

Bestyrelsens beretning 2018/19

Kære beboere på Emblasgade

Vi har i bestyrelsen haft et travlt år, hvor vi i gennemsnit har holdt 1 bestyrelsesmøde om måneden. Vi har i perioden haft en midlertidig (Helena) og en endelig (Maria) udtrædelse af bestyrelsen, hvorfor begge suppleanter er blevet konstituerede som midlertidige bestyrelsesmedlemmer.

I det sidste år har meget af vores arbejde været fokuseret på samarbejdet med Domea. Sammenholdt med den løbende behandling af forskellige beboersager, har det betydet, at vi ikke har kunnet fokusere så meget på beboerrettede aktiviteter, som vi måske har ønsket. Det er et område, hvor vi håber at kunne gøre en ekstra indsats i det nye år. Som bestyrelse vil vi gerne styrke engagementet blandt os beboere, og vi vil gerne støtte op om tiltag og arrangementer i afdelingen, der styrker det gode naboskab. Ligeledes vil vi gerne forbedre kommunikationen og dialogen mellem bestyrelse, grupper og beboere.

En stor del af bestyrelsens tid har det seneste år været dedikeret samarbejdet med Domea Servicecenter, ikke mindst i forhold til 5-års gennemgangen, men også hvor vi har støttet beboere i sager overfor Domea. Det er et arbejde, der på ingen måde har været gnidningsfrit, men derimod enormt udfordrende og tidskrævende. Dette kan I læse mere om sidst i beretningen.

Internt i bestyrelsen har vi dels arbejdet på at få vores forskellige kompetencer og holdninger til at spille sammen. Vi har forsøgt at finde vores forskellige roller og uddelegere de meget varierede opgaver, hvor det har givet bedst mening. Vi har formaliseret vores bestyrelsesarbejde i en forretningsorden, der er styrende for, hvordan vi bl.a. træffer beslutninger og bevilger midler. Der er endnu meget, vi kan forbedre, men vi føler, vi har en stærk og alsidig bestyrelse med gode kompetencer til at løfte de udfordringer, afdelingen kommer til at stå overfor det næste år.

Som bestyrelse ser vi tilbage på et år, hvor vi som afdeling i fællesskab har fået gennemført en række initiativer, der styrker det gode naboskab, og gør Emblasgade til et godt sted at bo. Men det har også været et år, hvor vi har haft en del udfordringer, som vi også kommer til at skulle forholde os til i det kommende år, nemlig afslutningen på 5-års gennemgangen, MgO-sagen samt det fortsatte samarbejde med Domea og driften af afdelingen.

På de følgende sider kan I læse bestyrelsens beretning om stort og småt fra året der er gået.

Med forventning om et godt 2019/20,

Bestyrelsen, Emblasgade

Elcyklen

Vores afdeling ydede et lille bidrag til den grønne omstilling med indkøb af en elektrisk ladcykel til fri brug for afdelingens beboere. Elcyklen var en stor udgiftspost, men heldigvis bliver den flittigt brugt.

YouSee

Gennem et stort arbejde fra teknikgruppen lykkedes det at få opgraderet den YouSee-central, der leverer bredbånd til afdelingen, uden omkostninger for beboerne. Det har betydet, at vores bredbånd er blevet mere stabilt og fremtidssikret med mulighed for højere hastigheder, men også at beboerne nu frit kan vælge bredbåndsleverandør uden køb af tv-pakker.

Hjertestarter

Afdeling fik tildelt en hjertestarter af Trygfonden, der er placeret centralt på Torvet. Før opsætningen blev en håndfuld beboere ligeledes uddannet i generel førstehjælp og brug af hjertestarteren. Vores hjertestarter er den ene af kun to i nærområdet, der er tilgængelig døgnet rundt. Siden opsætningen har hjertestarteren været i anvendelse to gange. Hvis I har lyst til at være med til at øge sikkerheden i Emblasgade, kan I melde jer som hjerteløbere på hjertestarter.dk/hjerteloeber. Bestyrelsen afholder derudover nye hjerte/lunge-redningskurser i det nye år.

Skuret

Færdiggørelsen af det nye og gamle skur er en opgave, som har trukket ud, og som endnu ikke afsluttet. Det har betydet, at vores to skure desværre har fremstået meget rodede, med ophobning af forskellige byggematerialer og til tider uden strøm og lys. Bestyrelsen beklager den gene, dette har medført beboerne. At det har taget så lang tid at få færdiggjort skurene skyldes dels, at Domea Servicecenter ikke har været i stand til at løfte opgaven med koordinering af arbejdet tilfredsstillende, dels udfordringen med at skaffe håndværkere i københavnsområdet. Det er bestyrelsens ambition, at de eksterne arbejder er afsluttet inden forårets arbejdsdag.

Det runde hus

Bestyrelsen var flere gange i løbet af året i dialog med repræsentanter fra Det runde hus angående deres ønske om en form for afskærmning mellem Det runde hus og det resterende Emblasgade. Det var et punkt, som muligvis skulle være drøftet på dette afdelingsmøde. Til bestyrelsen vidende er sagen dog for nuværende sat på pause.

Sociale arrangementer

2018 var første år, hvor det ikke lykkedes at afholde en sommerfest. De sidste par år har opbakningen til sommerfesten været aftagende, og i 2017 var deltagelsen så lav, at festudvalget ikke længere følte, det var besværet værd. Efterfølgende nedlagde festudvalget og eventgruppen sig selv.

Heldigvis tog en gruppe beboere teten op, og det lykkedes alligevel at afholde et loppemarked på Emblasgade samt et halloween-arrangement for børnene. Derudover har vores 2 årlige arbejdsdage jo på mange måder også har en social karakter. Bestyrelsen vil gerne takke alle beboere, der har ydet en ekstra indsats til glæde for jeres naboer.

Som bestyrelse arbejder vi først og fremmest for det gode naboskab, og her mener vi, at de sociale arrangementer er en vigtig ingrediens. Det, at vi kender hinanden, er med til at mindske konflikter og øge trygheden på Emblasgade, fx i forhold til at forhindre indbrud. Derfor finder bestyrelsen det ærgerligt, hvis opbakningen til de sociale arrangementer er faldende.

Bestyrelse vil meget gerne bakke op om arrangementer, der kan styrke vores naboskab. Vi kan først og fremmest bevilge midler til afholdelse af et arrangement, men såfremt vi kan hjælpe med koordinering, logistik eller kommunikation, stiller vi os også gerne til rådighed. Går I derfor med en god ide, der mangler det sidste skub for at komme udover kanten, må I endelig kontakte os.

Grupper og opgavebanken

Som i de foregående år har vores grupper lagt et enormt stort arbejde i at drive vores afdeling. Ligeledes har en del beboere ydet en indsats ved at påtage sig opgaver gennem opgavebanken, og der har også været en rimelig opbakning til arbejdsdagene, hvor en række vigtige drifts- og vedligeholdelsesopgaver er løst. Det er et utroligt vigtigt arbejde, der sparer afdelingen tusindvis af kroner hvert år, og som er helt afgørende for, at vi kan holde den lave husleje. Stor tak til alle grupper og beboere, der holder vores afdeling kørende.

Desværre fornemmer vi også, at et voksende mindretal ikke bidrager til at løse de fællesopgaver, der er i afdelingen. Altså beboere, der ikke er med i grupper, aldrig påtager sig opgaver fra opgavebanken og aldrig deltager i arbejdsdagene. Det er klart, at medmindre vi i fællesskab kan få alle til at yde et bidrag til vores afdeling, kan AlmenBolig+-konceptet ikke fortsætte, og så vil konsekvensen være ganske store huslejestigninger. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at vi alle lever op til det fælles ansvar, vi påtog os, da vi flyttede ind.

Afdelingen har i år mulighed for at evaluere på opgavebanken, og forhåbentlig vil vi som afdeling her kunne komme med løsninger til, hvordan vi kan forbedre driften af vores afdeling, således at alle kan bidrage. For bestyrelsen vil et af vores fokuspunkter det næste år ligeledes være, hvordan vi kan aktivere alle beboere i afdelingen, således at vi også i fremtiden løfter i flok.

5-års gennemgang og samarbejde med Domea og LLO

Gennem hele året har bestyrelsen i samarbejdet med Teknikgruppen og LLO arbejdet på at få afsluttet 5-års-gennemgangen til afdelingens bedste. Bestyrelsen har haft en ambition om at samarbejde med Domea Servicecenter København om dette, men bestyrelsen har desværre måtte konstatere, at det ikke er lykkedes på en for bestyrelsen tilfredsstillende måde. På den baggrund har bestyrelsen rejst en alvorlig kritik samt sendt en formel klage over Domea Servicecenter København til Domea København. Til beboernes orientering kan den fulde klage (uden bilag) ses nedenstående i kursiv:

Klage vedr. Domea Københavns Service Center (SC)

Bestyrelsen i Domea Emblasgade sender denne henvendelse, fordi vi ser os nødsaget til at rette en klage med tilhørende kraftig kritik af Domea Københavns Servicecenter's (SC), under ledelse af Jytte Jensen, håndtering af processen omkring 5-års-eftersynet og alm. vedligeholdelse. I vores opfattelse er kritikken af et sådant omfang og vores bekymring så stor, at vi vurderer, at der er brug for, at der handles på vores henvendelse fra Domea Københavns overordnede ledelses side. Vi har gennem længere tid rettet henvendelse til SC med hensyn til at få løst problemerne men forgæves, hvorfor vi ser os nødsaget til at rette denne klage og kritik. Vi har brug for at få en sikkerhed for, at der sker en udbedring af fejl og mangler, som har vist sig ved 5års-eftersynet, såvel som dokumenteret af Byggeskadefondens rapport, LLO's undersøgelser samt af Emblasgades Teknik-gruppe.

Vores kritik bunder i samarbejdsvanskeligheder med SC omkring 5-års-byggeeftersynet, SC's manglende opfølgning på Byggeskadefondens rapport, MgO sagen samt den generelle drift og vedligeholdelse. Vores bekymring er, at en fortsættelse af den måde som 5-års eftersynet er varetaget på indtil nu, vil få alvorlige konsekvenser for foreningens økonomi og med frygt for beboernes helbred. Det er vores oplevelse, at de mange fejl og mangler som fra forskellige instansers siden er blevet dokumenteret, ikke er blevet taget alvorligt, og vi sidder tilbage med udsigten til, at beboerne gennem huslejestigninger kommer til at betale for dette.

På beboermødet i 2017 blev det besluttet at oprette en Teknik-gruppe, som i samarbejde med LLO's organisation samt deres tekniske konsulent skulle assistere afdelingsbestyrelsen og intensivere samarbejdet med Domea Københavns Servicecenter i forbindelse med det kommende 5-års-eftersyn. Dette for at afværge og minimere de konsekvenser, de allerede opdagede fejl og mangler måtte have for foreningens økonomi og boligernes kvalitet. På dette tidspunkt var en del fejl og mangler allerede dokumenteret og arbejdet skulle derfor klarlægge det fulde omfang af fejl og mangler samt disses konsekvenser for beboerne.

Bestyrelsen har gennem Teknikgruppen, LLO, Byggeskadefonden og andre konsulenter afdækket en række fejl og mangler ved byggeriet, som man både før og i forbindelse med 5-års-eftersynet har gjort Domea Københavns Servicecenter (SC) opmærksom på. Det er vores opfattelse, at disse oplysninger i stort omfang er blevet negligeret, ligesom efterkontrol af Byggeskadefondens rapport vedr. byggeriets tilstand ikke er foretaget, såvel som bestyrelsen og teknikgruppens erfaringer ikke er medtaget.

Vi har fremsendt dokumentation, der viser, at der i mange tilfælde er tale om projekterings-fejl ved byggeriet. Dokumentationen er udarbejdet med fagkyndige personer i samarbejde med LLO, deres tekniske konsulenter, vores egne ingeniører i Teknikgruppen og involverede producenter og deres samarbejdspartnere. Vi har derudover oplevet, at Scandibyg ikke har villet frigive dokumentation som f.eks. tegninger med tværsnit, samlinger af boligcontainerne m.v. Her har vi ligeledes oplevet en manglende støtte fra Domea's side selv om den indsamlede dokumentation viser, at der er grund til bekymring.

Størstedelen af de dokumenterede fejl overholder ikke krav til byggeriet. Som tidligere nævnt er en stor del af dem også projekt-fejl, som burde være opdaget inden byggestart. Af disse fejl, overholder mange af dem ikke BR2010 krav m.fl. til vores lavenergi byggeri. Dette er fejl, som Domea København og Domea DK også bør være interesseret i at få løst, da det på et tidspunkt risikerer at medføre unødvendige udgifter og nedskrivninger af disses aktiver.

I forløbet med 5-års-eftersynet har bestyrelsen ikke kunnet få oplysninger om indberettede fejl og mangler på såvel de enkelte lejemål eller et samlet overblik over fejl og mangler, samt eventuelle forventninger om afvisninger eller rettelser af disse. SC har ikke villet udlevere disse oplysninger, hvilket gør, at vi ikke har kunnet følge med i, hvordan tingene udvikler sig. Dette opfatter vi også som et rimeligt ønske fra vores side, og at vi er blevet nægtet disse oplysninger, synes vi som bestyrelse derfor er uacceptabelt, da det i værste fald kan have alvorlige konsekvenser for foreningens økonomi og boligernes stand. Desuden er det bestemt ikke i samarbejdets ånd.

Det er også problematisk set i lyset af, at bestyrelsen har påpeget og dokumenteret problemerne i et meget stort og indholdsrigt omfang og sammen med LLO har påpeget alvoren af disse. En anden grund til at vi som bestyrelse bør have indsigt i disse forhold, er vores almen bolig+ koncept, hvor vi som beboere påtager os en del af drift- og vedligeholdelsesopgaverne. Dette nødvendiggør en større gennemsigtighed og et tæt og loyalt samarbejde med vores administrator.

Samlet set har vi derfor set os også nødsaget til at rette denne klage og kraftige kritik til de tilskrevne personer. Vi ønsker derfor, at ansvaret for 5-års-eftersyn overflyttes til Domea Byggeri, som i samarbejde med Emblasgade bestyrelse, Teknikgruppen, LLO og med fuld adgang til relevante oplysninger og assistance fra Domea Københavns (SC), forestår det videre forløb med 5-års-eftersynet, for på denne måde at sikre et reelt og for alle parter ordentligt 5-års-eftersyn, med fuldt overblik og rettelser af fejl og mangler.

Som bestyrelse henstiller vi, at Domea hurtigst muligt adresserer de kritikpunkter, vi har rejst i denne klage. Herudover foreslår vi, at Domea tager initiativ til et møde mellem Emblasgade bestyrelse, Servicecenter København, Domea Byg samt de andre interessenter, så der kan sikres en fornuftig og kompetent afslutning på 5-års eftersynet. Dette i god tid inden afdelingens ordinære afdelingsmøde den 13. marts 2019

På vegne af afdelingsbestyrelsen, Domea Emblasgade

Michael Penther

Formand

I forlængelse heraf har byggeteknisk medlemsrådgiver ved LLO, Thomas Sørensen, som bestyrelsen har samarbejdet med, ligeledes rettet henvendelse til den administrerende direktør for Domea, Thomas Holluf Nielsen. I henvendelsen rejser LLO kritik af Domeas og Servicecenter Københavns håndtering af 5-års-gennemgangen og andre drifts- og vedligeholdelsesopgaver i afdelingen, samt af Domeas og Servicecenter Københavns uvilje til at informere, inddrage og samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Ved Bestyrelsens beretnings færdiggørelse, har Domea endnu ikke forhold sig til kritikken, ligesom det - trods flere henvendelser – heller ikke er lykkedes at få et møde i hus inden årets afdelingsmøde.

Bestyrelsen vil i samarbejde med LLO fortsætte arbejdet med at få afsluttet 5-års-gennemgangen på en tilfredsstillende måde, og påtænker at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde indenfor det næste halve år, hvor vi kan orientere fyldestgørende om sagen.

Hermed slutter bestyrelsens beretning for 2018/19. I kan løbende følge med i bestyrelsens arbejde gennem de udsendte referater samt på www.emblas.dk. Det er desuden altid muligt at kontakte bestyrelsen på e-mail, bestyrelsen@emblasgade.com, ligesom alle beboere er velkomne til at deltage i de første 30 minutter af hvert bestyrelsesmøde, såfremt I har en sag, I vil fremlægge.

Bestyrelsens beretning 2018/19 er godkendt på bestyrelsesmødet d. 5. marts 2019.