

19/09/2018

Referat af: Afdelingsmøde i Boligselskabet BO-VEST / afdeling 13, Silergården

Afholdt: Onsdag / 19. september 2018 / klokken 19.00

Deltagere: 44 lejemål (88 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten Skotte bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Dorthe Larsen formand for organisationsbestyrelsen som dirigent, og hun blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt. Der var ingen indvendinger til dagsorden, som dermed blev godkendt.

2. Valg af referent

Philip Blixen, BO-VEST blev foreslået som referent og valgt.

3. Valg af stemmeudvalg

Der blev valgt 3 stemmetællere:

- Jane Herskind
- Claus Djervad
- Ali Koc

2. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens budget 2019

Afdelingens budget 2019 var på forhånd udsendt til beboerne.

Danny Andersen oplyste, at hovedpunkterne i afdelingens budget for 2019 var huslejestigning på 1,74 % som primært skyldes at der skal henlægges 1 mio. kroner mere end tidligere budgetteret til reparation af faldstammer. Denne udvikling må forventes at fortsætte indtil faldstammerne er skiftet. Derudover kunne Danny berette, at udgifter til forsikringspræmie falder som følge af at de har været i udbud ligesom udgifterne til belysning på fællesarealerne falder. Der er en mindre stigning i udgifterne til administrationen. Dette skyldes primært, at afdelingens aftale med kommunen omkring praktikanter er ændret, således at man nu "kun" aftager op mod 5 praktikanter, hvilket giver et tilskud på 150.000 kr.

Kommentarer til budgettet:

En beboer spurgte ind til den tidligere ordning med kommunen omkring praktikanter.

Afdeling 13 har tidligere haft 12 til 15 pladser til praktikanter, hvilket har givet et tilskud på 400.000 kr. Det er kommunen, der har ændret aftalen.

En beboer spurgte ind til konto 116 – Lagor

Lagor er en enhed, som er tilsluttet vandforsyningsanlægget og som ændrer kalkstrukturen, som mindsker kalkens binding så det i mindre grad sætter sig fast. Der er gode erfaringer med brugen.

En beboer spurgte ind til konto 116 – solcelleanlægget.

De er blevet budgetteret med udgifter til driften af solcelleanlægget, da man forventede at solcelleanlægget ville være etableret. Det er som bekendt ikke tilfældet.

Afstemning om budgettet:

Budgettet for 2019 blev godkendt med stemmerne:

For: 84

Imod: 2

Blanke: 2

5. Behandling af øvrige indkomne forslag

Forslag fra Beboer i afd. 13 Muteber Inal

Emne: Camera i lukket p-pladser.

Jeg er blot en af de mange, der ønsker at der opstilles camera i lukket p- pladser.

Sidste år blev min bil udsat for en del hærværk og endt med en total skade, hvor er det er ærgerligt at der ikke var nogle camera, da politiet ikke ville gøre noget ved sagen, ej heller ejendomskontoret og Bo-vest, i år har jeg stadig den samme problemstilling med, at der er nogen der udsatte min nye bil for hærværk.

Jeg henvender mig til dig da du er medlem af bestyrelsen i afd. og håber på at du ville tage det op som et punkt til mødet. TAK på forhånd.

Da forslagsstiller ikke var tilstede ønskede Ole Jensen, Ulsøparken 6, at motivere forslaget. Ole mente, at der havde været meget tumult på det seneste, og at det var muligt, at komme ind ad gitterdøren uden at man nødvendigvis skulle bruge sin brik. Han mente derfor, at det var en god med kameraer i de aflåste p-områder, således at man ville kunne bevise eventuelt hærværk overfor politiet.

Bemærkning fra ejendomskontoret.

Her tre mulige løsninger for video overvågning i aflåst p-områder.

Alle priser er overslagspriser.

1: Næsten fulddækkende løsning.

Fordel:

Bedre mulighed for politiet at efterforsker sagerne.

Mange områder er dækket ordentligt.

En del billeder af de overvåget områder, vil kunne leve op til kravene for bevisførelse i retten.

Ulempe:

Kræver der laves ny belysning i aflåst p-områder.

Kræver mange kameraer.

Områder som ikke er dækket ordentligt pga. beton søjler og bilernes størrelse.

Højt omkostningsniveau, både i anlægsudgifter og efterfølgende drift.

Overslags pris kr. 1.685.950,00.

Over 10 År og fordelt på de 341 P-pladser i aflåst område.

Vil der være en stigning i leje pr. P-plads i aflåst område på kr. 69,83 pr. Md. Inkl. Drift omkostninger.

2: Overvågning af indgangsdøre og porte.

Fordel:

Politiet kan dokumentere hvem der har været i p-området og hvornår via video overvågning og adgangskontrolsystem.

Billeder af de overvåget områder, vil kunne leve op til kravene for bevisførelse i retten.

Ikke nødvendigt med ny belysning i hele p-området.

Mellem omkostningsniveau, både i anlægsudgifter og efterfølgende drift.

Ulempe:

Evt. hærværk på biler i p-området kan ikke ses på videoovervågningen,

Derfor sværere for politiet at bevise selve hærværket.

Overslags pris kr. 648.750,00.

Over 10 År og fordelt på de 341 P-pladser i aflåst område.

Vil der være en stigning i leje pr. P-plads i aflåst område på kr. 25,36 pr. Md. Inkl. Drift omkostninger.

3: Overvågning med et par kameraer som kan flyttes rundt efter behov, i en af de 8 aflåste P- områder som kan flyttes rundt efter behov.

Fordel:

Billeder af de overvåget områder, vil kunne leve op til kravene for bevisførelse i retten.

Ikke nødvendigt med ny belysning i hele p-området.

Hoved switch sættes op i alle otte p-områder, evt. faste kameraer kan bygges på over lang periode, hvis der opstår behov for dette.

Lavt omkostningsniveau, både i anlægsudgifter og efterfølgende drift.

Ulempe:

Kun mindre områder overvåget i perioder.

Overslags pris kr. 150.000,00.

Udføres over drift budget.

Afdelingsbestyrelsens indstilling er,

At hvis afdelingsmødet beslutter, at der skal sættes videoovervågning op – går vi ind for forslag 3.

Kommentarer til forslaget:

Der blev argumenteret for og imod forslagene.

Flere beboere mente, at det ville være godt med kameraer, da der er mange adgangsbrikker i om-løb.

Driftschefen oplyste, at man har planlagt udskiftning af alle beboeres adgangsbrikker i forbindelse med en planlagt delvis opgradering af adgangssystemet. I den forbindelse vil man sørge for at alle brikker bliver korrekt kategoriseret korrekt, således at der kommer styr på, hvem der har adgang til hvad.

Flere beboere gav udtryk for, at de ikke oplevede problemer med hærværk på deres biler.

En beboer påpegede, at det var dyrt og spurgte ind til overvågning af parkering under rækkehusene.

En beboer mente, at det var et egoistisk forslag, da det ikke hjalp de beboere, som har deres biler holdende udenfor, hvilket er størstedelen af beboerne.

En beboer foreslog, at de kameraer der bruges i opgangene blev flyttet til p-kældrene.

Driftschefen fortalte, at kameraerne i opgangene flere gange havde været brugt i politimæssig efterforskning, så de har en gavnlig funktion. Han fortalte videre, at der var relativt lidt hærværk registreret i området, så sandsynligheden for tilladelse til at videoovervåge i det fri, ville formentlig ikke blive givet af politiet. De 2 dyreste løsninger vil blive betalt af lejerne af parkeringspladserne, så fremt de bliver stemt igennem.

En beboer foreslog, at det kun var bilejere, der skulle stemme om forslaget. Ifølge lovgivningen skal alle fremmødte stemme om et eventuelt forslag og ikke kun den direkte berørte gruppe.

Afstemning:

Forslag 1: Ikke vedtaget

Forslag 2: Ikke vedtaget

Forslag 3: Vedtaget med stemmerne:

For: 52

Imod: 35

Blanke: 1

6. Orienteringer (status)

HP 4, herunder nedrivning af Tranumparken 1

Per Bager, som er seniorprojektleder hos BO-VEST fortalte om Helhedsplanen (HP4)

Per berettede, at alle afdelingerne er en del af HP4 og det første projekt er nedrivningen af højhusene.

Kommunalbestyrelsen har for nylig vedtaget et krav om at der gennemføres en VVM-redegørelse. En af konsekvenser er at nedrivningen bliver forsinket med 1 år. Derfor vil det første højhus tidligst blive revet ned i 2020. Der kan også komme klager i forbindelse med VVM-redegørelsen, som kan forsinke projektet yderligere. Det vil tage mindst ½ år for nedrivning af hvert højhus og afdeling 13's højhus med PCB er det sidste i rækken.

Kommunen har sagt ja til at kigge på, at omdanne ca. halvdelen af boligerne i de 3 højhuse uden PCB til tilgængelighedsboliger. Da der allerede er etableret elevator, er det oplagt at lave tilgængelighedsboliger

I 2015 blev der lavet 8-9 forslag af Domus arkitekter til den udvendige renovering af de resterende højhuse i Brøndby Strand. Landsbyggefonden har sagt god for en 3-4 af de forslag. Bestyrelsen vil komme ind over.

Lejerbo sender deres anbefaling ind i november, med hvilke forslag de går videre med. BO-VEST skal også være klar i november.

Den indvendige indretning har man relativt frie hænder til. Det udvendige er mere stramt, men der er muligheder for at påvirke valget.

Man kan håbe på at LB siger god for at gå i gang næste år. Renovering af lavblokkene kommer først efter renoveringen af de PCB-fri højhuse.

Kommentarer til orienteringen:

En beboer spurgte hvad kommunen siger til at få så mange handicappede i kommunen? Boligerne er tiltænkt alle dårligt gående også beboere i bebyggelsen. Der er en fordel for alle i afdelingen.

Ser beboerne tegninger inden de sendes ind?

Projektlederen svarede, at det er landsbyggefondens, der bestemmer designet ud fra designmanualen, som stadigvæk er gældende, således at det hænger sammen i hele området. Designmanualen indeholder flere muligheder. Det vil være fint at lave arrangement hvor beboerne bliver inddraget.

Derudover holder kommunen VVM-møde den 27. september i Brønden, hvor man kan få svar på mange spørgsmål.

En beboer spurgte om Landsbyggefondens havde trukket i land med pengene, da han mente, at regeringen havde besluttet at bruge LB penge på noget andet.

Projektlederen svarede at det kun var en meget lille del af Landsbyggefondens opsparing der skulle bruges til andre projekter. Helhedsplanen bliver gennemført.

En beboer foreslog, at man i stedet for at rive højhusene ned rensede dem for PCB.

Muligheden var blevet undersøgt, men det ville koste ca. 3 mio. kr. per lejlighed, så man havde vurderet fra politisk side, at det ikke var økonomisk forsvarligt.

Man er i gang med nogle forsøg med at forsegle lejlighederne for PCB. Der kommer svar inden for 14 dage og man håber på gode resultater – det ser lovende ud. På den måde kan man måske undgå at lukke højhuset ned inden nedrivning.

Organisationen har besluttet at bruge penge på, at opretholde driften af højhusene indtil det bliver revet ned, således at man ikke har et ubeboet spøgelseshøjhus stående. I modsætning til de andre organisationer i området. Det er ikke en varig løsning, men det gør at vi kan stille og roligt kan genhuse folk og leje lejlighederne ud på korttidskontrakter. Ingen var ikke klar over, at nedrivningen ville have så lange udsigter.

Projektlederen berettede, at afdelingens højhus er det mindst forurenede af dem med PCB, da forbuddet kom i midten af byggeprocessen af dette højhus.

Det er en politisk beslutning hvad der er grænseniveauet for PCB.

Der er ingen tal på, hvor mange, der er blevet syge, men der er lavet undersøgelser af beboerne, der tydeligt viser et forhøjet indhold af PCB i blodet. I længden er det farligt. Derfor må man ikke bo i det.

Dorthe Larsen gjorde klart at det var besluttet fra politisk side, at højhusene skal rives ned.

Solcelleprojektet

I 2013 besluttede afdelingens beboere, at de skulle have solceller. Reglerne for solceller er efterfølgende lavet om mange gange. Spørgsmålet er om det oprindelige projekt genskabes. Der er fx et uafklaret spørgsmål, om hvordan produceret el og forbrug fra alm elnet skal afregnes og om forbruget af el kan skilles ad. Inden vi går videre skal det være afklaret.

Der er en pulje i Landsbyggefonden som eventuelt kan støtte et demonstrationsprojekt – det drejer sig om et hybridanlæg med batteri.

Ideen er at strømmen bruges til drift af fællesvaskeri og elevatorer. BO-VEST arbejder på at få det hele på plads. Der vil være mulighed for at opnå 50 % støtte. Beboerne i afdelingen vil blive inddraget inden et eventuelt projekt bliver endeligt besluttet

Kommentarer til orienteringen:

der var ingen spørgsmål eller kommentarer.

Øvrige igangværende projekter

Driftschefen berettede, at man har gang i flere projekter.

Ejendomskontoret er i gang med en renovering af legepladserne i gårdene. Gård 33 arbejdes der på i øjeblikket.

Man er i gang med et planteprojekt – Der vil blive lavet et demonstrationsprojekt i én gård 34.

Projektet i Kisumparken 92 går nogenlunde planmæssigt.

Projektet med ståldøre i kælderdørene påbegyndes i uge 40. Man starter med at udskifte alle yderdøre. Dørene flyttes ud, så "slusen" forsvinder. Dette sker for at komme af med det indhug, som bruges til uhensigtsmæssig opholdssted samt af hensyn til varme i yderlejlighederne.

Der arbejdes på en ny lokalplan for området på rådhuset.

Afdelingen har arbejdet for, at der etableres parkeringspladser ved mæglergården samt bliver lavet en ny omladningsstation til affald.

Kommunen har besluttet at vi skal sortere affald, derfor skal affaldsskaktene lukkes, da affaldsskakte ikke faciliterer sortering. Det skal ske inden 2020.

Kommentarer til orienteringen:

Flere beboere spurgte, om der gives dispensation til handicappede eller hvad de skulle gøre? Vedkommende syntes det var en dårlig beslutning fra kommunens side.

Der blev spurgt om muligheden for centralsug i højhusene. Alt kan lade sig gøre – det er et spørgsmål om økonomi.

Driftschefen fortalte, at man i andre afdelinger havde lavet en ordning, hvor gårdmændene hjælper de beboere, der ikke selv kan. Det var blevet til at andre beboere hjælper med lige at tage affaldet med ned.

En beboer håbede at kommunen ville opgradere kvaliteten af poserne.

Aktivitetskoordinator

Julie er blevet ansat som aktivitetskoordinator fra 1. september. Julie er uddannet sociolog og har arbejdet 5 år i den almene sektor. Det er meningen hun skal lave aktiviteter for alle beboerne.

Der er allerede flere projekter i tankerne:

- Beboerhave i foråret.
- Kokkeskole for børn.

Julie opfordrede alle beboere om at komme med gode ideer til aktiviteter. Man kan få fat i Julie ved at komme forbi hendes kontor som ligger i forlængelse af Café 13.

Velkommen til Julie.

6. Eventuelt

Anette fra afdelingsbestyrelsen fortalte, at man i næste uge starter på gårdture for at fortælle om lejerforeningen. Ros, ris, gode ideer ønskes. Der vil blive omdelt løbeseddel med tidspunkter for hvornår man er i de enkelte gårde.

Anette opfordrede til, at man hev de naboer man kender, som ikke allerede er medlem af lejerforeningen med ned. Sammen er vi stærkest.

Der vil blive serveret kaffe og kage og slush ice.

En dør i nummer 7 lukker uforholdsmæssigt hurtigt. Driftschefen lovede at kigge på den og i øvrigt gennemgå de øvrige døre.

En beboer spurgte til begrundelsen for at Hugo Thuge var stoppet så pludseligt.

Dorte Larsen fra organisationsbestyrelsen svarede, at da det var en personsag, så kunne det ikke kommenteres.

En beboer spurgte ind til hvad man går ved hashhandel og utryghedsskabende personer i området.

BO-VEST har allerede planlagt at køre hårdt på fra på fredag.

Der vil være et tæt samarbejde med Politiet.

En beboer berettede, at der i Tranumparken 7 var problemer på trapperne, hvor unge mennesker opholder sig, når der er koldt. Problemerne bliver forstærket her til vinter, hvor de trækker ind i slusen og man skal igennem en decideret hash tåge for at komme ind.

Flere beboere gav udtryk for deres tilfredshed med at der blev gjort noget.

Ejendomskontoret er OBS på problematikken.

Man laver også en løbende opgradering af kameraerne.

En beboer spurgte om der er lyd i kameraerne.

Det er der i en stor del af dem, men den må ikke være sluttet til iht. Lovgivningen.

Dirigent Dorthe Larsen takkede for god ro og orden, og gav ordet til formanden, som takkede alle fremmødte. Mødet blev hævet.



Bitten Skotte, formand



Dorthe Larsen, dirigent