

Referat fra årligt beboermøde i BryggeBlomsten den 19. marts 2019

Dagsorden:

- Valg af dirigent
- Valg af referent
- BeboerRepræsentationens beretning – året der gik – og det fremtidige arbejde til godkendelse
- Årsregnskab for 2018
- Fastsættelse af beløb til BeboerRepræsentations arbejde og LLO
- Valg af 3 beboerrepræsentanter:
 - Stine Jensen 11.4 (villig til genvalg)
 - Caroline Ploug 1.3 (villig til genvalg)
 - Brian Holleran 4.3 (villig til genvalg)
- og min. 2 supplanter:
 - Erik Darager 3.2 (villig til genvalg)
 - Elisabeth Nyberg (genopstiller ikke)
- Indkomne forslag (ingen, så punktet udgår)
- Eventuelt

Stine starterde med at byde velkommen.

-Valg af dirigent: Caroline Ploug valgt – og Caroline konkludere at indkaldelsen og dagsordenen opfylder forretningsordnen. DEAS var også inviteret, men deltog ikke.

-Valg af referent: Elisabeth 1.1 og Stine 11.4 laver referat

-Beboerrepræsentations beretning 2018 – året der gik – og det fremtidige arbejde til godkendelse

Formanden: Den 3. januar 2018 blev beboerrepræsentationen stiftet og en bestyrelse blev valgt – seks i alt, én supplant er dog flyttet, så vi har været fem i det meste af året. Bestyrelsen har arbejdet med mange forskellige ting og sager omkring BryggeBlomsten.

Nuværende bestyrelse præsenteres: Caroline, Brian, Erik, Elisabeth og Stine

Vi startede et samarbejde med DEAS og vi har haft mange møder, hvor vi har haft alle emnerne taget op, som generalforsamlingen den 3. januar 2018 ønskede vi skulle arbejde med.

Vi er en god bestyrelse, som arbejder godt sammen, og som kun ønsker det bedste for Blomsten og at vores tårn kan blive det bedste sted at bo på Islands Brygge.

Generalforsamlingen i 2018 besluttede at melde BryggeBlomsten (BB) ind i LLO.

BryggeBlomsten har været medlem siden sommeren 2018.

I marts måned blev vi kontaktet af Mette Haarup fra PKA – Ejendomme. Mette var interesseret i at få mere gang i vores beboerlokale og det var vi jo meget enige med hende i. Vi startede en overtagelsesproces og har afholdt en del møder om at Beboerrepræsentationen skulle overtage driften af lokalet.

Vi besluttede at få en hjemmeside for BryggeBlomsten, til gensidig information og en slags opslag til alt omkring BB – samt udlejningen af lokalet. Og den er nu godt i gang og langsomt udvikler vi den mere og mere. I det vi overtog driften af beboerlokalet den 1. december, så har vores fokus været på at få den del om beboerlokalet klar først. Vi ønsker at alt fra BeboerRepræsentationen skal ligge på hjemmesiden.

www.bryggeblomsten.nu

Parallelt med at vi mødtes med PKA, så benyttede vi lejligheden til at komme med vores behov for hjælp til at løse nogle af vores andre udfordringer i BB, og det måske en gang imellem lidt tunge samarbejde med DEAS og ikke mindst den helt manglende viceværtfunktion, vi blev serviceret med. Det gav resultat – vi fik Vicevært Henrik, som i starten fik frie hænder til at få rettet op på huset, så her var pænt og orden på tingene. Og det har vi haft meget glæde af.

Derud over har vi deltaget i det årlige Vedligeholdelses møde (§18) med DEAS, hvor man én gang årligt ser på bygningen og er med til at prioritere vedligeholdelsen. I 2018 fik vi sat ind at opgangen bør males jævnlige, det er bevilliget og skulle gerne udføres i 2019.

Følgende 16 punkter blev på generalforsamlingen i januar 2018 anbefalet, at vi skulle arbejde med: (resultat ved hvert pkt.): *Der blev givet mulighed for kommentarer til hvert pkt. (kursiv)*

1. Skrald

Man fandt fejl på anlægget og nogle censorer, som skulle sørge for fremføring af affald til affaldskværnen. fejl blev udbedret.

Skralderum herunder tømningfrekvens samt orden og tilgængelighed i rum: Det har hjulpet at der kom en ny god vicevært og at vi har fået styr på antal containere, og at der har været fokus rummet.

Men mange beboere har stadig svært ved at finde ud af hvad man må skilde sig af med i skralderummet. Der laves snarest nye plancher. Men husk der er ingen mulighed for at sætte storskrald af – det skal man selv på genbrugen med.

Vi har opfordret og ønsket at DEAS skulle være bedre til at informere ny beboer, så vi alle kan få gode rutiner ind ”med modermælken”.

2. Fælles beboerlokale

Beboerrepræsentationen overtog beboerlokalet den 1. december 2018, og vi har sat lejestørrelserne lidt ned og vi har givet mulighed for at kunne leje dele af en weekend. Vi tror og håber på at fra 2020, så kan vi få lejen endnu længere ned, men vi må lige prøve os frem her i 2019. Vi skal selv afholde alle udgifter omkring lokalet. Alle indtægter går til Beboerrepræsentationen.

Idet det er BryggeBlomstens beboere der afholder udgifterne til varme og el, så vi fik forhandle, t at vi som beboer i Blomsten, så også kan få lidt rabat i form af 200 kr., når vi lejer lokalet.

Beboermøder er stadig gratis at leje.

Solafskærmning blev bevilliget af PKA , og vi blev forhånds lovet, hvis vi kunne få mere gang i lokalet, at man ville se på et større køkken og lyddæmpning til lokalet i stuen.

Alt om udlejningen kan læses er på vores hjemmeside

3. Parkeringsforhold

Der kan ikke ændres ved P- forholdene ved T-Hansen og REMA. Det er deres grund og de har lejet den.

Vi har forsøgt at få weekend P-kort til kælderen, men dette er desværre heller ikke muligt.

Alt omkring P-kælderen skal meldes til DEAS, som så er vores repræsentant i P-lauget.

Der er ofte problemer med elevatoren til P-kælderen. Husk at man skal hver gang melde det til DEAS, og huske at angive hvilken elevator det omhandler.

Der kommenteres fra salen: at 2019 P-billetterne endnu ikke er kommet ud.

4. Cykelparkering / flere /overdækning til parkerede cykler

Det er opsat flere cykelstativer foran Blomstens hovedindgang, de kan desværre ikke overdækkes..

Det er ikke muligt at få flere stativer i området, men husk vi også kan benytte stativerne i P-kælderen.

Og så er det faktisk ikke ok at parkere sin cykel foran Blomsten, de flyder og fylder og der kan ikke blive fejlet af viceværten. Så vi opfordrer til ikke at parkerer der, der skal fejles hver fredag.

Der kommenteres fra salen: at der jo opbevares andet end cykler i vores cykelkælder.

5. Ventilationen / træk og støj fra vinduerne

Vi meldte ud inden sommerferien, at DEAS ville gå videre med en undersøgelse. Men DEAS fortrød og der bliver ikke nogen undersøgelse af vores indeklima mht. støj og træk.

DEAS henholder sig til at alt er, som det skal være i forhold til Bygningsreglementet BR 08 og 10.

Vi har drøftet emnet rigtigt meget med både PKA og DEAS – men uden resultat for BryggeBlomsten.

Vi har fået LLO til at se på sagen og man kan ikke tage en sag op på hele tårnets vegne, det skal være enkelte personer, som kan prøve en sag i Huslejenævnet. Der er pt. tre beboer, der har en sag i Huslejenævnet muh. at give udlejer/ejer et påbud om at bringe indeklimate i orden mhp. træk og støj gener fra de åbentstående vinduesventiler i lej. 3 og 4. Men det er en privat sag.

De tre lejere er dog villige til at holde alle orienteret om sagens udfald.

6. Hjemmeside

Vi har haft hjælp af Julian (6.3) til at få siden i gang og mange tak for det. www.bryggeblomsten.nu

7. Varmezoner i lejlighederne

Her fik vi stillet i udsigt fra DEAS, at DEAS ville komme til hver enkelt og få indstillet varmen. Men det endte lidt anderledes, her fik vi også skrevet ud, at der var noget på vej.

Men som status er nu – så skal hver enkelt beboer/lejemål melde ind til DEAS, hvis man oplever at varmen ikke fungerer i lejlighederne.

Og når I så har meldt det, så ville det være dejligt, hvis I kunne give os besked, så vi også kender omfanget af udfordringerne med gulvvarmen.

Der tilkendes gives at der er store udfordringer med varmezonerne både i form af for megen og for lidt varme.

8. Filtrering af vandet ved hovedindløbet til Blomsten
(varmvandstemperatur/termostater tit i udu pga. små sten i vandet)
Der er etableret et hovedfilter på indgangs hovedvandrør til Blomsten.
9. Rengøring af fælles arealer og elevator
Seneste nyt er at Rengøringsfirmaet Anders Andersen, som har været her et stykke tid stopper 1. april – og vi får en ny ordning pr. 1. april 2019.
10. Nulstilling af indgangskoder til yderdørene
Der er udført en nulstilling af alle koder i 2018.
Det er rigtigt dyrt, så det er ikke noget, vi bare kan få udført med jævne intervaller.
Hvis I oplever fejl på dørnælæg, så skal I melde det på DEAS 24/7 app.
Husk koden ikke må deles ud til alle og enhver.
11. Udendørselevatoren ned til P-kælderen er konstant i stykker
Elevator er tilset og den er, som den kan være, man vil reparere den så ofte, som det nu meldes ind, så brug DEAS 24/7 app..
Her i marts 2019 var der så et skybrud med deraf følgende meget vand i elevatoren, så den er nu helt kaput. Vi vil forsøge at finde ud af hvad status er..
12. Fugt / vand i kælderrum og den mangelfulde / forkerte konstruktion af afløb i kælderen
Ny grundvandspumpe er installeret, men det er et fugtigt område – så vi slipper ikke for fugt i kælderen, det vil blive overvåget og taget med til det årlige vedligholdelsesmøde samt 5 års gennemgangen på byggeriet.
13. Dørpumper ved indgangsdør og døren ned til P-kælderen
Der er kommet en brandmagnetlås på hoveddøren ud til legepladsen, således at vi kan have døren åben ved indflytning af større ting og sager.
Der blev lovet aut. døråbnere på dørene i kælderen og ved udgangen til trappen/cykelrampen, men der var ikke penge til det i 2018, så vi bringer den videre til 2019.
14. Asfalt/flisearealer med lunger (fordybninger), der resulterer i store og dybe vandpytter
Fejl i belægningen er taget med til grundejerforeningen GAS, som ejer flisearealet..
Artillerigården har også fokus på problematikken.
Det var meningen at alle veje i området blev færdige i 2018. Men her skete også en forsinkelse, GAS - 's pengekasse løb tom og vejene fik lov at vente lidt – de er dog i gang imellem rækkehusene og på Rundholdtsvej.
Der mangler også penge til færdiggørelsen af Havnevigens udløb til Havnen. Vi har pt. ikke mere nyt i sagen.
15. Faldunderlag omkring legepladsen i stedet for det nuværende sand
Det bliver der ikke ændret på.
16. Trafiksikring ved legepladsen
Der er kommet en spærring på stien, som vil nedsætte farten på stien omkring legepladsen.

Der udover er der i 2018 arbejdet med:

- At få en god vicevært og det er lykkedes – velkommen til Henrik.
- DEAS' service niveau og attitude overfor beboerne
*Der kommenteres; at man oplever en dårlig service fra DEAS – DEAS opleves uvenlige og modvillige. DEAS vender af og til slet ikke tilbage på henvendelser eller/og der går utroligt lang tid med at få svar.
Beboerrepræsentationen opfordrer alle til at besvare Tilfredshedsundersøgelsen, som lige er udsendt til alle beboerne. Den må afspejle virkeligheden og så kan vi tage den derfra. BR vil tage fat i emnet med DEAS.*
- Opstart og Drift af beboerlokalet
- Ændring af ordvalg i forretningsordnen - urafstemning blev udført / forretning - et spil om ordvalg.
Men nu er det på plads.
- Konto til Beboerrepræsentationen er stiftet
- Kontingent 30 kr. til beboerrepræsentationen er opsat som månedligt træk sammen med huslejen.

- Solafskærmning til beboerlokalet – lamelgardiner – vi fik 35.000 kr. af PKA til indkøbet. BR har indkøbt og fået dem monteret.
- Akustikplader i loft i beboerlokalet, endnu ikke bevilliget – vi håber det kommer.
- Vinduespudsning af beboerlokalets vinduer overtages af BR.
- Beboerlokalets elforbrug, kan vi gøre det mindre.
- Skiltning af cykler forbudt udenfor blomsten opsættes, der skal parkeres i stativerne, således at det er nemt at komme til at feje og ordne udenfor Blomsten for vores vicevært. *Det mangler stadig.*
- Maling af opgangen i 2019 – er bevilliget på Vedligeholdelseskontoen.
- elevator udfordringer – skal meldes via 24/7 hver gang af os alle
- ny beplantning mellem P-kælder og Artillerigården – det er faktisk også lykkedes, at få igennem
- ny beplantning er på vej ud for skralderummet
- træer, som er gået ud – er skiftet
- info. via hjemmeside - er i proces
- postkasser skal tømmes i tomme lejemål – arbejder vi stadig på
- skrid sikring af rampen fra kælderen og op – arbejder vi stadig på
- oprydning i kælderen – er sket.
- LLO
- flere skraldespande på udendørsarealerne - er kommet til Havnevigens område
Det kommenteres fra salen: at man ønsker låg på skraldespande – idet mågerne tømmer og spreder affaldet før DEAS når at tømme.
- forsøg med opsætning af toiletvogne om sommeren ved vigen – blev afprøvet i 2018, vi ved ikke om det bliver opsat igen i 2019.
- badeperiodens længde søges udvidet.
- etablering af tænd og sluk funktion på lamper udenfor på væg på Blomsten.
- nye dørmåtter er kommet, men der er stadig udfordringer med at ind- og udflytninger bruger måtten, som dørstop. Det bliver den ødelagt af – så lad venligst være med det..og så er en dørmagnet jo på vej.
- Beboerrepræsentationen får en postkasse, så man kan aflevere ex. nøgle retur fra lokaleleje.
- Lejestørrelserne er uens, der er rettet henvendelse LLO angående dette, men det er ikke en sag LLO kan hjælpe os med. Det er privat udlejning, så lejestørrelserne kan faktisk sættes, som man ønsker
Som minimum skal PKA dog sætte en leje, som svarer til markedsprisen, og vi har fået set på lejestørrelsen af LLO og de siger at vi ikke bor for dyrt. Så henvendelsen går udelukkende på det retfærdige i lejestørrelserne.
DEAS har intet med dette at gøre, de udfører blot et job for PKA. .
BR vil gerne i dialog med PKA ejendomme angående retfærdigheden i det.
- NB.: Husk at man ikke må drive hotellignende udlejning, så AirBnb er ikke lovligt.
- Så har vi haft mange henvendelser angående fraflytning. og vi har besluttet at vi ikke kan hjælpe i den situation, vi har alle et arbejde og kan ikke tage fri i tide og utide. Vi ønsker ikke at afsætte vores tid til fraflytningssyn, men vi giver gerne råd og vejledning.
- BR har påpeget at der er meget fugt i kælderen. DEAS vil medtage det til 5-års gennemgang af bygningen med bygherre.
- Der har været afholdt Social komsammen / hygge / spis-sammen
Mød din bestyrelse og nabo” arrangement den 27. juni
Sommerfesten i august 2018
Julefrokosten december 2018 blev desværre aflyst på grund af for få tilmeldte

Næste sociale arrangement bliver en årligt tilbagevenden begivenhed

BryggeBlomstens fødselsdag 25. maj (iår 4 år)

Beretningen godkendes af forsamlingen.

-Årsregnskab for 2018

fremlægges af Brian Holleran.

Regnskabet godkendes og vedlægges som bilag til dette referat.

-Fastsættelse af beløb til BeboerRepræsentations arbejde og LLO

2019: 30 kr. /mdr. fastholdes i årets første 11 måneder og i december betales 20 kr. Man må kun opkræve 350 kr. årligt uden yderlige samtykke fra samtlige beboer. I 2018 blev opkrævet 220 kr. pr. lejemål.

2020 vil vi få det sat til 29,17 kr./mdr.

Næsten hele beløbet går til LLO-kontingent.

Punktet blev godkendt.

Der stilles forslag fra salen om at hæve beløbet – så bestyrelsesarbejdet kunne "honoreres" lidt med ex. en god middag.

-Valg af 3 beboerrepræsentanter:

Stine Jensen formand 11.4 (villig til genvalg) *blev genvalgt*

Caroline Ploug 1.3 (villig til genvalg) *blev genvalgt*

Brian Holleran Kasserer 4.3 (villig til genvalg) *blev genvalgt*

-Valg af min. 2 supplanter:

Erik Darager 3.2 (villig til genvalg) *blev genvalgt*

Elisabeth Nyberg (genopstiller ikke) udgår af bestyrelsen

Rene Reenberg Thomsen 14.4 blev valgt

Der afholdes konstituerende møde mandag den 25. marts 2019.

-Eventuelt

Beboerne var meget tilfredse med BeboerRepræsentationens arbejde og man syntes generelt, at der var lagt et meget stort arbejde i året der var gået.

Beboerlokalets anvendelse drøftes, gode ideer er velkomne – der blev foreslået et bordtennisbord.

Referent Stine Jensen 25. marts 2019

referat godkendt af Beboerrepræsentationen den 25. marts 2019

Ved konstituerende møde afholdt den 25. marts 2019 blev følgende roller fordelt

Formand Stine Jensen 11.4

Medlem Caroline Ploug 1.3

Kasserer Brian Holleran 4.3

Suppleant Erik Darager 3.2

Suppleant René Reenberg Thomsen 14.4