

Ordinært beboermøde i VA afd. 4 Række

Onsdag d. 19. marts kl. 19.00

Referat

Der er repræsenteret 29 husstande på beboermødet. 58 stemmer i alt udleveret.

Astrid Hansen bød velkommen til beboermødet

1. Valg af dirigent

Finn Stubtoft blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent

Louise Hansen, BO-VEST blev valgt som referent

3. Valg af stemmeudvalg

Niels, Dorete og Finn blev valgt til stemmeudvalget.

4. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen er godkendt.

5. Godkendelse af referat fra beboermøde den 16/9 2013

Referatet er godkendt.

6. Afdelingsbestyrelsens beretning

Den skriftlige beretning er udsendt med dagsordenen. Astrid Hansen supplerer den skriftlige beretning mundtligt.

- Renovering er i fuld gang. Halvdelen af Bjørnen allerede genhuset. Det vil også være et fokus det kommende år for afdelingsbestyrelsen at følge renoveringen tæt. Til næste år er vi næsten færdige med renoveringen.
- Beboerhuset er kommet godt i gang. Tak til den gruppe af ildsjæle, der har sikret at dette beboerhus er anvendeligt for alle vores beboere. Særlig tak til Bente. Vi har nu brug for frivillige her i beboerhuset, så vi kan få det fyldt med gode aktiviteter.
- Genbrugsgården er en succes fra start. 15 frivillige holder gården åben søndag og torsdag.

Bemærkninger fra beboere:

Der spørges til om alle problemerne i de nye rækkehuse er løst særligt med gulvene. Det er de ikke, MT Højgaard har endnu ikke fundet en løsning på problemet. Afdelingsbestyrelsen følger det tæt.

Beretningen er godkendt.

7. Gennemgang og godkendelse af afdelingsbestyrelsens regnskab for 2013

Michael Willumsen gennemgår regnskabet.

Der er et underskud på 632. 743 kr. Underskuddet vil ikke have betydning for huslejen.

Michael Willumsen fremhævede følgende i sin fremlæggelse:

- På renovation er sparet en smule, fordi kommunen har overtaget opgaven.

- På den almindelige vedligeholdelse er sparet 200.000 kr. Vi har sparet på denne post, fordi vi er i gang med en stor renovering.
- På *diverse aktiviteter* og *særlige aktiviteter* er sparet penge, fordi mulighederne for aktiviteter i beboerhuset blev forsinket.
- Baggrunden for underskuddet skyldes konto 125-129. Det er afdrag til lån til forbedringsarbejde. Forskellen på budget og regnskab skyldes hovedsageligt, at vi skal betale flere renter på dette lån end vi havde forventet.
- Konto 126-136 er også udgifter til ekstra omkostninger til renter, der skal betales til staten. Sammen med overstående har det skabt det underskud, der er i afdelingen.

Der var ingen kommentar til regnskabet.

Regnskabet er godkendt.

Michael Willumsen fremlægger endvidere antenneregnskab. Der er et underskud på 10.000 kr. Det overgår til næste år.

Det bemærkes fra salen, at alle endnu ikke har Brøndby net. Det er udelukkende de renoverede boliger, der har Brøndby net.

Regnskabet er godkendt.

8. Godkendelse af revideret langtidsplan med regnvandskloakker på bagstier, fliser og affald

Michael Willumsen fremlægger den reviderede langtidsplan.

Ændringerne drejer sig om følgende:

- I tilvalgskataloget er det bliver muligt at vælge fliser i hele haven. Det kræver dog, at der kommer yderligere regnvandskloakker på bagstierne. Denne omkostning står vi selv for. 975.130 kr.
- På baggrund af lettere vedligehold skal vi have fliser på hele bagstiens bredde. Denne omkostning var ikke med i den oprindelige plan. Derfor står vi selv for denne omkostning. 341.250
- Affaldssystemet beskrives i nedenstående.

Ændringerne har ikke betydning for huslejen, men tages fra vores henlæggelser.

Bemærkninger fra salen:

- Der spørges til hvor mange brønde der kommer. På hver bagsti kommer tre brønde.
- I langtidsplanen står, at vi først skal betale ved 2017. Betyder det vi først før affaldssystemet der. Michael Willumsen oplyser, at Byggesagen betaler for etableringen indtil 2017. Først herefter begynder vi at betale. Derfor fremgår de først i langtidsplanerne herfra.

Det er enstemmigt godkendt.

9. Godkendelse af forslag til affaldssystem med nedgravede affaldscontainere

Dette punkt flyttes til før punkt 8, da det er forudsætning for langtidsplanen.

Michael Willumsen gennemgår forslaget for nyt affaldssystem. Det gamle affaldssystem kan ikke genanvendes. Byggesagen har derfor til en vis grad indvilliget i at betale dele af det nye affaldssystem. Endvidere har folketinget besluttet, at man skal sortere sit affald i det man kalder *tørt* og *vådt* affald. Der er tale om, at der sorteres yderligere. Det vil være svært at håndtere ved hver enkel bolig.

Afdelingsbestyrelsen forslår at nedgrave affaldet. I forslaget er der billeder af hvordan et sådan system kan se ud. Albertslund Kommune forslår dette system og afdelingsbestyrelsen har også haft flere møder med kommunen, Vest forbrændingen og Agendacenteret.

Økonomi:

- Byggesagen dækker hvad der svarer til 75% af de eksisterende stativer. I alt 588.000 kr.
- 19 stk. nedgravede beholdere koster 1.270.000 kr.
- Besparelse pr. år ved det nye system: 224.800 kr.
- Det betyder, at det vil tage 3 år at tilbagebetale det nye system. Systemet vil typisk holde 20 år.

Bemærkninger fra salen:

- Amager forbrændingen har underkendt systemet.
- Systemet kan godt ændres efter hvor mange forskellige slags affald der skal sorteres efter. Det er således et fleksibelt systemet.
- Der spørges til hvor stativerne skal graves ned. De skal graves ned midt på p-pladsen – de vil typisk optage en p-plads. Dog vil gården, der i dag indeholder affaldsspande forsvinde. Derfor bliver det samlet set flere p-pladser. De vil blive placeret så alle har kortest muligt til dem
- Afdelingsbestyrelsen vil undersøge mulighederne for hvordan man kan sortere affaldet i hjemmet også. Indtil videre vil det dog ikke være relevant, da lovgivningen endnu ikke er trådt i kraft.

Forslaget er enstemmigt vedtaget.

Herefter tages beslutning om punkt 8.

10. Køb af bistand til gennemgang af renoverede boliger

Astrid Hansen gennemgår forslaget. På baggrund erfaringerne med tilbageflytningen til Fiskerø ønsker afdelingsbestyrelsen mandat til at betale ”vores egen” mand for at gå boligerne igennem med håndværkerne, inden de overleveres til beboerne.

Det forslås, at der anvendes op til 250.000 kr. på dette. Vi har allerede henlagt pengene på en lønkonto til en ny praktikant. Den person kommer først næste år, så vi har pengene.

Både VA og BO-VEST anbefaler denne ordning.

Bemærkninger fra salen:

- Betyder dette, at der ikke er fokus på de problemer, der fx er i fiskerø? Det her går kun på det fremadrettet. Astrid Hansen svarer yderligere, at man jo hele tiden bliver klogere. Og det er blandt andet på grund af erfaringerne fra Fiskerø, at man anbefaler dette.

- Nogle af problemerne i Fiskeriet kom første senere. Det er altså ikke muligt at se alle skader med det samme. Finn Stubtoft svarer, at man selvfølgelig ikke kan se skjulte fejl og mangler, men er overbevist om, at dette vil afhjælpe en hel del tydelige fejl.
- Regningen for dette bør sendes videre til byggesagen. Vi har købt en vare og den burde være i orden. Michael Willumsen siger, at det faktisk er vores opgave som bygherre at følge op på fejl og mangler – det er vi forpligtet til. I driften har vi ikke ressourcer til det, og hvis vi køber en til det, så får vi også løst opgaven endnu bedre. Erfaringerne viser også, at der kommer færre og færre fejl.
- Der spørges til om denne person også er med på 1 års eftersynet. Det er ikke sikkert at det bliver ham, men det er der en sandsynlighed for.
- Det er MT Højgaard, der betaler for at fejlene bliver udbedret.

Forslaget er vedtaget. Der er 4 stemmer imod.

11. Godkendelse af ny husorden med husdysreglement for VA afd. 4 Række

I forbindelse med byggesagen er det relevant at tage husordenen til revidering.

Michael Willumsen beskriver ændringerne i den nye husorden. Særligt bemærkes:

- Badeværelser: Man må kun borer i fuger og man bør i fremtiden henvende sig til ejendomskontoret om vejledning.
- Stue: Der er gulvvarme, derfor må man ikke borer i gulvet.
- Der må ikke sættes film på vinduerne, da vinduerne kan revne.
- Plankeværk og skure vedligeholdes af driften.
- Fliser: Hvis du vil ligge nye fliser, så kan der hentes en vejledning hos driften.

Bemærkninger fra salen:

- Hvordan vil disse nye regler bliver håndhævet for at sikre at byggeriet forbliver pænt? Astrid Hansen svarer, at vi ikke kan gå rundt og være politimænd, men vi må regne med at folk følger reglerne.
- Der gøres opmærksom på, at man ikke kan lave regler om hvordan man indretter sig i lejligheden fx i forhold til at sætte film på vinduerne.
Finn Stubtoft svarer, at vi bør kunne beskrive hvordan man skal opføre sig i en lejlighed man lejer i 4 Række. Vi er nødt til at sætte regler op for hvordan man behandler boligen ordentligt. For hvis lejeren ikke betaler, er det i sidste ende kun fællesskabet, der kan betale.
Michael Willumsen svarer yderligere: Vores jurist i BO-VEST har svaret, at beboermøder kan vedtage mange særlige regler, der begrænser lejers adfærd. Han mener således godt, at man kan tilføje i en husorden, at det fx ikke er tilladt at sætte film på vinduerne. Men hvis man fx sætter et sort gardin op, hvilket mod siges at være normal adfærd, kan man derimod ikke holdes ansvarlig, hvis det revner. Derimod er det Velfac, der er ansvarlig.
- Det bemærkes, at husorden bør formuleres mere positivt.
- Husordenen bør være på hjemmesiden samt en kontaktperson, der kan svare på tvivlsspørgsmål.
- Michael Willumsen svarer på evt. tvivlsspørgsmål i forhold til husordenen. Hvis man allerede har brudt de regler, der er i husordenen, så bør man komme ned på ejendomskontoret, så man kan finde en løsning, hvis man har handlet i god tro.

Ang. hegn:

- Der blev udtrykt bekymring om løsningen med at sætte trådhegn op i bag og forhaver. De er ikke tilstrækkelige til at skærme for at nogen kan se ind og de er heller ikke gode til at holde dyr hverken inde eller ude.
Michael Willumsen svarer, at hæk er besluttet i lokalplanen og indtil den er vokset op må vi give mulighed for at sætte et trådhegn op for, at man kan holde sine dyr inde. Og det burde være muligt at sætte stærke nok trådhegn op. I baghaven kan man vælge mellem to forskellige typer. Man kan således ikke sætte pilehegn op, så det bliver til et hegn. Der må kun være bøg eller liguster.
Astrid pointerer, at afdelingsbestyrelsen gør dette fordi vi mener det er den bedste løsning inden for rammerne af lokalplanen.
Michael lover, at undersøge mulighederne for hvilke hegn, der kan være brugbare til at holde store dyr inde og ude af haven. Der er frit valg, men driften påtager sig gerne at undersøge hvilke muligheder der er.

Følgende forslås tilført:

Hække i forhaven max være 1.2 m. og i baghaven 1.8 m. De skal være bøg eller liguster. For at lukke baghaven opsætte der rø net. Disse må ikke tildækkes eller beplantes. Ejendomskontoret kan rådgive om værn mod indkig.

Under fliser tilføjes: og andre belægningsmaterialer.

Forslag om godkendelse af husorden til og med plankeværk og haver med overstående tilføjelse:
Husorden til og med plankeværker og fliser er vedtaget. Der er 8 stemmer imod.

- Facader: Det bør indføres regler om boldspil op mod facaden.
- Beboerhus: Husorden er godkendt og den henvises der til her.
- Antenner og paraboler: ingen ændringer
- Snerydning: ingen ændringer

Husdyrsreglementet: Michael orienterer: Det er nu en del af husordenen. Alle husdyr skal registreres på ejendomskontoret. Det gælder ikke dyr i bur eller akvarier. Fremadrettet vil alle blive bedt om det og nuværende beboere bedes komme forbi ejendomskontoret og udfylde skemaet.

Bemærkninger:

- Skemaet bør blive udleveret til alle der flytter tilbage til Bjørnen.
- Det forslås, at det bliver sat skilte op med ” hunde skal føres i snor”.
- Der spørges til hvorfor man ikke længere må holde høns. Astrid Hansen orienterer om, at der er længe siden det har været tilladt.

Husdyrreglementet er vedtaget. Der er 7 stemmer imod.

Den samlede husorden er godkendt med overstående ændringer og bemærkninger.

12. Indkomne forslag vedr. hegn

Forslaget er afvist under henvisning til, at debatten blev taget under overstående punkt.

13. Valg til afdelingsbestyrelse og valg af suppleanter

Medlemmer: Bente Baudier, Jens Arne Nielsen, Ole Jensen og Finn Stubtoft er på valg og modtager alle genvalg.

De fire er valgt.

Suppleanter: Henriette Ørberg og Ingelise Jørgensen

De to suppleanter er valgt.

14. Valg af 3 beboere til beboerhusgruppen

Mogens Grønning, Nina Eilers og Lena Markussen stiller op og vælges. Andre interesserede opfordres til at være en del af driftsgruppen omkring huset.

15. Aktiviteter i det nye beboerhus

Nina Eilers orienterer om 3 ideer, der har været om aktiviteter i det nye beboerhus. Der er ideer om fastelavn, julefester, håndarbejdsklub og madklub. Alle aktiviteter kræver mange frivillige at løbe i gang, og vi vil også gerne have flere med til at planlægge. Madklub kan evt. starte med, at vi får mad fra cafeen i Askerød. Der kommer opslag rundt om hvor man kan henvende sig, hvis man vil være med.

16. Undersøgelse af muligheder for at udvide haveeskue inden for råderetten

Orientering fra Michael Willumsen, der er ved at finde ud af om det er muligt inden for råderetten. Vi vender tilbage med et mere konkret bud på det senere.

17. Orientering om årlig service check i de renoverede boliger

Michael orienterer om servicecheck hos beboerne indtil videre kun i Fisker. Det drejer sig fx om at skifte filtre i luftanlæg og batterier mv. Generelt servicetjek for at se om alt i boligen er i orden. Beboere får en varsel inden. Det bliver i løbet af foråret. Man kan enten aflevere nøgle eller være hjemme.

Bemærkninger fra salen:

- Der spørges til hvad det koster. Det er billigere selv at gøre det nødvendige for at bevare garantien selv som fx at smøre de nye vinduer. Der er en del nye ting driften skal tage sig af, så det skal på en eller anden fremgang af vores langtidsplaner.

18. Eventuelt

Der spørges til 1 års gennemgang af de nye boliger. På 1. sal opstår der revner mellem loft og væg (er væggene ved at falde fra hinanden). Michael svarer, at om 1 år fra nu, er der et års gennemgang. Og det bliver sandsynligvis først der, at det med væggene bliver håndteret. Lejligheder med revne lofter i badeværelserne skal komme ned på ejendomskontoret, så bliver der fundet en løsning.

Der spørges til om hvorvidt, der kan lægges kalk filtre ind i de nye vandrør. Michael svarer, at man ikke kan lægge filtre ind. Kalk kan kun fjernes kemisk.

Der spørges til hvorvidt percola kan overdækkes selvom man ikke har råd til den dyre løsning med glas. Michael svarer, at der er truffet en beslutning om hvordan percola skal se ud – og det er med glasplader. Hvis man vil have en anden løsning, skal det besluttet på et beboermøde.

Hans Christian orienterer om arrangement med det formål at spare CO2. Man skal slukke lyset en time. Lørdag d. 29. marts kl. 19.30 i Beboerhuset Ørnen.

Arif forslår at i gangsætte en IT cafe her i beboerhuset. Han takker også bestyrelsen for arbejdet.

Det bemærkes generelt, at håndværkerne skal huske, at der stadig bor folk her, selvom det er en byggeplads. Afdelingsbestyrelsen og driften nævner det konstant for håndværkere. Michael har også sagt, at byggepladsen ikke skal blive i 4 Række, når renoveringen er færdig her. Vi skal nok blive ved med at sige det.

Astrid siger tak for et godt møde.