

Referat fra møde nr. 1, 2015 i Galgebakkens afdelingsbestyrelse
Torsdag d. 8. januar kl. 19.00

Kl. 19.00: Oplæg til renovering af materialegården

Til stede: Jytte Jørgensen, Niels Keller, Birthe Y. Nielsen, Henrik Nordfalk, Jens Ellesøe Olsen, Bo Ragnvald, Biba Schwoon, Niels Wilken, Lasse Wilson. Susanne Palstrøm (ejendomsleder) og Jan Allentoft (ejendomsleder). Sten Hansen (sekr. og ref.). Endvidere (kun under dette punkt): Jørgen Bach, projektleder fra BO-VEST/Byg og Frank Sørensen, arkitekt fra NOVA5. Afbud fra Steen Søndergaard.

Baggrunden for oplæg til en ny materialegård er: 1. Der er et påtrængende behov for at forbedre og udvide ejendomsfunktionærernes mandskabsfaciliteter på materialegården. (Bademuligheder, omklædning, kantine, computerplads m.m.) 2. Der er ligeledes behov for at forbedre og udvide garageanlægget til de store maskiner (herunder adskillelse af el-kørertøjer og diesel-kørertøjer af sikkerhedsgrunde) og depotplads til div. arbejdsredskaber, materialer samt reserve- og bygningsdele. 3. Ejendoms kontor, kopirum, mødelokale og GAB kontor er midlertidigt rykket sammen i nogle pavilloner, efter at de 4 D-huse måtte forlades pga. skimmelsvamp. Både indretningen og antallet af kontorrum i Ejendomskontoret var dog allerede uhensigtsmæssig og utilstrækkelig inden udflytningen.

Jørgen Bach og Frank Sørensen har i tæt dialog med Susanne Palstrøm og Jan Allentoft udarbejdet et skitseforslag – i form af tegninger, beskrivelser og økonomiske overslag - til en samlet løsning af disse problemer. Oplægget blev omdelt på aftenens møde. Forslaget går ud på, at der bygges en hel ny bygning, som skal rumme både ejendomsfunktionærernes mandskabsfaciliteter (kantine, baderum mv.), depotrum og værksted, ejendomskontorer, mødelokale og GAB kontor. Også beboerudlånets kontor inklusiv ting og værktøj til udlån får plads i bygningen. Bygningen foreslås opført på det areal, hvor der nu er genbrugsplads, hvorfor der på arealet også etableres plads og bygninger til beboernes genbrugsaktiviteter. Garageanlæg til kørertøjer og store maskiner placeres lige overfor på den anden side af stien, hvor den nuværende materialegård ligger. Det sker enten ved at den gamle materialegård ombygges og indrettes til et større garageanlæg, eller ved at der opføres et helt nyt garageanlæg på stedet.

Når de foreslår at bygge en helt ny bygning i stedet for at renovere og udvide de nuværende bygninger, skyldes det, at de gamle bygninger gennemgående er i dårlig stand, upraktiske og utidssvarende, og der skal derfor bruges store beløb til ombygninger og udvidelser, som imidlertid ikke vil give de samme fordele, som en fælles ny bygning giver. Bl.a. muligheder for mere rationelle arbejdsgange ved renholdelse og vedligeholdelse af Galgebakken, bedre og lettere servicering af beboerne, mindre energiforbrug i bygningen og forøget lejeindtægt ved udlejning af kontor-D-husene til beboelse. Byggeudgiften anslås til mellem 14,7 og 16,1 mio. kr. (afhængig af hvor meget der skal gøres ud af garageanlægget.)

På mødet blev GAB bedt om at komme med dels nogle umiddelbare kommentarer til skitseforslaget og dels en melding om, hvorvidt der burde arbejdes videre med skitseforslaget med henblik på fremlæggelse i et større forum.

Der var tilslutning til, at der skal sikres ordentlige arbejdsforhold for driften, og at de nuværende forhold ikke er rimelige. Endvidere kom der spørgsmål og kommentarer til indretningen og placeringen af rummene ifølge skitsetegningerne. Bl.a. at adgangsvejen til Ejendomskontoret går igennem kopi/printerrummet, spørgsmål om placering af centralt teknisk udstyr for antenneanlægget, energiforbruget ved tørreskabe, og opdelingen imellem Ejendomskontordelen og GAB/beboerdelen, hvor der mangler kontor/computerplads til bladgruppen, og hvor GAB kontoret er placeret inde i ejendomskontor-delen.

Vedr. økonomien, så skal der laves en velunderbygget beregning, som viser konsekvenserne for beboernes husleje. I beregningen skal de besparelser indgå, som et nyt byggeri indebærer: økonomiske besparelser ved energiforbrug, lejeindtægter fra frigjorte D-huse, driftsbesparelser etc.

Det blev aftalt, at et udbygget oplæg med tilpasninger af skitsetegninger og med økonomiske beregninger, som viser huslejekonsekvensen, bliver lavet til næste GAB møde torsdag den 5. februar.

Det ordinære GAB møde.

Da tiden var fremskreden, blev de besluttet at starte med de punkter, som er relevante for Driften og dernæst kun de af de øvrige punkter, som skulle nås på aftenens møde.

1) Forberedelse af El-biler på p-pladserne:

Henrik Nordfalk har rundsendt en mail, hvor han oplyser, at der forskellige steder i landet (ved nogle store arbejdspladser og ved nogle butikcentre) nu er blevet opsat ladestandere til el-biler, som frit kan benyttes af gæster. Det er nok på tide, at vi på Galgebakken begynder at tænke på, om vi også skal til at opsætte ladestandere og på, hvordan dette kan tilrettelægges. Ejendomskontoret har også fået spørgsmål om elbiler og ladestandere fra andre beboere, så Jan Allentoft har via et firma (Clever), som leverer ladestandere, undersøgt lidt om mulighederne: En ladestander koster ca. 8000 kr. for montering og dertil et servicegebyr på 800 kr. Strømmen er gratis. Der kan være ekstra omkostninger bl.a. afhængig af afstanden til det sted, hvor kablet skal trækkes fra, men omkostningerne er af en begrænset størrelse.

Det blev drøftet, hvorvidt etablering af ladestandere på p-pladserne forudsætter, at der udarbejdes en samlet plan, eller om der blot kan startes op med en enkelt stander. Stemningen var mest for at starte op med en enkelt stander et passende sted på forsøgsbasis. Forskellige placeringer blev drøftet. Jan undersøger, om elinstallationer i varmecentralerne har tilstrækkelig kapacitet til, at en ladestanders kabel kan tilsluttes her.

2) Nyt fra Driften:

- Alle medarbejdere har været på opfølgende førstehjælpskursus. Kurset koster kun 4.500 kr., så måske er det en ide at holde et kursus yderligere for GAB medlemmer og andre beboere?
- Kun en postkasse og en skraldespand er ødelagt under nytåret, hvilket må siges at være billigt sluppet.
- Nærbetjenten Jens Mølbak har været på besøg på Ejendomskontoret. Indtrykket er, at der er dalende aktivitet og temmelig roligt på Torvet og de omkringliggende områder.

3) Korrekt boligareal og boligstøtte?

Birthe har rundsendt en mail med nogle spørgsmål og oplysninger fra Aage Nissen, som mener, at han muligvis modtager et for lille beløb i boligstøtte, fordi beregningen sker på grundlag af et fejlagtigt boligareal, og han har en mistanke om, at dette også gælder for mange andre boliger på Galgebakken. Sten har fundet en hjemmeside (www.bliga.dk), hvor man kan tjekke sin boligs BBR oplysninger om bruttoetagearealet samt et par infosider om emnet på www.beboerbladet.dk og sendt disse til Aage og til GAB medlemmerne. På GAB mødet blev det drøftet, om GAB kunne gøre yderligere. Konklusionen var, at beboere som har mistanke om fejl i boligstøtten selv må henvende sig til kommunen.

4) Oversigt over kommende møder.

- GAB møde nr. 2** (planlagt til 22. jan.): **Mødet udgår pga. beboermødet om affaldsordning.**
- Næste GAB møde, nr. 3 torsdag d. 5. februar.** Mødeforbereder: Biba. Særlige emner: Uddybet oplæg om ny Materialegård og Ejendomskontor fra Jørgen Bach og Frank Sørensen (jf. ovf.).
- Beboermødemøde om rapporten fra GEO tirsdag d. 13. januar kl. 19.30:** Anita Sørensen stiller op som dirigent og Steen Søndergaard som meddirigent.
- Beboermøde om affaldsordningen: Torsdag den 22. januar kl. 19.30:** Biba finder en dirigent. På indkaldelsen er der ved en fejl skrevet *onsdag* den 22. januar. En rettelse lægges ud på hjemmesiden.
- GAB julemiddag: Onsdag d. 21. januar:** Jytte og Biba rundsender en tilmeldingsmail.
- Konfliktkursus lørdag d. 31. januar** (og evt. opfølgning på et senere tidspunkt.).
- Dato for spisehus v. GAB:** Niels Wilken finder en ledig onsdag, hvor der mangler et kokkehold.
- Regnskabsbeboermøde (m. GAB valg) torsdag d. 26. marts.**

5) Referater: GAB møde 18 d. 20. nov.: Nogle tilføjelser mangler. Biba kontakter Steen.
GAB møde 19 d. 11. dec.: Godkendt.

Næste Galgebakke Post, nr. 391: Deadline 29. januar.

9. februar 2015. Med venlig hilsen:
Sten Hansen, GAB sekretær