

Til beboerne i Grenhusene

03. december 2021

Referat af særligt afdelingsmøde for Grenhusene, 30 november 2021

27 Grenhuse repræsenteret

1. Velkomst og valg af dirigent.

- Henrik Christiansen fra DAB valgt.
Han konstaterer at mødet er rettidigt indkaldt.

2. Valg af stemmeudvalg.

- Hanne, Henrik, Kurt og Lisa blev valgt til stemmeudvalg

3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde, herunder om:

- Tilstandsvurderingsrapport af Grenhusenes bygninger.
- Krav om nyt renovationssystem.

Grenhusudvalget mener, at disse emner er så væsentlige, at de skal behandles på ekstraordinært møde i starten af 2022.

- Formanden fremlagde beretningen.

En beboer spørger til beskæringen i år, og nævner meget stor forskel i hvad der bliver taget hvor. Havnevejssiden nævnes som værende flot og øen noget rod.

Det handler om, at der denne gang er blevet lyttet meget til beboerønsker, og også mere end ved tidligere gennemgange.

Det er bekosteligt at gøre, og skal tidligere etaper tyndes mere ud, må det tages op på næste gennemgang.

- En beboer nævner det kan blive en selvfølge bare at sætte ting ud fordi man ikke gider smide det ud selv, i stedet for det kun er dem der reelt har brugt for hjælpen.
- Der spørges om det meget skrald ved kantstenen skyldes de få åbningstider?

Umiddelbart nej, men ingen kan vide hvad folk selv tænker.

- Der ytres ønske om at kommunen kontaktes for større beholder til batterier så ikke det flyder.

Batterier for større håndværktøj efterlyses der også en mulighed for at kunne komme af med.

Beretningen er taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt som bilag 1

4. Forelæggelse af regnskab for 2020/2021 til orientering samt godkendelse af budget for 2022/2023 for Grenhusene.

Regnskab 1. april 2020- 31. marts 2021

Periodens resultat udviser et overskud på 110.809 kr., hvor 110.809 kr. er brugt til nedskrivning af forbedringsarbejder.

Følgende kan særligt bemærkes:

- Der har været en overskridelse på renovation (konto 109), som skyldes højere prisstigninger, på især minicontainer 400 L og 660 L.
- Der har været en overskridelse på almindelig vedligeholdelse (konto 115), som skyldes udgifter til varmemålere og vejbelysning. Udgifter bliver dækket af tilskud fra dispositionsfonden.
- Der har været en besparelse på diverse udgifter (konto 119), som skyldes færre beboeraktiviteter.
- Der har været en overskridelse på afskrivning på forbedringsarbejder (konto 126), som skyldes ekstraordinær afskrivning på tag/kloaksagen.
- Der er en merindtægt på 1.068.000 kr., som skyldes tilskud fra dispositionsfonden, som skal dække udgifter vedr. varmemålere og vejbelysning.
- Der er en merindtægt på 253.000 kr., som skyldes korrektion vedr. tidligere år (konto 206). Indtægterne skyldes for meget afsat i byggeregnskabet for tag/kloaksagen.

I forhold til de budgetterede udgifter på konto 115 og 116 (vedligeholdelse) kan følgende bemærkes:

- Der er udskiftet flere kloakbrønde end planlagt i drift og vedligeholdelsesplanen.
- Der er gennemført en betonundersøgelser af facader udført af eksternt rådgivningsfirmaet EKAS. Rapporten er en opfølgning på en lignende rapport fra 2011, men var ikke budgetlagt.
- Flere omkostninger end forventet hvilket skyldes flere istandsættelsesarbejder grundet flere henvendelser i en tid hvor beboerne er hjemme.
- Der er sket en udskiftning af vaskemaskine i fællesvaskeriet GH 43 som ikke var

budgetteret.

Sammendrag af regnskabet er vedlagt budgetsammendraget. Det samlede regnskab kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret.

- Henrik Christiansen fra DAB forelagde regnskabet.

Budget 2022-23

Budgetforslaget medfører en stigning i huslejen på 5,48 %, svarende til mellem 333 og 339 kr. i lejestigning pr. måned.

Baggrunden er:

- Udgifterne til renovation stiger, på grund af stigning i priserne fra Hvidovre Kommune, stigning 117.000 kr./år.
- Udgifterne til renholdelse (funktionærer) forventes at stige med 51.000 kr. årligt. Heraf skyldes de 35.000 kr. stigning til "sommerfugle" (løs/ekstra medhjælp).

Henlæggelser:

Der er ikke foretaget ændringer i drift og vedligeholdelsesplanen, men den bør revideres.

Udvalget foreslår:

- At den ekstraordinære henlæggelse til facader øges med 200.000 kr. til i alt 500.000 kr. årligt.
- At der ekstraordinært henlægges 100.000 kr. til andre arbejder, som kan blive påpeget i forbindelse med tilstandsvurderingen af afdelingen.
- At den "almindelige henlæggelse" sænkes fra 1.577.000 kr. årligt til 1.549.000 kr. årligt, indtil drift og vedligeholdelsesplanen revideres.
- At henlæggelsen til NI beløb hæves fra 50.000 til 55.000 kr.
- At der i regnskabsåret ikke henlægges at tab ved lejeledighed.

På konto 125/126 er der afsat:

Nyt lån til etablering af ny renovationsløsning, 100.000 kr. årligt.

Nyt "lån" til afdrag på udgifterne til afhjælpning af "indeklimaproblemer" (fugt under gulve) på i alt 150.000 kr.

Udgifterne til vand forventes at falde med 84.000 kr. i forhold til nuværende budget. Forbruget er sat til gennemsnitsforbruget de sidste 3 år.

Endelig foreslår udvalget, at prisen for garager og carporte hæves med 10 % og der fremover afsættes 120.000 kr. hvert 10. år til ekstra vedligeholdelse af samme.

Sammendrag af budgetforslaget er vedlagt. Det samlede budget kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret.

- Henrik Christiansen fremlagde kort budgettet, og begrundede baggrunden for huslejestigning med renovation, og fremtidigt vedligeholdelse og fornyelse.
- En beboer synes det er en for voldsom huslejestigning, og foreslå der findes besparelser så huslejestigningen bliver lavere end de 5.48%. Der foreslåes lån fremfor henlæggelser, da lån er dem der bor her der betaler, og henlæggelser er ikke nødvendigvis de nuværende beboere der får glæde af det. Det drejer sig om 2 poster på 280.000 og 296.000 som der menes der specifikt skal kigges på. Der foreslåes også at henlæggelsen på 100.000 til renovationsløsninger udsættes.

Udgifterne til huse med opstigende grundfugt er afholdt, og en familie er pt. genhuset. Stigningen i henlæggelser forklares med betonrapporten, da der skal ske noget nu, og rådgiver på projektet er bedt om at komme med en pris. Der er 2 muligheder: Hus uden på huset eller malerbehandling. Overslaget på malerbehandling ligger på 10.000.000 og skal gentages cirka hvert femte år. Der er snakket med udvalget om at tage huslejestigningen i små stykker. Der henlægges pt 500.- pr Grenhus om året. Stigningen er et forsøg på at vi kommer i gang inden den endelige regning kommer. Udvalget og Henrik Christiansen anbefaler budgettet godkendes.

Der spørges til en beslutning for et par år siden hvor en opsparing blev startet. Den er pt. på 700.000, og det er ikke meget til 158 rækkehuse. Men de 700.000 og de nu foreslåede henlæggelser vil kunne hjælpe, når det hele starter.

Der spørges hvad ny facade koster fremfor malerbehandling, om det kan være billigere i det lange løb.

Rådgiver er bedt om at komme med nogle beregninger på det.

Forslag ved facaderenovering kan på den lange bane også betyde, der måske kan spares på varmen.

Der skal ydermere laves boreprøver på grundvandet.

Der spørges om opstigende grundfugt kan skyldes alle de fældninger der er lavet.?

Der nævnes stenbelægninger i folks have, hvordan er faldet på dem? Kan det være årsagen.

Der svares at der kan være mange årsager. Tættnede kloakker, flisebelægninger, træer osv. Men det vil rapporten kunne fortælle når den kommer. Der efterlyses en rapport på beregninger på de haver der vil lægge fliser, da det menes det skulle være gjort af ejendomskontoret.

Beslutningen der henvises til skal måske tages op igen.

Kris fra DAB gennemgik de 3 sager med fugt, og hvad der er gjort, og om der er en sammenhæng, også for at kunne komme det i møde fremover.

Der kommer en nøje udarbejdet rapport i Februar måned.

Der stemmes om oprindeligt budgetforslag: Budgetforslaget er vedtaget

5. Indkomne forslag.

A) **Forslag om at få udskiftet havedøre og vinduer mod gang i vores hus.**

Forslagsstiller: Linda Hemmingsen – GH 8

Forslaget er vedhæftet som forslag 5 A

- Forslagsstiller fremlagde sit forslag.

Hun ønsker hvis første forslag bliver forkastet, om der kan stemmes om det separat.

Formanden nævner der allerede kigges på det, og processen er i gang.

En beboer nævner at dørene ud til haven vil koste 22000.

Kris nævner der i forbindelse med rådgivers rapport, og tilstandsvurdering også bliver kigget på havedøre og vinduer som er gamle, og formentlig vil være med på mødet i foråret 2022.

Afstemningen udskydes til et ekstraordinært afdelingsmøde.

B) **Forslag om at Grenhusudvalget orienterer beboerne om emner der behandles/de tiltag der tages i Grenhusudvalget.**

Forslagsstiller: Inge & Kurt Larsen – GH 171

Forslaget er vedhæftet som forslag 5 B

- Forslagsstiller fremlagde sit forslag.

Formanden fra udvalget nævner man ikke sender ud til samtlige beboer hver gang der er Grenhusudvalgsmøde men det står i beboerbladet når der er relevant for alle.

Der rettes kritik af at ting til udvalget skal smides i postkassen.

Beboerne ønsker mere indsigt i hvad der diskuteres på møderne, men det må man ikke grundet bl.a GDPR, da der også diskuteres personsager på møderne.

Formanden nævner at alle sager behandles af alle i udvalget og derfor skal postkassen benyttes ved henvendelser.

Afdelingsbestyrelser skal offentliggøre referater, men der er ikke lovgivning om at udvalg skal gøre det.

Der stemmes om oprindeligt forslag: forslag forkastet

C) Forslag vedrørende nyt varmesystem.

Forslagsstiller: Lissi – GH 62

Forslaget er vedhæftet som forslag 5 C

- Forslagsstiller fremlagde sit forslag, da det menes det er svært at aflæse og udregne hvad det koster.

Kris fra DAB gav en forklaring på processen med de nye målere.

ISTA har meddelt at den informationsskrivelse der er omdelt bør være tilstrækkeligt. Man kan tilgå sit forbrug på en onlineportal.

Der er frygt for meget store varmeregninger efter de nye målere er opsat.

Det kritiseres at det nye system er oldnordisk. Beboeren vil have en formel til at udregne det på.

Det besluttes at der afholdes et informationsmøde, når regnskabet på varme foreligger.

D) Forslag, forlængelse af åbningstiden og lejestigning, fornyelser/istandsættelse.

Forslagsstiller: Aktiv Gruppen

Forslaget er vedhæftet som forslag 5 D

- Aktivgruppen fremlagde forslaget.

Der spørges om naboer til fællesgrenen skulle høres, men de har haft mulighed for at dukke op i dag.

Forslagene behandles som et samlet forslag: Forslag vedtaget

De indkomne forslag til behandling under pkt. 5 er vedlagt i den rette ordlyd.

6. Valg af medlemmer til Grenhusudvalget.

På valg er Alette Fjordvald nr. 100 der ønsker genvalg.

På valg er Mads B. Petersen nr. 11 der ønsker genvalg.

På valg er Steven Albrektsen nr. 86 der ønsker genvalg.

Alle tre blev genvalgt, ingen andre stillede op.

7. Aktivgruppen

- a. Orientering
- b. Regnskab
- Regnskabet udsendes sammen med referat
- c. Valg af medlemmer til Aktivgruppen

Gruppen består af:

Lissi Andresen	- GH 62
Ulla Greisik	- GH 157
Steven Albrektsen	- GH 86
Michael Wifstrand	- GH 173
Kurt Larsen	- GH 171

Alle blev genvalgt

8. Eventuelt.

- Der spørges til beton der er faldet af indvendigt efter nogle boringer. Kris følger op på sagen.
- En beboer takker for de nye badeværelser, men vinduerne kunne ikke åbnes og døren kunne ikke lukkes. Der meddeles der skal rettes henvendelse til ejendomskontoret.
- Der spørges om det kan lade sig gøre at isolere husene udvendige da Grenhusene er bevaringsværdige.
- En beboer vil gerne pålægge Grenhusmødet at vælge en beboer som dirigent og ordstyrer.

Dirigenten takkede for god ro og orden.



Referent Tobias Martins



Dirigent Henrik Christiansen