

VA – Afdeling 10, Hyldespjældet

Referat af afdelingsbestyrelsesmøde den 7. januar 2019 kl. 17

Deltagere:

Afdelingsbestyrelsen (AB): Per Zoffmann (PZ), Vinie Hansen (VH),
Jørgen Lou (JL), Henning Larsen (HL), Laila Kiss (LK),
Peter Kristensen (PK),

GMU: Povl Markussen (PM) under pkt. om fælles ejendoms kontor/materiale gård

UAU: Jens Thejsen (JT) under pkt. om fælles ejendoms kontor/materiale gård

Afbud: Sif Enevold (SE),

Fraværende: Vibeke Lange (VL)

BO-VEST: Jesper Handskemager (JES), ejendomsleder
Bente Eskildsen, referent

Dirigent: Vinie Hansen

Kl. 17.00-18.00: Fælles ejendoms kontor/materiale gård med Galgebakken (GB)

VH oplyste, at udvalgene er inviteret for sammen med bestyrelsen at afklare fordele og ulemper ved sammenlægning/samdrift, og om punktet skal bringes videre som forslag på beboermødet. Grønne områder og genbrugsgård skal også tilgodeses - derfor er udvalgene også repræsenteret. VH redegjorde for det indledende forløb i arbejdsgruppen i samarbejde med GB, hvor de har haft en positiv dialog og drøftelser omkring forskelligheder i afdelingerne, fx vedligeholdelse af grønne områder, som varetages af 3 gartnere hos GB.

JES har holdt møder med ejendomslederen i GB, som er positive over for fælles drift. GB er længere fremme i processen og har fået tilbud på ny M-gård, der er højere end budgettet. Fremadrettet bør en form for kompagniskab være oplagt for 2 afdelinger, der ligger så tæt på hinanden. Placering og trafikale forhold er vigtige, hvorfor der er valgt en løsning i skellet (skrænten) mellem afdelingerne i 2 etager med maskinpark nederst og ejendoms kontor og øvrige lokaler på 1. sal.

PM udtrykte betænkeligheder ved samarbejde med GB, idet han oplever, der er store forskelle i opfattelser hos beboerne i de to afdelinger og to meget forskellige kulturer. Seneste samarbejde om Tårnet har ikke fungeret optimalt.

Desuden vil en maskinpark i stueplan give øget og længere kørsel langs cykelstien for at komme ind i GB. Fælles maskinpark kan også være et problem omkring førsteret, vedligeholdelse mm. Ejendoms kontor på 1. sal vil desuden kræve en elevator. Og hvis et samarbejde først er etableret i fælles lokaler er det ikke muligt at trække sig ud igen, således som det skete i Kanalen. Oplægget er fint, men han har svært ved at se, det kan lykkes.

JT oplyste, at han fra tidligere arbejdspladser med fælles maskindrif kun har dårlige erfaringer. Han har et fint samarbejde med gartnerne i GB, men har svært ved at se, der kan ske nedskæring i medarbejderstaben og har svært ved at se det som effektivisering – kun besparelser. Han er også betænkelig ved fælles ledelse og forholder sig forbeholden over for forslaget.

Der foregik herefter en drøftelse. Der var spørgsmål til ejendoms mesterfunktionen ift. én ejendomsleder.

Et fagligt fællesskab/sparring ses som et potentiale for personalet. Besparelser er ikke målet, men

en bedre funktionalitet (bedre arbejdsgange). Det blev også fremhævet, at driftssamarbejde i mange andre afdelinger har fungeret fint i adskillige år.

Økonomi: Der er ikke foretaget beregning på besparelse på fælles maskinpark - kun på bemanning, som ifølge forslaget på sigt er en ejendomsleder samt en kontoransat. Fælles lokaler giver en besparelse og er godt, fordi der kan ske overlappning i spidsbelastningssituationer.

Genbrugsgården i Hyldebjergvej skal bevares jfr. det oprindelige ønske.

JES beskrev muligheden for, at den nuværende M-gård kan ombygges til nye boliger, som vil give flere huslejeindtægter. Cykelværkstedet og vendepladsen kan indgå i den fremtidige Genbrugsgård. Brug af autoværksted er stærkt reduceret, idet de moderne biler ikke kan repareres i samme omfang som tidligere. PM påpegede, at der er visse logistiske problemer ved tømning/afhentning og brug for mere plads til Genbrugsgården. Desuden skal den fremtidssikres til eventuel yderligere udvidelse.

Der var ligeledes betænkeligheder ved, at grønne områder inddrages. UAU er i forvejen i gang med at erstatte beplantningen nogle steder, og det er derfor sårbart at inddrage yderligere områder. Det er en forudsætning, at der kan indhentes godkendelse til byggeriet ift. lokalplanen. Der var enighed om at holde et møde mere, hvor Kristian Overby inviteres.

Beslutning: Nyt møde afholdes den 7/2 kl. 19 (Byggemøde kl. 20). Kristian Overby inviteres.

1. Godkendelse af dagsordenen –

Dagsorden blev godkendt.

2. Post: Se postlisten

3. Udvalgsreferater:

- Afdelingsbestyrelsen den 11/12 udsendt af FU den 4/1
- Cafestyregruppen den 13/11, udsendt af FU den 4/1
- GMU den 6/12, udsendt af FU den 4/1

HL gjorde opmærksom på en forkert dato for sidste møde i bestyrelsesreferatet, som er rettet. Referaterne blev taget til efterretning.

4. Udkast til Vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog, da vi ikke har modtaget et nyt udkast udsættes punktet til næste møde, herunder planlægning af eks. Beboermøde.

Beslutning: JES kontakter Dennis Malm.

5. Beboermøde den 27/3:

- **Beretning 2018**, VH eftersender beretningen fra 2017

VH skriver om beboermøder og råderet samt trafikudvalg. HL skriver om malerværksted og P-pladsudvalg. Driften (JES): Personale, rotter, svigtende belysning, vandskader + fugt/skimmel, udskiftning af vand-varmemålere, renovering af varmerør samt nye punkter om fælles M-gård, radon (jfr. beboerforslag) og skure. VH skriver om status på Helhedsplan. PZ om beboeraktivitetsregnskab

- **Afdelingsbestyrelsens arbejdsprogram 2019**, 2018 er vedhæftet

VH laver udkast til nyt arbejdsprogram 2019 på baggrund af de fremkomne punkter.

Drift og vedligehold

Punktet om emhætter tages op som selvstændigt punkt på beboermødet.

- **Udspecificeret budget/regnskab** (forslag fra beboer)

Punktet forelægges på beboermødet, og hvis beboermødet beslutter det, afholdes et ekstra beboermøde i august (budget) og februar (regnskab), hvor interesserede beboere kan få en udspecificering af budget/regnskab. Der var i den forbindelse debat om budgettets egnethed til digital godkendelse, da en del stemte imod budgettet sidste år ved den digitale afstemning selv om der ikke havde været fremlagt ændringsforslag. En afdeling skal have et budget og ved manglende godkendelse overgår budgetforslaget til VAs organisationsbestyrelse og kommunalbestyrelsen til behandling.

Beslutning: HL og VH laver oplæg.

Regnskabet skal behandles på AB-møde den 28/2 og godkendes senest på AB-møde den 12/3.

- **Niveau for vedligeholdelse indtil helhedsplanen er gennemført**

Punktet er medtaget på baggrund af en FB debat, som har kørt og fortsat kører omkring "udlejers" ansvar i forbindelse med vedligeholdelse og reparationer af det lejede. Det er nødvendigt med en mere detaljeret redegørelse for, hvad og hvornår der foretages udbedringer. Der er fortsat enighed i AB om, at driften kun skal iværksætte nødvendige reparationer frem imod helhedsplanen, og at dette bør tydeliggøres og fremlægges som forslag på beboermødet.

Beslutning: JES udarbejder notat til beboermødet.

- **Fig. er på valg:** Vinie Hansen, Per Zoffmann, Jørgen Lou som medlemmer og Laila Kiss, Peter Kristensen og Vibeke Lange som suppleanter.

JL ønsker ikke at genopstille. LK overvejer. De øvrige forventer at genopstille.

6. Status på udbedringer mm. af tidligere radonboliger

Beboerforslag er fremsat om radonmåling i boliger. Forslaget er videresendt til behandling i byggeudvalget.

Samtidig ønsker AB status og opfølgning på de tidligere radonundersøgelser, der er foretaget i Hyldespjældet.

Beslutning: JES tjekker vedr. radon undersøgelser i Hyldespjældet.

7. Status ansøgning vægdrivhus/ansøgning om dispensation fra lokalplanen

Herunder fremsendelse af ansøgning om dispensation fra lokalplanen fra beboerne af 7/12-19,

De fremhæver, at de tidligere har fået dispensation til opsætning af brændeovn og har svært ved at se, hvorfor der ikke kan søges en lignende dispensation til drivhus.

Konklusionen i notat fra BO-VEST efter dialog med kommunen er, at dispensation til vægdrivhus kræver en ændring af lokalplanen, samt at der skal udarbejdes forslag for alle boligtyper, og det vil medføre en anelig udgift. Der er desuden alternativer i form af overdækninger indeholdt i lokalplanen.

I det oprindelige forslag fra beboeren som blev fremlagt og vedtaget på beboermøde i 2017, blev det vedtaget med den klausul, at ansøgning imødekommes "Under forudsætning af at der kan opnås dispensation fra lokalplanen" AB er derfor enige om, at beboernes ansøgning bør forelægges direkte for kommunen.

Beslutning: JES beder Kristian Overby ansøge kommunen om dispensation fra lokalplanen.

8. Orientering fra driften, udsendt af JES den 4/1, herunder bl.a.:

- **Malet hoveddør i Pugestræde.** Malingen er udleveret af ejendomskontoret. JES udleverer korrekt maling. Punktet indføres i OfD med status til næste møde.

- **Alkoholbevilling cafe** er indsendt men stadig ikke modtaget retur. Indføres i OfD med status til næste møde.
- **Emhætter, montering og energistandard** I gamle køkkener sidder høje underbygnings- emhætter. Flade emhættemodeller er generelt ikke særlig miljørigtige. JES vil foreslå GMU at finde en model i høj energiklasse, lav støj og højt sug. Ændring vil dog kræve ombygning af køkkenskab med deraf følgende ekstra omkostning.

Beslutning: JES undersøger en mulig flad Miele model og laver prisoverslag.

- **Utæt tag i Ulkestræde** Der har været tagmand, men det har vist sig, at der var en utæthed ved udtræk til emhætten.
- **Beslutning:** JES kontakter beboerne og tjekker at problemet er løst.
- .

Opslagstavle, opslag og udsugning på vaskeriet Punktet udestår fortsat. VH ønsker at vide om der er udsugning, der bare ikke fungerer, eller om nyt skal monteres. JL oplyser, at der er loffiltre, der trækkes af en motor – og at de nok skal renses, og motoren tjekkes, da han har konstateret en del skidt i dem.

Instruktion/informationstavle mangler fortsat (+ hundeskilt forbud). Rullen er i stykker. Vaskeriet er døgnåbent og låser ikke automatisk kl. 22, og GB's vaskebrikker virker også til vaskeriet. Reservationssystem udestår fortsat. Bøger i baglokalet skal fjernes. HL efterlyser hjælp til transport til Genbrugen. PK hjælper.

Beslutning: Punktet tages op igen på næste møde.

- **Opgravning Torveslipperne** JES har ikke fået nogen besked på, hvornår det er færdigt.

8/1-19: Fjernvarmen har modtaget reservedele og fortsætter arbejdet i uge 3.

- **Hvor mange supplementsrum er tilbudt hovedlejer i 2018? (jfr. fleksible anvisningsregler)** BES undersøger i Boliggruppen.

Øvrige punkter: Nicky Knudsen fratræder – han skal supportere øvrige afdelinger med I-syn og I-opgaver. Franklin passer kontor sammen med Bente indtil videre. Ny e/f er ansat og starter 15/1-19. Jim Medina Johansen er maler og kommer fra håndværker-branchen. Fraflytninger endte relativt lavt, selvom der var en del først på året. AB ønsker at vide, hvor mange 1-værelses, der er tilbudt hovedlejemålet, jfr. de fleksible anvisningsregler. JES har ikke fået svar fra boliggruppen.

Der er stadig belysningsproblemer i Slipperne. JES har haft kontakt med Citelum. Tegninger over forsyningsnettet fra DONG er åbenbart forkerte, hvilket har givet dem visse vanskeligheder. De arbejder fortsat på fejlfinding.

Beboerklaggesager: Der har været flere sager de sidste måneder, hvor påtalerne ikke efterkommes, og sagen er for svag til at indbringe for beboerklagenævnet. VH efterlyste, at der i gentagelsestilfælde videresendes til JURA i BO-VEST for at skærpe sagen.

Vi har en skimmelsag, der har været længe undervejs, bl.a. fordi beboerne ikke vil genhuses. Sagen har verseret i adskillige år, og JES er i kontakt med kommunen og JURA i BO-VEST.

Der har ikke været rotteaktivitet i 3 uger. Info-skrivelser fra ejendomskontoret har tilsyneladende mindsket FB debatten.

9. Legepladsinspektion af 22. november 2018, tidligere udsendt

Der udestår nogle punkter, bl.a. at den nye barkflis er for grov + der er råd i træværket flere steder. Dalpin, som har forestået inspektion, udbedrer manglerne – dato er ikke fastlagt. Fastklemning ved rutsjebane Apotekerlængen og Harry Potter udestår. Hesten er en skulptur og ikke et legeredskab. Den røde trekant samt robiniestammen med børneudsmykning er i forfald. PZ tager den røde trekant op med UAU. JES beder Franklin se på fjederdyr og træstammen.

Torveslipperne: Træ bør olieres. Rutsjerøret: Der er mulighed for fastklemning og der skal lukkes for revnen.

Legeplads ved cafeen: Der mangler at blive pillet dele ned og resten er generelt i forfald. Spørgsmålet er om det kan betale sig at lave.

Der var undren over flere alvorlige punkter, som ikke tidligere er blevet anmærket ved inspektion.

Beslutning: AB ønsker tilbagemelding, når tingene er udbedret.

10. Ny dato for afholdelse af fællesmøde om FB

Beslutning: Tages op den 12/3 ifm. AB-møde

11. Meddelelser og nyt fra udvalg

Husdyrudvalget håber at kunne fremlægge revideret husdyrreglement på beboermøde.

12. Eventuelt

HL efterlyste opgradering af for- og bagbede. Tages op på AB møde 9/4.

13. Kommende afdelingsbestyrelses- og beboermøder:

- AB-møde den 28. februar 2019 med effektiviseringsudvalg
- AB-møde den 12. marts 2019 fællesmøde om FB fra 18-19
- Regnskabsbeboermøde den 27. marts 2019.
- AB-møde den 9. april 2019

14. Kommende øvrige møder/arrangementer:

- Byggemøde samt effektivisering med Kristian 7/2-19 kl. 19

15. Kommende kurser/konferencer

Postliste pr. 4/1 2019

- Invitation til Nytårskur den 20/1 i Musikteateret
- BL's kredsmøde om effektiv drift den 29/1 i Studiestræde 50
- Historien om Agendacenteret nye logo
- Nyt fra Brugergruppen dec. 2018
- Dansk Kabel TV – invitation til nytårskur den 20/1-19.