

Referat, ordinært afdelingsmøde d. 6. marts 2014

Fremmødte:

Fra bestyrelsen: Søren Dencker Olsson, Bent Skafte, Siham El-haddad

Fra Domea, Service Center København: Nicki og Jytte

74 stemmeberettigede lejere er mødt op

1) Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Dirigent: Kurt Jeppesen, LLO

Referent: Laura Lyng Munkø

Stemmeudvalg: Martha Bird, Line, Kristine Zahle, Maria Bjerrum, Kenneth, Martin Lyng Munkø

2) Godkendelse af forretningsorden for afd.mødet

(Forretningsordenen fremgår af det materiale, der blev udsendt forud for mødet (s. 19-21)).

Enstemmigt godkendt

3) Afdelingsbestyrelsens beretning

Arbejdsgrupperne fungerer, og de er fundamentet for et lykkeligt videre forløb. Bestyrelsen har besluttet sammen med Domea, at afledningen af regnvand fra 32 altaner ændres. Arbejdet pågår og forventes afsluttet inden for et par måneder. Det vand, der ligger i haverne (manglende nedsivning), er noget, der tages op ved 1-års gennemgangen.

Nilan-systemet volder stadig lidt problemer – den nyligt indgåede kontrakt med nogle teknikere kan forhåbentligt imødegå flere problemer.

Beretningen vedtages enstemmigt.

4) Orientering om budget ved Jytte Jensen/Domea – PUNKTET ER VARSLET SOM UDGÅET, men de fremmødte kræver alligevel en forklaring:

Byggesagen er stadig ikke afsluttet, det vil sige, at regnskabet for byggeriet er ikke afsluttet, og budgetlægning må derfor vente. Man har en økonomisk ramme i en byggesag, og da vi flyttede ind, var der ("helt unikt") en million "tilovers". Million er ikke noget, vi som afdeling som sådan kan bruge mere af – vi kan håbe, at der, når sagen er endeligt afsluttet, er en lille pulje penge tilbage, som vi kan bruge til byggerelaterede formål. Det vil sige, at det ikke er muligt at ønske at bruge midler fra denne million foreløbigt. Jytte oplyser, at det er en misforståelse, at bestyrelsen i Emblasgade er blevet orienteret om, at der var en mindre pulje penge tilovers, som vi kunne råde over.

De penge, der er i byggesagen, er byggeriets penge, det vil sige, at de bruges fx til udbedringer. Og det er forventningen, at midlerne kan "frigives", men det pointeres, at midlerne skal gå til formål af byggemæssig karakter.

Jytte er tøvende overfor at sætte en tidshorisont på den endelige udarbejdelse af byggeregnskabet.

5) Orientering vedr. Service Center København

"DOMEA 2015" er et projekt, som har til mål at slanke organisationen (og gøre den billigere til gavn for lejerne). Administrationsudgifterne skal slankes med 20 % i gennemsnit og samtidigt øge antallet af boliger med 20 %. Vi er tilknyttet Service Center København, som fysisk ligger i Valby. Overordnet skal vi jo selv stå for renhold og vedligehold, fordi vi har tilsluttet os +konceptet, men vi har også mulighed for – hvis det er det, vi ønsker – at kontakte Service Centret i forhold til køb af håndværkere osv.

Er man interesseret i at se den lille tegnefilm om en forandret Domea-organisering, som Jytte fremviste, kan man klikke ind på Domeas hjemmeside: https://www.domea.dk/Om-Domea/Hvem_er_vi/strategisk-retning/Sider/default.aspx (i højre side af sitet fremgår links til film).

Omorganiseringen af Domea afføder nogle spørgsmål fra forsamlingen bl.a. vedr. facader og algebekæmpelse på terrasser. Jytte har drøftet vores graffiti-bemalede facader med bestyrelsen. Domea/Service Center København rådgiver os i denne forbindelse, men kan ikke sørge for fjernelse.

Vejledninger fra producenten af fx terrasser ligger angiveligt på hjemmesiden, og de udfordringer der må være med fx terrasser tages ved 1-års gennemgangen. Alger må selvfølgelig gerne fjernes (fx med skrubbe og vand), men træværket må ikke behandles med olie o.lign.

Drifts- og vedligeholdelsesvejledninger er angiveligt på vej – Scandibyg er ved at undersøge, hvad facadepladerne kan tåle (i forhold til at fjerne graffiti).

6) Behandling af indkomne forslag

Dirigenten pointerer: Byggesagen er ikke afsluttet, og vi ved ikke, om vi har pengene i indeværende år. Det vil sige: Forslag, som koster penge udover driftsbudgettet kan have huslejemæssige konsekvenser, og en sådan konsekvens skal bl.a. behandles af Københavns Kommune.

Dirigentens anbefaling lyder derfor på: De indkomne forslag, som indeholder budget af en vis størrelse, udskydes til et møde, hvor vi kender regnskabet. Det drejer sig konkret om, at forslag 1 (eget skur), 3 (fællesarealer) og 7 (fortovshaver) bør udskydes til et kommende møde, hvor vi kender regnskabet mere til bunds.

De(t) resterende forslag, som er forslag, der koster afdelingen penge på en mere driftsmæssig måde, er der penge til: I indeværendes års driftsbudget er der afsat penge til forskellige aktiviteter – dvs. der er penge til en del af forslagene, hvis de skulle blive vedtaget, og de vil således ikke betyde en lejeforhøjelse.

Jytte oplyser, at der i byggeregnskabet i øvrigt indgår: Støjmur ud mod Rovsingsgade. Skal der bygges yderligere ud mod Rovsingsgade inden for en fem års periode, så er det ikke nødvendigt at bygge denne mur (som er bestemt af kommunen). Muren vil have en værdi af et par hundreder tusinde kroner. *1

Byggegrunden mellem den første af Emblasgadebebyggelsens række af huse og Rovsingsgade er udbudt af Københavns Kommune og Domea har budt ind på den. Det er uvist, om Domea byder ind på bolig- eller kontorbyggeri.

Afstemning: Der er flertal for, at alle de forslag, som koster penge udover driftsrammen, behandles på et kommende møde.

Særligt vedr. forslag 4: Forslag 4 trækkes tilbage, men forslaget behandles alligevel, da der er lejere, der ønsker, at det skal behandles.

Dirigenten beslutter, at forslag 4 og forslag 9 slås sammen – men så henledes dirigentens opmærksomhed på vores råderetskatalog!

*1 Efter afdelingsmødet har bestyrelsen efterspurgt mere fra Jytte Jensen/Domea vedr. denne støjmur, som var helt ny information på mødet. Jytte Jensen har ikke svaret. Bestyrelsen har henvendt sig til kommunen/Center for Byudvikling, da Jytte Jensen på afd.mødet oplyste, at det er et kommunalt krav at opføre et sådant støjværn. Bestyrelsen har rundsendt svaret fra Center for Byudvikling til alle beboere, hvori det fremgår, at de intet kender til et støjværn. Bemærk, at kommunen ved en fejl har skrevet "Raghildgade", når støjværnet nævnes nederst i brevet. Det er afklaret yderligere: Selvom de skriver "Raghildgade", mener de altså Rovsingsgade.

Råderetskataloget er rodet, og det er temmelig svært at finde hoved og hale i det – det umuliggør at holde fx forslag 4 op imod det vedtagne og eksisterende råderetskatalog, når det handler om den udvendige råderet. Afd. bestyrelsen får med bistand fra Domea mulighed for at renskrive et råderetskatalog, som er forståeligt. Det er nødvendigt, at vi strammer det op!

Forslag 4 og 9 udskydes derfor også.

Særligt vedr. legeplads/fællesareal:

Dirigenten forslår, at vi snarest afholder et ekstraordinært møde – det kan der indkaldes til med 14 dages varsel. Jytte kommer på banen og pointerer, at der er sat penge nagelfast af (100.000) til en legeplads. De 100.000 kr. skal bruges, inden byggesagen kan afsluttes. Domea anbefaler, at vi kommer i gang med at bruge de penge, som er afsat til specifikke projekter. Med andre ord er Domea klar: Se at få etableret den legeplads!

(Bemærk, at 100.000 er langt under det budget, som gruppen, der har arbejdet med legeplads/fællesareal, har fået forslag til hos de virksomheder, som de har bedt om at få bud fra: 100.000 kr. forslår med andre ord som en skrædder i helvede. Der er bl.a. lovmæssige krav om sikkert faldunderlag, som er dyrt at etablere.)

Bestyrelsen og Domea ved nu, at de har et hængeparti, der skal afklares ASAP. Legepladsudvalget bliver involveret så hurtigt som muligt. Måske vil der så fremkomme et forslag, som koster mere end 100.000 – men det er så det, vi må tage stilling til på et kommende møde og sende videre til kommunen i forhold til afklaring af, om huslejen må stige.

Forslag 11. Budget til særlige arrangementer

Der er dækning for forslaget i indeværende års budget.

Forslaget vedtages enstemmigt.

Forslag 12. Administration af Facebook

Administration af Facebook – skal bestyrelsen administrere siden eller ej?

Vi er for nuværende ikke 100 % sikre på, at der KUN er Emblaslejere i Facebook-gruppen, fordi et oprydningarbejde har været alt for svært at færdiggøre.

Det er stadig vigtigt at understrege, at det ikke er og ikke skal være den primære kommunikationskanal fra bestyrelsen.

Forslag:

Bestyrelsen overtager de formelle administratorrettigheder af Facebook-gruppen. Senere kan det afklares, hvordan det rent teknisk lader sig gøre.

Forslaget vedtages.

7) Valg af medlemmer til afd.bestyrelsen.

Bent og Mette genopstiller for to år. Ingen andre stiller op til bestyrelsen for en valgperiode på to år. Bent, Mette og Kim er hermed valgt for en to års periode.

Steen vælges til bestyrelsesmedlem.

8) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Kamilla vælges som suppleant

Line vælges som suppleant.

9) Eventuelt:

- Fremover skal bestyrelsen huske, at beretningen skal indeholde beretninger fra grupper og undergrupper. Og hermed skal der lyde en opfordring til, at grupperne skriver referater og udsender dem. Grupperne skal finde ud af, hvordan de fremadrettet formidler deres arbejde til resten af lejerne.
Mette Juhl er i fuld gang med at lave en hjemmeside (på Domeas domæne), som fx kunne indeholde alle disse referater.
- En opfordring til at holde forhaver og terrasser pæne, samle skrald op når vi møder det osv.
- En opfordring til at ungerne ikke spiller bold op af endegavle og – når legepladsen kommer – at forældre sørger for, at ungerne ikke leger højlydt fra den tidlige morgen til den sene aften fra til gene for de lejere, der bor lige ved de naturlige samlingssteder.
- Bemærk, at der ER en gribetang til opsamling af skrald.
- 1-års gennemgang skal være foretaget inden 30.4. 2014.
Byggeskadefondens rapport er på vej.
I praksis kommer det til at foregå sådan, at Domenia (rådgivende ingeniør på byggeriet – og altså ikke Domea) deler et skema ud, og så er det vigtigt, at vi som beboere skriver ALT (både gamle og nye "sager") på.
Nilan-anlægget: DVKT (teknikerteam) kommer i maj/juni og laver et lovpligtigt tjek.
De udfordringer og problematikker vi oplever omkring Nilan, skal også skrives på skemaet – og fra Nickis (Service Center København) side: En opfordring til, at alle skriver det på skemaet. Anlægget er som anlægget er – det kan der ikke ændres på.
- Lad os i øvrigt huske den forespørgsel pr. mail fra bestyrelsen, som lød på, om der var nogle, der kunne melde sig til at undersøge om vores Nilan-anlæg måske mangler en komponent (en befugter), der kan tilkøbes, så luftfugtigheden øges og indeklimaet generelt bedres. Hermed er opfordringen givet videre. Er der ikke nogen med ressourcer til dette arbejde, der kan melde sig?
En opfordring til at Nilan-gruppen laver noget mere info-materiale/vejledning til beboerne.
- En opfordring til, at vi i fællesskab skaber en bedre tone. Der kan herske en giftig tone – især på Facebook – lad os gøre det bedre, lad os verbalt og skriftligt vise, at vi respekterer hinanden.
- Som medlemmer af LLO kan enkeltpersoner sagtens søge hjælp og bistand hos LLO.
- En lejer efterspørger privat udlejning af biler naboer imellem. Der er en del beboere, der ikke har bil, men som godt kunne bruge en i ny og næ. www.minbildinbil.dk og www.gomore.dk formidler privat biludlejning.
- Referater fra bestyrelsen: Der savnes, at det tydeliggøres, hvad der lægges vægt på under et bestyrelsesmøde. Hvad er bestyrelsens prioriteringer og hvad arbejder der særligt for i en given periode?

Tak for – rimelig – god ro og orden!