

REFERAT AF SÆRLIGT AFDELINGSMØDE FOR GRENHUSENE

D. 26. NOVEMBER 2012

1. Valg af dirigent

Peter Rytter blev valgt som dirigent og konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt indvarslet.

Der blev uddelt et nyt budget til de tilstedeværende, da der var en fejl i det udsendte budget (fejlen ændrer dog ikke på slutresultatet).

2. Valg af stemmeudvalg

Det blev besluttet, at vente med at nedsætte et stemmeudvalg til det blev nødvendigt.

Der blev ikke behov for at nedsætte et stemmeudvalg.

3. Beretning

Strømpeforing af afløb fra køkken til fedtbrønd er afsluttet med tilfredsstillende resultat. I forbindelse med dette arbejde konstaterede man, at der er 36 fedtbrønde, der skal udskiftes. Dette arbejde bliver udført i begyndelsen af det nye år. I forbindelse med udskiftning af en fedtbrønd konstaterede man, at kloakledningen ned gennem den pågældende gang er i ringe stand. Derfor bliver der nu foretaget TV-inspektion af kloakledningen i gangene nr. 18-28 og 82-92, og derefter bliver der taget stilling til, om hele kloaknettet skal TV-fotograferes. Udgifterne til ovenstående kan indeholdes i budgettet for strømpeforingsprojektet. Hvis TV-inspektionen viser, at det er nødvendigt at foretage yderligere reparation på kloaknettet, vil det medføre fornyede udgifter.

Sidste år blev det godkendt, at om 4 år skal tagbelægningen fornyes, og at vi samtidig igangsatte en særlig opsparing til formålet, som medfører, at huslejen stiger ekstraordinært med 1% hvert år frem til 2016, hvor arbejdet skal gennemføres. Samtidig med, at tagbelægningen udskiftes, bliver også den høje stern og profiltræbeklædningen udskiftet og erstattet med vedligeholdelsesfrit materiale ligesom, at der foretages supplerende isolering i loftet. I den mellemliggende periode bliver sternen og træbeklædningen ikke malervedligeholdet med mindre den enkelte beboer selv gør det.

Hvis Grenhusene skal have solenergi/solceller, vil det være naturligt at udføre et sådant projekt samtidig med tagarbejdet, og dette vil vi vende tilbage til på et senere tidspunkt, men i god tid før tagarbejdet.

Der vil blive gjort et nyt forsøg på at få forlænget dispensationen for opsætning af varmemålere. Hvis det på ny er afslag, skal varmemålere være opsat d. 1/6 2013. Dette vil ikke medføre huslejestigning.

Asfaltbelægningen på fortovet er blevet repareret. Der er tale om lappeløsning, idet ny asfaltbelægning og opretning af kantsten hele vejen rundt er en meget bekostelig affære.

Poplerne langs Biblioteksvej kan ikke mere og bliver derfor fældet. Der bliver foretaget udynding i friarealerne i den nordlige halvdel af Øen. I de arealer, hvor man forrige år ryddede for kratbevoksning og lignende, vil dette arbejde løbende blive gentaget.

Oprydningsdagen bliver d. 7/4.

Udvalget påtænker at indbyde til en "ideaften" i løbet af vinteren.

Spørgsmål og bemærkninger til beretningen:

En beboer spurgte, om den udførte strømpeføring af kloakkerne ikke bare er en lappeløsning og hvor længe det holder, det der er udført på kloakkerne?

En anden beboer spurgte til, hvilke 36 brønde det er der skal udskiftes?

Børge Jensen, svarede at strømpeføringen af kloakkerne holder i 30 år. Udvalget ved ikke hvilke 36 brønde det er der skal udskiftes. Inspektøren ved hvilke brønde det drejer sig om. Pågældende beboer skal nok blive varslet i god tid, men arbejdet kræver heldigvis ikke at der skal være adgang til nogen boliger, da arbejdet udføres udefra.

En beboer spurgte til opsætning af varmemålere. Beboer var interesseret i at vide, om der skal opsættes målere på samtlige radiatorer, eller om der kan opsættes 1 stk. pr. hus?

Børge Jensen svarede, at det ikke vides på nuværende tidspunkt hvilken løsning der vil være den bedste. Opsætningen af varmemålere vil ikke medføre en huslejestigning, da pengene til opsætningen vil blive taget fra dispositionsfonden. Det vil dog medføre udgifter i fremtiden, når varmemålerne skal aflæses.

En beboer fortalte, at de træer der er fældet ved hans bolig (på NESA's grund), desværre er de forkerte. Beboer spurgte om han selv må fælde dem i stedet for?

Børge Jensen svarede, at denne sag havde været meget langtrukken, da det har været svært at finde ejerne til dette stykke jord. Det er dog lykkedes i sidste ende, og han vil nu forsøge at rette henvendelse til dem igen.

Bestyrelsens/udvalgets beretning blev herefter taget til efterretning.

4. Budget 2013/14

Børge indledte med at oplyse om den varslede huslejestigning på 1,95%.

Konto 105 falder med 113.000 kr., da vi indløser et lån et par år tidligere. Dette udløser penge fra reservefonden.

Ejendomsskatterne stiger, da der ikke er skattestop på grundskylden. Vandafgifterne er der kalkuleret med til samme pris som sidste år, da denne pris ikke kendes på nuværende tidspunkt. Prisen på vand foreligger først i december måned. Renovationsudgifterne bliver billigere end sidste år, da bestyrelsen har været til møde med kommunen og har fået nedsat prisen på administrationsgebyret. Dette giver en besparelse på 40.000 kr. Forsikringsudgiften falder en lille smule, da der ikke har været så mange skader i årets løb.

Udgifter til løn til ejendomsfunktionærer, beboerblad, beboeraktiviteter og drift af Beboerhuset på Neergårds Alle deles med Bredalsparken. Bredalsparken betaler 90 % og Grenhusene betaler 10 % af disse udgifter.

Der vil i dette budget blive henlagt 180.000 kr. til tagudskiftning, som skal foretages inden for de næste 4 år.

Den varslede huslejestigning på 1,95% vil svare til ca. 100 kr. mere i husleje pr. måned for hvert enkelt hus.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt med en huslejestigning på 1,95%.

5. Råderetssager / huslejetillæg

Afdelingsmødet har tidligere vedtaget, at en beboer kun kan få én moderniseringssag med huslejetillæg ad gangen.

På linje hermed foreslår Grenhusudvalget, at en beboer ikke kan have en råderetssag samtidig med en moderniseringssag med huslejetillæg.

Børge Jensen uddybende hvilke konsekvenser, det kan få for en ny lejer hvis der er oprettet både en moderniseringssag og en råderetssag på et hus. Som udgangspunkt kan huslejen stige med op til 500 kr. pr. måned hvis en lejer ønsker at få udskiftet køkken og betale denne udgift over huslejen. Hvis der så samtidig oprettes en råderetssag på moderniseringer, har lejer selv betalt udgiften til dette (der kan oprettes et byggerenskab på op til ca. 117.000 kr.). Hvis lejeren så vælger at flytte inden for de næste 10 år, vil resten af beløbet skulle betales af ny lejer (denne form for modernisering afskrives over 10 år) – enten som et engangsbeløb eller som en månedlig ydelse. Dette vil være en for stor udgift at pålægge en ny lejer oven i den eksisterende husleje.

Grenhusudvalget foreslår derfor, at det ikke må være muligt at kunne få mere end et lejetillæg tilknyttet den enkelte bolig ad gangen.

Det blev herefter enstemmigt vedtaget, at der ikke må være både en råderetssag samtidig med en moderniseringssag med huslejetillæg tilknyttet den enkelte bolig ad gangen.

6. El-installationer

I forbindelse med behandling af tilstandsrapport for Grenhusene vedtog afdelingsmødet sidste år, at der skulle foretages en nærmere undersøgelse af husenes el-installationer.

El-ledninger:

Den nye vurdering er sammenfaldende med tilstandsrapporten, som tilkendegiver, at el-ledningernes tilstand er tilfredsstillende. På den baggrund foreslår udvalget, at dette tages til efterretning og, at der ikke foretages yderligere på dette område.

El-tavler:

Grenhusudvalget foreslår, at der ikke foretages en generel udskiftning. I stedet for foretages det løbende efter behov i forbindelse med flytning, køkkenudskiftning, eller hvis elektriker konstaterer, at installationen ikke kan godkendes. I disse tilfælde dækker afdelingen udgiften. Hvis en beboer beslutter at installere vaskemaskine og/eller lignende, skal beboer selv dække udgiften til udvidelse/udskiftning af el-tavle.

Børge Jensen uddybende Grenhusudvalgets opstillede forslag med at fortælle, at der for 4 år siden, samt sidste år blev udført en tilstandsvurdering / gennemgang af el-installationerne i Grenhusene. Firmaet der udførte denne gennemgang vurderede Grenhusenes ledningsnet til at være tilfredsstillende. Lindskov elektrikerfirma, har efterfølgende vurderet, at ledningsnettet i Grenhusene er tilfredsstillende.

Det vil koste ca. 15.000 kr. pr. hus for udskiftning af alle ledningerne. Det vil svare til en samlet udgift på ca. 3 mio. for alle husene.

Hvis alle el-tavler skal udskiftes vil det koste ca. 800.000 kr. for udskiftning i hele afdelingen. Der er her ikke taget stilling til hvor mange el-tavler der er udskiftet på nuværende tidspunkt.

Spørgsmål og svar til el-installationer:

En beboer spurgte til punktet omkring el-ledninger fra sidste års afdelingsmøde. Han savner at få uddybet spørgsmålet fra sidste års afdelingsmøde, der skulle klarlægge betydningen af formuleringen: *såfremt stofledningerne ikke overbelastes, vil ledningerne kunne bevare deres funktion i mange år fremover*. Han mener derfor ikke, at den opgave er løst endnu.

En anden beboer fortalte, at han har haft besøg af DONG, og har fået at vide, at DONG påtænker at alle el-tavler skal kunne aflæses udefra inden for de næste 4-5 år. Dette vil betyde, at alle el-tavler skal udskiftes. Denne udgift må DONG påtage sig, da det ikke er muligt med denne form for fjernaflæsning med de nuværende tavler, og da det ikke er muligt at udbygge tavlerne til dette.

Han mener derfor, at afdelingsmødet bør tage til efterretning at afvente udskiftning af el-tavlerne, indtil DONG melder ud hvad der skal ske i fremtiden.

Beboeren fortalte samtidig, at han har haft besøg af elektrikere 3 gange, og at han alle 3 gange har fået oplyst, at ledningerne i huset er sunde og tørre. Hvis der var fugt i forbindelse med ledningerne ville de begynde at irre, og det er ikke tilfældet.

Beboer mener, at overbelastning af ledningsnettet udelukkende skyldes beboeres egen udbygning af kontakter og lign. da der kan blive en overbelastning hvis der opsættes 2 kontakter et sted hvor der oprindeligt kun er én.

Det blev herefter sat til afstemning, om der skal foretages yderligere i forbindelse med el-ledninger.

Det blev herefter vedtaget, at der ikke skal foretages yderligere i forbindelse med el-ledninger.

Det blev herefter sat til afstemning, om der skal foretages en generel udskiftning af el-tavlerne i Grenhusene.

Det blev herefter vedtaget, at der ikke skal foretages en generel udskiftning af el-tavlerne, men at der løbende vurderes behovet for udskiftning.

7. Indkomne forslag

- a) Etablering af små ramper på begge sider af døren ved vaskeriet i nr. 43 (evt. ved begge vaskerier) således, at man kan trække sin vogn med vasketøj ind og ud af vaskeriet
Forslagsstiller uddybede det opstillede forslag med, at det er svært at komme ind i vaskeriet med sit vasketøj. En rampe vil gøre dette nemmere, da man så samtidig kan holde døren åben.

Forslaget blev vedtaget uden yderligere kommentarer, da Grenhusudvalget har vurderet, at udførelsen af dette arbejde ikke vil have en væsentlig udgift for afdelingen.

- b) Lys på stien i den lille park langs Biblioteksvej
Forslagsstiller fortalte, at baggrunden for fremsættelse af dette forslag bunder i, at det vil være hyggeligt med lys i denne park.

En beboer stillede spørgsmål ved udgifterne i fremtiden, da han mener at der vil blive begået hærværk mod de opsatte lamper, da området ligger temmelig øde.

Børge Jensen oplyste, at den indhentede pris på udførelsen af dette arbejde vil ligge på omkring 90.000 kr. og vil medføre en yderligere huslejestigning på 1%, da forslaget ikke er indarbejdet i budgettet for 2013/14. Udvalget kan derfor ikke gå ind for dette forslag.

Forslaget blev herefter afvist af flertallet.

c) **Genindførelse af glasindsamling i affaldsrum**

Forslagsstiller begrundede det opstillede forslag med, at det er irriterende at skulle til flaskecontaineren ved containerpladsen. Samtidig er han bekymret for, om der bliver smidt flasker i de almindelige containere til husholdningsaffald der er opstillet i de enkelte skralderum.

Børge Jensen forklarede hvorfor den ordning der har været tidligere er ophørt. Før i tiden var det funktionærerne der indsamlede flasker i skralderummene, og til gengæld tjente lidt småpenge på denne tjans. Der kom herefter nye regler på området, der gjorde at afdelingen i stedet skulle betale for at aflevere flasker på den måde. Derfor er der nu opstillet en flaskecontainer i stedet for.

Grenhusudvalget kan ikke tilslutte sig at gå tilbage til den gamle ordning.

Forslaget blev herefter afvist af flertallet.

8. Valg af medlemmer til Grenhusudvalget

Jimmy Andreasen, Gitte Andersen, Bo Volfing og Børge Jensen blev alle 4 genvalgt til Grenhusudvalget.

9. Aktivgruppen

a. Regnskab

Gitte Andersen fremlagde det uddelte regnskab fra Fællesgrenen.

Regnskabet udviser et overskud på 13.998,27 kr.

Gitte fortalte, at der vil blive sparet op til indkøb af nye stole til Fællesgrenen, da der efterhånden er en del af stolene der er knækket i ryggen.

Gitte Andersen og Finn Ørtz benyttede samtidig lejligheden til, at efterlyse lidt mere hjælp i forbindelse med frivilligt arbejde i Fællesgrenen.

En beboer spurgte til prisen på leje af Fællesgrenen. Prisen på leje blev på sidste afdelingsmøde godkendt til 200 kr. pr. døgn. Beboeren ønsker nu lidt mere fleksibilitet i forbindelse med udlejningen, så det vil være muligt evt. at dække bord dagen før uden, at betale et døgn for dette eller evt. nedsætte prisen på lejen til 100 kr. den dag man kommer og gør klar i lokalet.

Der blev talt en del frem og tilbage omkring at finde en mere fleksibel løsning for leje af Fællesgrenen. Der blev nævnt muligheden for, at have lokalet til dagen efter kl. 10 (inkluderet i lejen på 200 kr.). Denne løsning var der en beboer der mente ville være umulig at gennemføre, da lokalet skal forlades senest kl. 22, og derfor som udgangspunkt lægge op til at blive benyttet til nogen arrangementer der ligger tidligt på dagen. Hvis man på sin lejedag først kan komme ind og gøre klar efter kl. 10, vil der ikke være meget tid til klargøring.

Der blev talt om muligheden for udvidelse af tiden man må være i Fællesgrenen, sådan at det måske kan blive muligt at være der efter kl. 22, såfremt musik og larm ikke finder sted. Reglerne for benyttelse af Fællesgrenen er, at man betaler for de dage man skriver sig på kalenderen (da man herved spærrer dagen for udlejning til andre).

Aktivgruppen opfordrede herefter til, at beboerne stiller deres ændringsforslag til benyttelse af Fællesgrenen til næste afdelingsmøde.

Regnskabet blev herefter taget til efterretning.

b. Valg af medlemmer til aktivgruppen

Kirsten Vinhøj har trukket sig ud af Aktivgruppen. Hanne Hansen opstiller op i stedet for. Frank Jørgensen ønskede at stille op i Aktivgruppen.

Aktivgruppen består herefter af følgende 5 medlemmer:

Gitte Andersen (nr. 147), Finn Ørtz (nr. 61), Annette Michelsen (nr. 65), Hanne Larsen (nr. 56) og Frank Jørgensen (nr. 91).

10. Eventuelt

En beboer spurgte til den tilstandsrapport der blev udarbejdet for Grenhusene sidste år. Beboer spurgte til betonarmeringen, efterisolering og malerbehandling af vinduer. Han kunne ikke forstå hvorfor der ikke var gjort tiltag på disse områder.

Børge Jensen svarede, at den tilstandsvurdering der blev foretaget for Grenhusene sidste år, blev sendt ud som en rapport der i korte træk dokumenterede tilstanden af Grenhusene. Hele rapporten kunne afhentes på ejendomskontoret, hvis man havde interesse for dette. Grenhusudvalget havde inden fremlæggelsen af rapporten på sidste afdelingsmøde, gennemgået rapporten og fundet tiltag der burde igangsættes.

Rapporten påpegede, at betonens evne til at beskytte armering mod korrosion er forsvundet. Derfor må der påregnes et større antal betonskader. Børge Jensen, oplyste at denne skadeudvikling bliver fulgt nøje.

Inspektøren har vurderet vinduerne (dem der sidder under udhængene i haven), og har fortalt at der ikke behøver blive foretaget yderligere på nuværende tidspunkt.

En beboer spurgte hvad der gøres ved rotterne i Grenhusene?

Børge Jensen fortalte, at det er svært at komme med en generel løsning, men han håber at strømpeforingen kan hjælpe lidt på problemet.

Hvis man ser rotter i Grenhusene, skal dette meddeles på ejendomskontoret som retter henvendelse til Hvidovre Kommune.

Der blev talt om invalideparkeringspladser i Grenhusene

Hvordan får man anvist en invalideplads? Om den invalideplads man har fået anvist må benyttes af andre biler, hvis man ikke benytter den selv gennem længere tid?

Hvem betaler for skiltet til invalideparkeringspladsen?

Børge Jensen forklarede, at beboere har fået anvist pladserne af ejendomskontoret. Skiltet + stander til skilt betaler beboeren selv for. Proceduren for anvisning af pladser er lavet om således, at det nu er Grenhusudvalget der anviser plads til beboerne. Det er afdelingen selv

der bestemmer over parkeringspladserne, da det er en privat vej. Det er beklageligt hvis der er beboere der har en invalideplads som ikke benyttes gennem længere tid.

Der blev spurgt til optegning af parkeringspladser?

Børge Jensen fortalte, at han har noteret spørgsmålet og der vil blive set på det.

Mødet sluttede med en lille henstilling til alle beboerne om, at huske at slukke lyset i vaskerierne, når de forlades.

Der deltog 33 huse i mødet.

Dirigent
Peter Rytter

Referent
Tanja E. Mahler