



## Referat - Afdelingsmødet den 22. september 2015 kl. 19:00

### Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Beretning afdeling/lejerforening
3. Regnskab 2014
4. Indkomne forslag - herunder nye facader.
5. Forslag til budget 2016
6. Eventuelt

### Ad. 1: Valg af dirigent

Formanden Allan Nielsen bød velkommen til Afdelingsmødet og foreslog Tranemosegårds formand Dorthe Larsen som dirigent, hvorefter hun blev enstemmigt valgt. Hun takkede for valget og konstaterede herefter at alle formalier vedr. indkaldelse og indhold af dagsorden var i orden. Rækkefølgen i den udsendte dagsorden blev byttet om således at pkt. 4 blev behandlet før pkt. 3 så vores teknikere fra BO-VEST og Rubow arkitekterne kunne få tidligere fyraften.

### Ad. 2: Beretning afdeling/lejerforening

Formanden henviste til den udsendte skriftlige beretning hvorefter han omtalte, at der kun havde været få sager om hække og hundeluftning samt et enkelt beboerskænderi om brug af klatvaske-maskinerne.

Problemer med parkering af større kassevogne er blevet løst i mindelighed med hensyntagen til, at vores veje og p-pladser ligger på "offentlig fællesvej".

Afdelingen ligger derudover i strid med firmaet Rambøll, der har taget en helt urimelig pris for et ulødigt analysearbejde om vores energiforbrug - en såkaldt EMO-analyse - der var påbudt ved lov. Der arbejdes videre med sagen.

Af positive ting noterede formanden påbegyndelsen af arbejdet med bedre legeplads til vores børn, petanque-banen og den nye fælles terrasse "Hullet".

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til bestyrelsens beretning som herefter var godkendt.

### Ad. 3: Regnskab 2014:

Regnskabet blev gennemgået af ejendomsmesteren.

Der var ingen spørgsmål og regnskabet blev traditionen tro taget enstemmigt taget til efterretning.

Det samme gjaldt Antenneforeningens regnskab, der blev fremlagt af Karsten Lundgren.

### Ad. 4: Indkomne forslag:

#### 1. Facade-renovering

Det blev enstemmigt vedtaget, at der gennemføres renovering af træfacaderne samt opsætning af baldakin over hoveddør, inden for en ramme på 12,7 - 13,5 mio. kr. i samlet anlægsudgifter - med en forventet huslejstigning på 5,8-6,3 pct. - som beskrevet i informationsfolder udarbejdet af

Rubow arkitekterne og BO-VEST, under forudsætning af:

- At Tranemosegårds bestyrelse godkender, at Gurrelund-Bjerrelund må benytte 3,0 mio. kr. af egne trækningsmidler fra Landsbyggefonden til projektet.
- At restbeløbet finansieres ved optagelse af 30-årigt ustøttet realkreditlån.

*(Tranemosegårds bestyrelse har efterfølgende har sagt ja til, at vi må bruge 3 mio. kr. af egne trækningsmidler til projektet.)*

Forud for afstemningerne gennemgik arkitekten fra Rubow og byggeleder Sofie Clemmensen fra BO-VEST den tekniske udførelse af projektet samt økonomien. Ifølge dem forventes licitationen gennemført i slutningen af november 2015, hvorefter byggearbejdet forventes udført i perioden januar-september 2016.

Den samlede anlægsudgift er knap 12,7 mio. kr. Det finansieres ved at der bruges 3 mil. kr. af vores trækningsret i Landsbyggefonden. Restbeløbet finansieres ved optagelse af et Realkreditlån på 9,7 kr. Da der i 1.kvartal 2017 bortfalder et lån fra vinduer og tage anslås den gennemsnitlige huslejestigning ved valg af Model 1 at blive på 0,7 %.

Der blev spurgt til, om byggepladsen var sikret samt om garantien for kvaliteten af arbejdet fra underleverandører. Hertil blev svaret, at BO-VEST har udarbejdet vejledninger vedr. disse forhold som vil indgå i byggekontrakten med udførelsesfirmaet.

På foranledning af spørgsmål fra salen gav teknikerne derudover følgende oplysninger:

*\*Ved overdækkede terrasser vil arbejdet blive udført fra taget, hvorpå der udlægges gå-plader. Det er entreprenørens ansvar at sikre, at der ikke sker skader på terrasse.*

*\*Hvor der er eksisterende overdækket terrasse, der hindrer opsættelse af hele facaden, vil den nederste plade blive udeladt og der laves en individuel løsning. Den nederste facadeplade vil herefter blive opsat i forbindelse med fraflytning eller renovering af terrassen.*

*\*Pladerne består af et eternitmateriale, der er gennemfarvet og vedligeholdelsesfri. De har intet at gøre med de skandaleramte vandsugende MGO-plader.*

*\*Den synlige "vandnæse" under vinduerne på prøveopsætningen er ikke blot af arkitektonisk karakter. Den har samtidig nødvendig teknisk funktion, der skal sikre fordampning af den em og måske slagregn, der kan opstå mellem plader og membran på indvendig isolering.*

*\*Den indvendige isolering forbedres og de nye facader forventes som helhed at give en kontant varmebesparelse samt lidt bedre isolering mod støj.*

*\*Glas baldakinen, der fæstes på hoveddøren indgår nu i projektet for alle. Eksisterende baldakiner over hoveddøre, der sidder på nuværende træfacader skal nedtages. Vil du beholde en eksisterende, der er fæstet på døren, vil den blive udskiftet ved fraflytning.*

## **2. Facade udtryk**

Det blev vedtaget med 90 stemmer at fastholde det nuværende arkitektoniske udtryk ved at gennemføre model 1 med sortfarvede Ivarsson plader.

For model 2 med Steni plader stemte 5.

2 stemmer var blanke og 3 ugyldige

Det anslås at model 1 vil være 4-7 pct. billigere end model 2.

## **3. Husleje-lettelse anvendes til facadeprojekt**

Det blev vedtaget at fastholde eksisterende huslejeniveau, når det tidligere lån til udskiftning af vinduer og tagbelægning bortfalder i 1. kvartal 2017. Hermed vil den mindre udgift til lån betyde, at den vedtagne facade-renovering kun forventes at give en huslejestigning på 0,7 pct.

## **4. P-plads for ældre og børnefamilier**

Forslaget faldt da forsamlingen fulgte bestyrelsens indstilling om at bibeholde de nuværende forhold og løse evt. problemer ved at tale sammen og tage hensyn til hinandens behov.

Forslagsstiller var i øvrigt ikke mødt op.

## 5. Udskiftning af Internet-router

Det blev vedtaget med overvældende flertal at købe den nye router til 91.640 kr. og afskrive den over 3 år, hvilket forventes at påvirke antenneudgiften med ca. 16 kr. pr. måned (91.640:3:12:161).

## Ad. 5: Forslag til budget 2016

Forslaget blev gennemgået af Ejendomsbestyrelsen og vedtaget uden yderligere bemærkninger. Antenneforeningens budgetforslag for 2016 blev gennemgået af Karsten Lundgren og vedtaget med bemærkning om, at køb af ny router indregnes i budgettet.

## Ad. 6: Eventuelt

Under eventuelt havde flere beboere ordet hvor der blev forespurgt til:

Tv-modtageforhold: Udfald og fastfrysning af billede, samt dårlig optræden fra servicefirma. Send en mail eller brev til afdelingen med konkret oplysning om fejl og hvilke kanaler, der er problemer med, hvorefter bestyrelsen samler sagerne op.

Skadedyr: Der har været mange i området i år, formentlig har den megen regn drevet dem op fra kloakkerne. Vi er i tæt kontakt med kommunens skadedyrsbekæmper. Og det vil være en stor hjælp, hvis alle undlod at lægge foder ud, både hos os selv og på Esplanaden.

Løse katte: Klager over løse husdyr katte kan kun behandles ved skriftlig henvendelse.

Nyttehavefolk: Nyttehavefolket benytter især om sommeren en del P-pladserne og affaldscontainerne i Bjerrelund. Det er et stort irritationsmoment. Vi har svært ved at gøre nogen indsats, hvis ikke vi har konkrete navne, nummerplader. Den mest radikale løsning er P-vagtordning, men den er bestyrelsen ikke tilhænger af og det kræver et konkret forslag herom. Klager over støj og overnatning fra nyttehaverne bør stiles til ejeren, der er Brøndby Kommune.

Hermed sluttede afdelingsmødet og Formanden takkede for det store beboerengagement med fremmøde fra 50 familier svarende til 33 pct. af husstandene. Han udtalte samtidig en tak til ejendomsfunktionærerne, administrationen og bestyrelsen for det gode samarbejde, der gjorde Gurrelund-Bjerrelund til et godt sted at bo.

*Allan Nielsen  
Formand  
sign*

*Dorthe Larsen  
Dirigent  
sign*

*Mogens Bøje  
Referent.  
sign*