

10. August 2020

Bestyrelsens beretning 2019/20

Kære naboer,

Velkommen til endnu et afdelingsmøde. Et år + lidt mere er gået siden sidst, og mange ting er sket i vores lille afdeling. De helt store sager har naturligvis været MgO-udskiftningen, klagen til Domea og efterfølgende Københavns Kommune, TMF omkring 5 års-eftersynet og fortsatte driftssvigt. Men også andre større og mindre begivenheder har præget året. Særligt udendørsbelysningen, dræningspunkter og Covid-19-situationen har fyldt på Emblasgade.

Bestyrelsen har siden sidste afdelingsmøde afholdt 15 bestyrelsesmøder og desuden deltaget i ligeså mange andre møder med bl.a. LLO, Domea København, Domea Danmark, Domea Byg, Servicecenteret og afdelingens grupper. Vi har især været optaget af samarbejdet med Domea, 5-årsgennemgangen og en sikkerhed for de mange drifts- og vedligeholdelsesopgaver, der er i afdelingen, afvikles som planlagt. Ligeledes har vi haft fokus på at støtte op om sociale aktiviteter i afdelingen, ligesom vi har forsøgt at forbedre kommunikation fra Bestyrelsen, således at I som beboere lettere kan følge med i Bestyrelsens arbejde, og hvad der ellers foregår i afdelingen.

Vi har haft travlt, men vi synes også, vi har udført et vigtigt arbejde med gode resultater. Travlheden har dog kunnet mærkes på Bestyrelsen, hvor to medlemmer har valgt at udtræde. Vi er dog stadig et par gamle medlemmer, der genopstiller og forventer at fortsætte i Bestyrelsen. Vi kan således drive det arbejde videre, vi har igangsat de seneste år. Vi har i den grad brug for nye folk med frisk energi, der kan hjælpe med at drifte vores afdeling eller måske kan byde ind med helt nye arbejdsområder for Bestyrelsen. Vi har gennem beboerdemokratiet rigtig mange muligheder for at præge den afdeling, vi gerne vil bo i, men kun hvis nogen vil tage ansvaret på sig. Det, håber vi på, der er, og vi opfordrer derfor alle beboere til at stille op til Bestyrelsen, enten som medlemmer eller som suppleanter.

Til sidst vil Bestyrelsen gerne sige en stor tak til alle, der har hjulpet til med at få vores afdeling til at fungere. Tak til alle afgående medlemmer og suppleanter i Bestyrelsen. Tak til alle tovholdere og medlemmer i Grøn gruppe, Renholdelsesgruppen, Fællesarealgruppen, Teknikgruppen, Nilangruppen, Arbejdsdagsgruppen, Opgavebanken, Graffitigruppen, MgO-gruppen og de mange blokansvarlige. Tak til jer, der har arrangeret loppemarked, fødselsdag, halloween, julefest og fastelavn, har stået for at udlåne elcykel og trailer og har holdt orden i vores skur. Og tak til alle beboere, der har knoklet på arbejdsdagen, løst opgaver fra opgavebanken, og generelt bare været nogle skønne naboer.

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

Med forventning om et godt 2020/21,

Afdelingsbestyrelsen, Emblasgade

Det sociale arrangement

Forrige år nedlagde eventgruppen sig selv på baggrund af faldende opbakning fra beboerne og en træthed hos de Tordenskjolds soldater, der stod for at arrangere aktiviteterne. Man kunne tydeligt mærke, at der ikke længere var helt den samme ånd af fællesskab, som da afdelingen var ny.

Vi skal som bestyrelse ikke tvinge beboere til at hygge sig med deres naboer, men vi tror på, at det sociale samvær i afdelingen er en vigtig drivkraft til at fremme et godt naboskab. Det, at vi kender hinanden lidt bedre, end bare et nik, når man mødes på strædet, er med til at mindske konflikter. Det giver samtidig en tryghed, måske specielt for børnefamilier og ældre beboere, at man kan regne med, at naboen holder lidt øje.

Vi har i dette år derfor haft særligt fokus på at understøtte sociale aktiviteter i afdelingen. Vi lagde ud med at afsætte penge i budgettet til forskellige mulige arrangementer. Derefter gav vi frihed til, at alle beboere kunne påtage sig at arrangere og koordinere et socialt arrangement. Det har der heldigvis været en del der ville, og der har i år både været afholdt fødselsdag for afdelingen, loppemarked, halloween, julefest og fastelavn.

Der har været stor motivation for at arrangere børnevenlige aktiviteter, og det er rigtig dejligt. Vi håber dog også, at vi i afdelingen kan afholde aktiviteter og arrangementer, der kan appellere bredere – både ift. kultur, traditioner og aldre. Bestyrelsen vil derfor meget gerne bakke op om alle 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. Vi vil derfor opfordre alle med en god ide, der mangler det sidste skub for at komme udover kanten, til at kontakte os. Vi håber det kommende år vil byde på endnu mere fællesskab og godt naboskab.

Opgaver, grupper og arbejdsdag

Vores afdeling er som almenbolig+ baseret på, at beboerne bidrager til drift og vedligeholdelse. Den lave husleje, som vi alle nyder godt af, afhænger af, at vi alle lever op til de forpligtelser, vi har skrevet under på i vores lejekontrakt. Vi ser desværre fortsat et stort mindretal af beboere, der gerne vil den billige husleje, men som samtidig ikke mener, de behøver at bidrage til driften af afdelingen. De påtager sig aldrig opgaver fra opgavebanken, de deltager ikke i arbejdsdagene og de er ikke aktive i grupper. Det er åbenlyst, at hvis dette mindretal vokser sig så stort, at vi ikke længerne kan få løst vigtige driftsopgaver, så må Bestyrelsen i stedet bede Domea påtage sig opgaverne, hvilket naturligvis vil betyde højere husleje for alle. Vi er langt fra et kritisk deltagelsesniveau, men det er alligevel en opmærksomhed værd.

I Bestyrelsen har der det sidste år derfor også været fokus på, hvordan vi kan øge kendskabet og opbakningen til almenbolig+. Vi er ved at udarbejde ny information til nytillflyttere, der tydeligere forklarer forpligtelserne ved at flytte ind i en afdeling baseret på almenbolig+. Ligeledes har vi været i dialog med Domea med hensyn til mulige sanktioner over for beboere, der ikke lever op til disse forpligtelser. Det er et arbejde, der stadig pågår, men vi ser naturligvis helst, at alle beboere bidrager frivilligt, fordi de gerne vil bakke op om konceptet og vores afdeling, og ikke fordi de trues med opsigelse. Vi tror grundlæggende, at det er vores gode naboskab, der skal drive kræfterne, og give en øget lyst hos hver enkelt beboer til at udføre de nødvendige drifts- og vedligeholdelsesopgaver. Vi har alle et ansvar for, at vi løfter i flok: så slæb endelig din nabo med til arbejdsdagen eller spørg nyindflytteren, om I skal tage en opgave fra opgavebanken sammen.

Også i år har afdelingens grupper ydet en stor indsats for at drive vores afdeling. Det skylder vi dem alle tak for. Mange af grupperne er drevet af få ildsjæle. De lægger et stort arbejde og gør det rigtig godt, men har grupperne kun få medlemmer, er de særligt sårbare, hvis de nuværende medlemmer af den ene eller anden grund vælger at stoppe. Vi vil derfor gerne opfordre alle der kan, til at melde sig ind i de grupper, der mangler medlemmer. Det er ikke en livsopgave, man bliver bedt om at påtage sig, men derimod et par timers arbejde om måneden i et års tid eller to og en mulighed for at lære sine naboer bedre at kende.

Forud for sidste arbejdsdag tog vi i Bestyrelsen initiativ til en overordnet koordinering af dagen sammen med Arbejdsdagsgruppen, Grøn gruppe, Fælsarealgruppen og Renhold. Dels for at aflaste Arbejdsdagsgruppen, der var ramt af mandefald, dels for at styrke samarbejdet mellem afdelingens grupper, der hver især gør et stort arbejde for at drifte vores afdeling. I fællesskab besluttede vi at gøre lidt ekstra ud af forplejningen på dagen – både i håb om at få flere til at møde op, men også for at gøre dagen til et hyggeligt arrangement for dem, der bruger deres søndag på afdelingen. Vi synes, seneste arbejdsdag var god, og vi oplevede en mindre stigning i antallet af deltagere. Vi vil i det kommende år i samarbejde med grupperne fortsat forsøge at gøre arbejdsdagen endnu bedre, så vi også for fremtiden kan få løst de mange vigtige opgaver, der er.

Pga. corona-situationen valgte bestyrelsen at afholde to mini-arbejdsdage. Med stor succes fik vi udført en masse driftslige opgaver, og fik gjort Emblasgade sommerklar. Der var stor effektivitet på begge arbejdsdage, hvor der blev knoklet i 3 timer - uden forplejning. Der var opgaver nok til de fremmødte hænder. At dele en arbejdsdag i to og forkorte dagen er en fremtidig mulighed, som vi i bestyrelsen vil drøfte med arbejdsdaggruppen.

MgO-arbejdet

Det har naturligvis ikke gået nogens næse forbi, at vi har fået fjernet afdelingens MgO-plader. Det har for nogle beboere været en prøvelse, og vi er godt klar over, at arbejdet har medført gener. Men selvom der var begyndelsesvanskeligheder, og arbejdet også har trukket ud, synes vi overordnet set, det er forløbet godt – specielt set i forhold til opgavens omfang. Der har været et godt samarbejde mellem afdelingen og Domea og Scandibyg. En stor del af æren for dette tilfalder naturligvis MgO-gruppen og de blokansvarlige, der har varetaget kommunikationen fra beboerne. Det skal de have tak for. Arbejdet er færdiggjort, nu afventer vi bare at byggepladsen bliver ryddet.

Samarbejdet med Domea

Forud for sidste afdelingsmøde rettede Bestyrelsen en skarp kritik af og en formel klage over Domea Servicecenter København (SC) og den daværende ledelse til Domea København. Kritikken bundede i samarbejdsvanskeligheder med SC omkring 5-års-byggeeftersynet, fejl og mangler, SC's manglende opfølgning på Byggeskadefondens rapport, MgO-sagen, samt den generelle drift og vedligeholdelse.

På den baggrund deltog Bestyrelsen sidste år i en række dialogmøder med bl.a. Servicecenter København, Domeas daværende regionschef og repræsentanter for organisationsbestyrelsen og Domea Byg og LLO med to repræsentanter. Her fremlagde vi vores kritik, som vi følte, der generelt var lydhørhed for, trods ingen løsning for størstedelen af de meldte problemerne. Vi gik derfra med forslag til, hvordan samarbejdet mellem Afdelingsbestyrelsen og Servicecenteret skulle forløbe i fremtiden, og hvilken grad af service, vores afdeling som minimum kunne forvente af

Servicecenteret. Vi oplevede en forbedring, men vi oplever også flere sager, hvor vi synes, der skal tages bedre hånd om af SC.

Vi indførte faste driftsmøder cirka hver 3. måned, hvor Bestyrelsen og Domea i fællesskab holder status på de opgaver, der er i afdelingen. Ligeledes var det også en forbedring, at vi igen fik en fast drifts koordinator tilknyttet. Domea valgte senere at afskedige den daværende kundechef, ligesom vores nye drifts koordinator kort efter valgte at opsiges sin stilling. Vi har været vidne til en udskiftning af medarbejdere siden 2015, som har medført ustabilitet og mangelfulde overleveringer.

Vi fik i afdelingen tilknyttet en ny fast servicekoordinator og Domea har ved udgangen af sidste år også ansat en ny kundechef, Claus Robl. Vi har for nuværende kun afholdt to møder med kundechefen, men vi har et godt indtryk og ser frem til samarbejdet. I Domea har man i juli 2020 lavet en organisatorisk ændring, og man har afskediget flere servicekoordinatorer.

Når det er sagt, ser vi dog stadig, at der er udfordringer i samarbejdet med Domea. Overordnet set er vi den eneste Almenbolig+-afdeling i Domea, og selv om vi er det, vil vi gerne have, at der fortsat kan ske en udvikling af denne særlige måde at bo på og de særlige samarbejdsformer, som dette medfører. Desuden er der de vedligeholdelsesmæssige udfordringer, hvor vi gerne ser, at samarbejdet udvikles. Vi oplever, at løsningen af mange opgaver trækker i langdrag og ofte afhænger af, at vi som bestyrelse presser på. Når Bestyrelsen har konstitueret sig efter afdelingsmødet, vil vi tage initiativ til at mødes med den nye kundechef, hvor vi kan drøfte dette.

5-årsgennemgangen

Med hensyn til 5-årsgennemgangen, så må Bestyrelsen konstatere, at det endnu ikke er lykkedes at komme igennem med de mange klagepunkter og problemer og mangler i byggeriets udførelse. Der viste sig mange uenigheder om, hvad vi og Domea anså som fejl, der burde undersøges. Vi har indtil videre ikke modtaget opbakning til at undersøge veldokumenteret bekymringer, som Bestyrelsen og Teknikgruppen fremlagde.

Efter vores klage lykkedes det at få svar på nogle af vores indberetninger på dialogmøderne med bl.a. Domea Byg. Mange af fejlene skyldes for dårlig planlægning i projektfasen, dvs. at der ikke er blevet beregnet korrekt på løsninger og materialer muligvis for at spare penge ved udførelsen. Trods den billige husleje, skal byggeriet stadig leve op til lovforskrifter, de lovet løsninger ved indflytning og normal sund byggeetik. Lejlighederne i stueplan bør fx ikke have en temperatur på mellem 7-16 grader med fugt tilførsel i midten af stueboligerne ved teknikrummet.

Det vil også få konsekvenser for fremtiden, da det vil medføre øgede udgifter til vedligehold. Det ses allerede i forbindelse til vores badeværelsesdøre, der ikke tåler fugt, træk og kulde i midten af stuelejligheder, vores bløde gulve, stillestående vand under boliger og terrasser, hvor vi allerede nu ser en nedbrydning af konstruktioner i boligblokke og terrasser. Dette er ikke i overensstemmelse med planen om et langtidsholdbart og bæredygtigt byggeri. Derfor gør vi forsat indsigelser imod disse mange punkter på nuværende tidspunkt.

Vi har mistanke om andre og mere alvorlige bygningsfejl, der vedrører selve konstruktionen af boligerne, som bl.a. medfører træk og kuldebroer. Disse er dokumenteret over flere år af både teknikgruppen og LLOs tekniske konsulent over et bredt udsnit af boliger. Flere af disse fejl bliver ligeledes forstærket af, at arbejdet er udført i en byggemæssigt lav kvalitet. Dette gælder fx for vores

fællesbelysning, hvor lampestanderne ikke er fæstnet ordentligt, og hvor kablerne som er nedlagt uden beskyttelse i jorden, knækker, får fugt og derfor kortslutter.

Alle disse forhold er potentielle store udgifter og skader for beboerne, og vi havde gerne set, at Domea havde bakket op om tilbundsgående undersøgelser af disse. Imidlertid forsætter Teknikgruppen med at gå videre med undersøgelser af forholdene.

Fra Domea ses 5-årsgennemgangen som afsluttet, og vi har derfor ikke håb om, at vi når videre ad den vej. Det betyder, at de fejl, der fremover skal udbedres, bliver for afdelingens regning.

Som afdelingsbestyrelse føler vi os dog forpligtede til at undersøge alle muligheder for, at de mange fejl ikke skal ramme afdelingen og dermed den enkelte lejer økonomisk. Vi har derfor i samarbejde med Teknikgruppen indgivet en klage til Københavns Kommunes Bygge- og teknikudvalg omhandlende de mange fejl i byggeriet samt den kritisable 5-årsgennemgang og manglede drift og vedligeholdelse. Derved går de offentlige myndigheder i 2020 nu ind i sagen og om hvorvidt de er overensstemmelse med gældende love og om Domea har levet op til sit ansvar som administrator. Klagen er således blevet løftet til det sidste mulige niveau i form af en formel klage af Domea til Københavns Kommunes tilsyn for almen bolig, TMF, da der trods mange møder og forsøg på genopretning forsat ikke har formået at belyse og finde løsninger og aftaler på de mange fejl og mangler samt det forsatte drifts og vedligeholdelsessvigt af afdelingen som sker. Dette prøves der, nu at kunne opnås ved inddragelse af myndighederne. Derved håbes der på en endelig afslutning på de mange års lange sager og sikkerhed for afdelingens fremtid. Forhåbentlig kan vi herved få rettet op på nogle af fejlene, og måske kan der kastes yderligt lys over en række byggeforhold, som vi finder, er problematiske for de fremtidige beboere – måske til glæde for nybyggeri andetsteds.

Uanset udfaldet af klagen, må vi som afdeling nok forberede os på, at vi i de kommende år står over for nogle store og omkostningstunge vedligeholdelsesopgaver, som kunne være undgået.

Fællesbelysningen

Som de fleste vil være opmærksomme på, har vi haft store problemer med afdelingens fællesbelysning. Vi har i flere år været bekendt med og indmeldt større og mindre fejl, der burde være medtaget i 5-årsgennemgangen eller som minimum være medtaget i afdelingens DV-plan. Desværre valgte Domea Servicecenter København at negligere problemerne.

Siden er fejlene på systemet eskalerede. Ved budgetmødet 2019 afsatte vi ekstra midler på driftsbudgettet 20/21 til at drifte og vedligeholde udendørsbelysningen, ligesom vi afsatte midler til en større reparation eller evt. udskiftning i budgetår 21/22. Forventningen fra Domea var, at de kunne drifte og vedligeholde udendørsbelysningen inden for dette budget ved bl.a. at udskifte enkelte lamper fx med alternative strømkilder.

I vintermånederne eskalerede problemerne med udendørsbelysningen dog yderligere. Vi oplevede nu hyppige relæfejl, der i praksis betød en nedetid på 80-99%. I denne periode rettede Bestyrelsen mange gange henvendelse til Domea Servicecenter København med henblik på at få løst problemerne. Vi har flere gange haft elektrikere til at gennemgå systemet, uden at de dog har kunnet finde en løsning. På den baggrund har Domea Servicecenter København nu meldt ud, at de ikke mener, de kan drifte og vedligeholde fællesbelysningen inden for det afsatte budget i 20/21. I praksis betyder dette, at fællesbelysningen er i så dårlig stand, at det ikke kan betale sig at reparere

den. Vi mangler fortsat overblik over, omfanget af en reparation/ændring af udendørsbelysningen bliver.

Vi har derfor fået sat nødbelysningen op som erstatningen for den defekte udendørsbelysning. Det er dog ikke en løsning, der hverken økonomisk, æstetisk eller funktionelt er holdbar på langt sigt. Vi har derfor bedt Domea Servicecenter København komme med forskellige løsningsforslag, der bl.a. indeholder bud på, om udskiftningen af fællesbelysningen kan ske tidligere end først planlagt.

Det havde selvfølgelig været ønskværdigt, hvis Afdelingsmødet kunne tage stilling til disse løsningsforslag allerede nu, men det har af flere grunde fra Domeas side ikke været muligt at nå frem til løsningsforslag. I stedet vil vi sørge for, at disse løsningsforslag bliver gennemarbejdet, så det er klart for alle, dels hvordan en ny udendørsbelysning vil blive etableret, men også hvilke økonomiske konsekvenser for afdelingen det vil medføre. Ligeledes vil vi gerne, at der er tid til at afprøve forskellige former for lamper i fysiske test, inden afdelingen træffer en beslutning.

Det er en stor opgave at finde en langsigtet og holdbar løsning. Bestyrelsen stiller derfor et forslag om, at beboere med interesse og viden om belysning stiller op til en såkaldt "belysningsgruppe", hvor man kan få indflydelse på en fremadrettet løsning i samråd med rådgivere. I denne gruppe vil et bestyrelsesmedlem også deltage.

Regnskab 18/19 budget 20/21

Afdelingens seneste regnskab viser et overskud på kr. 719.175,-. Overskuddet skyldes primært, at det i budgettet afsatte beløb til almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter, renovation, nettokapitaludgifter og ejendomsforsikring ikke er anvendt fuldt ud. Derudover har renteindtægterne været højere end budgetteret. Desuden var der i 18/19 på konto 114 konteret 50 timer til "ekstra administration" svarende til 16.000,- kr. uden Afdelingsbestyrelsens godkendelse. Afdelingsbestyrelsen har aftalt med Domea, at der i regnskabet 19/20 vil blive korrigeret for disse timer således, at de dækkes af servicecenteret i stedet for af afdelingen.

For budgettet 20/21 foreslår Bestyrelsen en mindre huslejestigning på 1,53% svarende til i gennemsnit kr. 112,- per måned. Stigningen begrundes i øget administrationsbidrag, øgede ejendomsskatter, samt at tidligere års overskud nu er ved at være afviklet. Stigningen er 0.99 procentpoint lavere, end hvad Domea oprindeligt havde lagt op til, men vi har valgt at prioritere skarpt i en række poster og fremtidige vedligehold for stadig at kunne holde en lav husleje.

På den baggrund indstiller Bestyrelsen til afdelingsmødet, at driftsbudgettet for 2020/21 godkendes.

Hermed slutter Bestyrelsens beretning for 2019/20. I kan løbende følge med i Bestyrelsens arbejde gennem de udsendte nyhedsmails og 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.

Venlig hilsen bestyrelsen