet. Det efterlyses, at det bliver helt klart, hvem der sidder i hvilke udvalg. Nogle beboere hører endnu ikke hjemme i et udvalg.