

Referat af ordinært afdelingsmøde

Afdeling 5307-3 Irishaven 276-278

Torsdag den 8. oktober 2020 kl. 18:30 – 20:00.

Gårdhavernes fælleshus

8 husstande repræsenteret

Afbud: 278C, 278D, 278E, 278F, 278G

1. Velkomst og valg af dirigent og referent

- Dirigent: Thomas (fra KAB)
- Referent: Anne

2. Valg af stemmeudvalg

- Der stemmes ved håndsoprækning. Thomas har dog også hentet stemmesedler.

3. Beretning/info fra KAB

- I drift i 2594 dage.
- Service af anlæg/DVKT:
 - DVKT bruges ikke mere og skal ikke længere stå for service af vores anlæg. Den seddel vi har fået omdelt, skal bare smides ud.
 - I stedet har vi fået kontakt til et nyt og større VVS-firma som Thomas har et godt samarbejde med. De har givet et tilbud på at lave det årlige tjek af vores Nilan anlæg. Hvis vi ikke er tilfredse, så har vi altid mulighed for at skifte til nogle andre.
 - Det bliver til at starte med lidt dyrere end vi har æret vant til, men det er pga. opstartstjek af det hele. Derefter bliver det billigere end vores tidligere udgifter til DVKT.
 - Bestyrelsen har godkendt, at Thomas må takke ja til tilbuddet.
- MGO:
 - Der skal placeres et ansvar. GVL har stillet med 3 advokater. Byggeskadefonden og GVL kæmper om, hvem der skal betale. Der er en uvildig syn- og skøn mand tilknyttet.
 - Irishaven har en egenbetaling på 25.000kr.

- De rustne rammer rundt om døre og vinduer betragtes som en følgeskade af fugt i pladerne.
 - Facadepladerne kan ikke genbruges, da de er overspændt.
 - Alt i jern og stål skal undersøges.
 - Rapport fra syn og skøn indenfor de næste måneder.
 - Der udvælges tre boliger til gennemgang, forhåbentlig om en måneds tid kommer der en indkaldelse. Evt. 276B som en af dem.
 - De går i gang med arbejdet i løbet af 2-3 år.
- Der kommer til at ske noget ift. affaldssortering, da det pr. 2022 er lovkrav at sortere mere.

4. Regnskab 2019/2020

- Regnskabet fra 2018-2019 er allerede godkendt på et tidligere møde (oktober 2019).
- Budgettet er godkendt nu.
- Bestyrelsen har modtaget det ureviderede regnskab for 2019-2020.
- Vi må mødes igen til et regnskabsmøde ift. godkendelse af regnskab fra 2019-2020.

5. Forventningsafstemning af bestyrelsesarbejde

Bestyrelsen har modtaget nogle spørgsmål. Vi har ud fra den stemning der har været i Irishaven det seneste tid, brug for denne forventningsafstemning af bestyrelsesarbejdet.

Ved afdelingsmødet blev bestyrelsens besvarelse af spørgsmålene læst op.

1) Jeg oplever, at der i foreningen generelt er problemer med at der ikke er nogle konsekvenser ved ikke at bidrage til det fælles arbejde. Det gælder både arbejdsweekend, fælles lugedag, græs-/snetjans og erstatningsopgaver.

Efter min mening kan det at bage kage ikke alene tælle som at bidrage.

Der er INGEN der nøjes med at bage kage. Folk deltager i fællesopgaverne. Det er dog ikke alle der gør det på f.eks. arbejdsdagen, men gør det efterfølgende. Det har bestyrelsen styr på.

2) Bliver der givet advarsler, når de ikke overholder de vedtægter der er ved at bo i en A+ lejebolig?

Vi oplever ikke at folk ikke overholder vedtægterne. Har du konkrete eksempler?

Vi appellerer til at folk tager ansvar for deres opgaver.

3) Bliver der holdt regnskab med hvor mange fripas de enkelte husstande bruger, og er der nogen konsekvenser ved at bruge for mange?

Selvfølgelig gør vi det. Det har vi fint styr på. Man kan ikke bruge for mange. Har man brugt sine fripas får man en opgave, hvis man er forhindret i at deltage.

4) Hvilke sanktionsmuligheder har vi før det bliver til at et lejemål bringes til ophør for gentagende forsømmelser?

Vi ser slet ikke behovet for dette og vil i bestyrelsen slet ikke bruge tid på dette før vi ser det nødvendigt, hvor vi vil køre sådan en sag med KAB. Dog kan vi informere om at i alle almen+ boliger som KAB administrere er der kun ét tilfælde hvor det var tæt på... Så vi er vist meget langt fra at det bliver relevant.

5) Håndhæver bestyrelsen at det årlige rul bliver udført? Er der konsekvenser i den forbindelse?

Vi er ikke helt med på hvilket rul der er tale om?

6) Kunne vi overveje vedtage at i denne forening må bestyrelsen gerne opkræve 1.000Kr pr. husstand som ikke deltager i arbejdsweekend eller fælles lugedag? Der er mange andre lejeboliger der opkræver alt fra 500Kr. til 2.000Kr.

Dette vil den nuværende bestyrelse slet ikke anvende som virkemiddel. Vi ser ikke behovet og vi tror på det bedste i dem der bor her og gider ikke at være politimænd! KAB har vejledning til at køre sådanne sager, men skriver selv at der ikke er fortilfælde.

Vi ønsker fælles solidarisk forståelse i stedet for at true med straf.

7) Er det i orden at dem der ikke deltager i arbejdsweekend og fælles lugedag får lov til at invitere sig selv og andre familiemedlemmer til fællesspisningen? Hvis "ja" hvorfor når de ikke har bidraget med at arbejde?

Det er vist ikke noget stort problem. Hvis det er børn i husstanden vi snakker om, så JA det er da bare hyggeligt at de vil være med. Og dem der ikke arbejder på selve dagen kommer til at bidrage på et tidligere/senere tidspunkt, så de er selvfølgelig også velkomne hvis de har mulighed for at spise med.

8) Må de husstande som opstiller med flere personer arbejde færre timer pr. person eller blive fritaget for en anden dag da de sammenlagt bidrager med det totale antal timer der er afsat fra bestyrelsens side?

Vi i bestyrelsen arbejder ud fra at man fra hver husstand skal stille med minimum én voksen til arbejdsdage. Man må selvfølgelig gerne stille med flere, men det betyder ikke at man skal være der færre timer eller færre gange. Ved ekstraopgaver er det bestyrelsens ansvar at tildele en tilsvarende opgave. Om man er én eller to til disse opgaver bestemmer husstanden selv.

9) Kunne det være en idé at gå tilbage til det simple tiltag om at hver husstand skrev under på et stykke papir ved afslutningen af fælles lugedag og arbejdsweekend? Der var mere styr og overblik over hver der deltog og hvem der ikke gjorde. Vi mangler en gennemsigtighed med hvem tager hvad og især ved erstatningsopgaver. Kunne det blive skrevet på Facebook så alle ved hvilke planer der er for vedligeholdelsen?

Det har vi i bestyrelsen fint styr på og kontakter dem der ikke har deltaget for at koordinere opgaver.

Vi vil sørge for at vi afslutter samlet efter arbejdsdagen/lugedagen, så vi kan få en update på hvad der er blevet nået og for at sige tak for en god dag sammen.

10) Hvordan kan vi på bedste vis sikre at alle yder næsten lige meget, når vi har fælles lugedag og arbejdsweekend? Kunne det evt. være at man har en liste hvor man har en rotationsordning således at alle kommer til på et tidspunkt at både feje, luge, slå skråningen, samle affald osv? Eller skal det være ud fra kompetencer? (Men hvordan sikrer vi at alle så bidrager ligeligt?)

Det vil vi som bestyrelse ikke arbejde ud fra. Vi har alle forskellige forudsætninger, kompetencer, styrker osv. Er man ked af at lave den samme opgave hver gang, kan man bare vælge en anden opgave. Det er ikke opgaven der løses der er udslagsgivende men derimod engagement og deltagelse.

11) Kunne det give mening at hvis man ved at man ikke kan ordne sin tjans at det meldes ud på Facebook således at beboerne ved det og at der er mulighed for at bytte med en anden?

Det er vist også meget det der sker i dag. Men ja god ide. God kommunikation er vejen frem. Vi opfordrer til, at man koordinerer og informerer på Facebook, hvis man ikke kan løse sine opgaver eller har brug for at bytte - herunder græs-/snetjans.

12) Hvordan kan det være at vi har en campingvogn på vores p-plads når der til tider ikke er nok parkering? Det står i vedtægterne at campingvogne og lign. må ikke benytte p-pladsen i længere perioder.

Vi har dialog med ejer og selvfølgelig skal regler overholdes. Det var heller ikke planen at den skulle stå så længe, men pga. af vandskade i hus, forsikringsudfordringer og genhusning har hun fået dispensation, foreløbigt til udgangen af november eller til genhusning er overstået. Dette hænger fint sammen med at ejeren i perioden ikke parkerer sin egen bil på p-pladsen og derved ikke optager pladsen.

13) Hvad er status med at få lås på vores skraldespande? Allerede nu (d. 16./9.) er den ene skraldespand ved at være godt fyldt af bl.a. naboejendommens beboers affald.

Der har været lidt dialog med nabo-bestyrelse. De er også frustreret da de oplever folk udefra anvender deres spande. Der er ikke truffet beslutning om tiltag og vi kigger på forskellige løsninger. Vi oplever dog at det generelt er blevet bedre efter der kom skilte op.

Vi betaler ikke pr. vægt men pr. tømning. Der kommer lovkrav om 8 forskellige affaldssortering i 2022. Så vi afventer hvad kommunen vil gøre.

14) Hvad er status på Pokemon hotspot? Der er stadig folk der kommer og bruger vores fælles havemøbler og efterlader affald.

Der blev ikke reageret på henvendelse. Hvis der er nogen der vil gå i krig med det, er de velkomne. Vi oplever dog at trafikken er blevet meget mindre og tænker at det stille er ved at dø hen.

Vi kan evt. sætte et skilt op, om at man skal huske at rydde op efter sig selv.

15) Hvad er status for vores sag omkring facaden? Hvilke tidshorisonter er der tale om?

Eneste status er at det er ude af vores hænder. Måske KAB kan svare mere uddybende, tjek dagsorden punkt 3.

16) Hvad er status omkring hele problematikken omkr. DVKT, rørføring med alle de sammenkoblinger, forkerte bar, utætheder, ringe kvalitet til ventilerne mm.?

Alle ventiler er skiftet og, hvad vi ved af, er alle installationer tætte. Det er besluttet at samarbejdet med DVKT er afsluttet. Når vi finder et nyt service leverandør, vil de selvfølgelig få opgaven at løbe det hele igennem.

17) Hvad er status for at vores solcelleanlæg står på et for spinkel et fundament på vores tag?

Der skal ikke foretages noget i denne sag foreløbigt. Dette er dog noget der bliver fulgt op løbende. Vi har tegnet et abonnement på tag-tjek, så det er fagfolk der holder øje med det.

Her er den nuværendes bestyrelses tilgang og der vil derefter stemmes om man kan godkende denne arbejdsplan.

Overordnet tilgang

- Gå ud fra at alle husstande ønsker at deltage positivt til afdelingens arbejde og de forpligtelser der følger med ved at bo her - med de ressourcer de har.
- Vi vil arbejde ud fra, at alle husstande vil arbejde for fællesskabet og sammenholdet i det omfang de har mulighed for.

Økonomi

Alt omkring økonomi og budget vil selvfølgelig foregå i tæt samarbejde med KAB. Der bliver hvert år både lavet et årsbudget samt et langtidsbudget. Når dette er godkendt af afdelingsmødet, vil bestyrelsen ikke længere lægge det ud til diskussion, men træffe beslutning herom, hvis der er tale om udgifter inden for budgettet.

Vedligeholdelse

Det har været svært at finde grænserne for hvornår KAB træffer valg på vores vegne og hvornår vi selv gør. Fremadrettet vil vi udarbejde en væsentlig mere detaljeret langsigtet vedligeholdelsesplan. Dels for at sikre, at vi passer godt på vores afdeling, men også for at sikre, at der er økonomi til at vedligeholde forsvarligt.

På afdelingens vegne er det bestyrelsens opgave at rekvirere håndværkere. Alt der vedrører egne lejemaal skal lejer selv sørge for, evt. igennem KAB i forbindelse med råderet.

Beboerdemokrati

Det er bestyrelsens ansvar at afholde afdelingsmøder samt bestyrelsesmøder. Via årshjul vil vi orientere om afdelingens aktiviteter. Det er ligeledes bestyrelsens ansvar at overholde det der bliver vedtaget i beboerdemokratiet.

Andet

Bestyrelsen planlægger aktiviteter i forbindelse med årshjul.

Der er allerede udarbejdet en husorden og haveregulativ. Det er dog bestyrelsens ønske at fremlægge forslag om opdaterede versioner ved næste afdelingsmøde.

Facebook gruppen er for bl.a. informationer fra bestyrelsen og generelle information/hjælp fra beboerne, hvis der kommer negative beskeder, vil de blive slettet med det samme. Vi opfordrer til et godt solidarisk fællesskab og god tone, og at selv snakke med sine naboer hvis der er noget der undrer jer. Evt. skrive til bestyrelsen.

Klager skal, som skrevet i udleveret materiale, håndteres af KAB. Selvfølgelig vil bestyrelsen gerne være behjælpelig, så det måske ikke når så vidt. Dette vil dog ikke foregå offentligt. Opslag med klager over enkeltpersoner eller der kan henledes til enkeltpersoner/husstande, vil fremadrettet blive slettet. I er dog velkommen til at komme med klager direkte til bestyrelsen. Vi vil så vurdere, om det er en sag, vi vil gå ind i eller henvise til KAB.

Henstilling og mislighold. Det er bestyrelsens ansvar at tage fat i lejemaal, der misligholder deres forpligtelser. Uanset om det er manglende deltagelse, eller man ikke overholder regler mm. Dette vil aldrig foregå offentligt, men direkte med de implicerede. Opslag på Facebook med sådanne sager vil fremadrettet blive slettet. Man er dog velkommen til at kontakte bestyrelsen direkte.

Det er dog vigtigt at pointere at bestyrelsen på ingen måde vil være politimænd, og at der helt klart er en petitesse-grænse. Samtidig med det vil bestyrelsen heller ikke på ugentlig basis gå rundt og holde øje med om alt arbejde er udført/udført korrekt. Derfor er det selvfølgelig også vigtigt, at man har muligheden for at skrive sådanne observationer direkte til bestyrelsen.

Bestyrelsen vil ikke informere om igangværende sager, og holder selv justits med om opgaver bliver løst af husstandene.

Se evt. KAB's beskrivelse af bestyrelses ansvarsområder:

<https://www.kab-bolig.dk/Files/Files/KAB-BOLIG.DK-dokumenter/Bestyrelse/AlmenBoligPlus/1.Afdelingsbestyrelsernes-opgaver-i-AlmenBoligPlus.pdf>

Det bliver godkendt, at bestyrelsen kan fortsætte sit arbejde ud fra ovenstående principper.

6. Valg til bestyrelsen

- Formandspost (Tobias på valg 2020) - Tobias er genvalgt
- Bestyrelsespost (Nadya på valg 2020) - Nadya er genvalgt
- Bestyrelsespost (Rasmus på valg 2021)

- Suppleant (Anne) – Anne er genvalgt
- Suppleant (Ledig) - Elisabeth er valgt

7. Ændring af lugeordning til afstemning

1. Forslag: 4 lugedage af 2 timer og ingen fri pas.
2. Forslag: 3 lugedage af 3 timer og ingen fri pas.

Bemærk: Hvis man ikke kan deltage på lugedag/arbejdsweekend, får man en opgave, som skal løses i perioden ugen før eller ugen efter lugedag/arbejdsweekend.

3. Forslag: Lugeordningen fortsætter uændret. Vedtaget - 6 stemmer for.

8. Forslag til afstemning fra 276B

”Beplantning tæt på nabohæk (indenfor 150 cm fra skel) må maksimum være 150 cm høj.”

Forslaget trækkes tilbage, men der henstilles til, at der ikke plantes for høje træer tæt på skel.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen