

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 262-0, Højager, onsdag den 8. september 2021 kl. 19 i Fælleshuset

Til stede: 39 beboere fra 34 lejemål inklusive bestyrelsen

Formand: Karl Erik Rasmussen

Bestyrelse: Anne-Grethe Jensen, Bente Jensen, Dorthe Skydstofte, Berit Hansen

Fra Lejerbos administration: Lokalinspektør Morten Pedersen

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere og referent
3. Forslag om udskiftning af alle fjernvarmerør og varmtvandsrør
4. Forslag om reovering af 4 små gavle
5. Forslag til plan for grøn vedligeholdelse
6. Forslag om opstilling af rund gynges på legeplads
7. Forslag til regler for etablering af træterrasser
8. Forslag til retningslinjer for udlejning af Fælleshuset
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Karl Erik.

2. Valg af stemmetællere og referent

Anne-Grethe, Bente og Morten Pedersen som stemmetællere. Berit som referent.

3. Forslag om udskiftning af alle fjernvarmerør og varmtvandsrør

Under dette punkt deltager Jan Nilsson fra rådgivende ingeniørfirma A/I.

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag, der fremsættes på baggrund af henvendelse fra Lejerbo og A/Is efterfølgende undersøgelse af afdelingens jordledninger for varme og varmt brugsvand.

Der har forekommet hyppige rørbrud indenfor de seneste år, og rørene der er fra afdelingens opførelse i 1983-84 er generelt i meget dårlig stand. En udskiftning af rør og varmepumper vil betyde en besparelse på varmregnskab, en reduktion af vandspild og færre udgifter til reparationer og forsikring.

Jan Nilsson gennemgår projektforslag og overslagsbudget for udskiftning af nedgravede kobberrør mv., der er udarbejdet på baggrund af A/I's undersøgelse af de eksisterende forhold i efteråret 2020.

Hvis afdelingsmødet vedtager forslaget, vil A/I forestå udbud og efterfølgende detaljeret projektplan.

Spørgsmål til forslaget:

Hvorfor kræver udskiftningen af rør adgang til og tømning af beboernes skure?

Sv: Det er formentligt ikke nødvendigt alle steder, og omfanget vil fremgå af den detaljerede projektplan.

Hvordan bliver forholdene for gangbesværede beboere under opgravningen?

Sv: Det vil være muligt at bevæge sig rundt.

Hvorfor tages der ikke højde for en kommende separatkloakering og en nedgravning af el-ledninger i forbindelse med gravearbejdet ved udskiftning af rør?

Sv: Dette har ingen relevans for udskiftning af varmerør, og disse arbejder vil kræve opgravning andre steder.

Hvordan sikres arbejdsvilkår mv. ved brug af underentreprenører?

Sv: Det skal beskrives i entreprisen, der vil blive udbudt som en hovedentreprise og ikke som en fagentreprise. Udvalgte firmaer vil blive indbudt til at byde, og arbejdet skal udføres i henhold til danske overenskomster mv.

Hvordan sikres radiatorvarme i boligerne, hvis arbejdet kommer ind i varmesæsonen?

Sv: Arbejdet skal udføres i sommerperioden og evt. over flere år, så der ikke er behov for radiatorvarme. Alle boliger vil være forsynet med varmt og koldt brugsvand i byggeperioden.

Morten oplyser, at hvis forslaget vedtages, vil der efter licitation blive udarbejdet en detaljeret projektplan, og der vil blive afholdt et orienteringsmøde for beboerne, hvor der kan gives svar i forhold til tidsplan for de enkelte grupper og boliger samt tømning af skure mv.

Flere beboere udtrykker opbakning til forslaget, der vil betyde færre gener i forhold afbrudt varmforsyning mv. og besparelser på både klimabelastning og økonomi.

Karl Erik fremlægger økonomien i forslaget, hvor der foreligger et overslagsbudget på 7,5 mill. kr., hvilket kan finansieres ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån.

Bestyrelsen har ansøgt om tilskud fra Lejerbo Frederiksborgs dispositionsfond og har fået tilsagn om et tilskud på 2 mill. kr. Tilskuddet ydes som et driftstilskud over 10 år. med 200.000 kr. om året. Beløbet fratrækkes den årlige ydelse på realkreditlånet, og dette vil betyde en forventet huslejestigning på ca. 1,1 %. Huslejestigningen vil først blive varslet, når arbejdet er afsluttet og lånet er oprettet.

Bestyrelsen anbefaler at stemme ja til forslaget, da en udskiftning af rørene er helt nødvendig, og det vil på sigt betyde besparelser på bl.a. reparationer, vandspild og forsikring.

Afstemning ved håndsoprækning:

Alle stemmer for.

Forslaget er vedtaget.

4. Forslag om renovering af 4 små gavle

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag om renovering af 4 små vestvendte gavle i nr. 115, 191, 223 og 253, hvor murbindere er rustet væk, og hvor der formodes at være revner i den indre gasbeton. Der har været fugtproblemer i boligerne.

Budget for arbejdet er 300.000 kr. Det kan finansieres over 10 år via driftsbudgettet, og det vil dermed ikke medføre en særskilt huslejstigning.

Spørgsmål til forslaget:

Omfatter det kun lave vestvendte gavle?

Sv: Ja i første omgang, da problemet med gennemtæring fremstår mest akut her. Der er foretaget målinger i udvalgte gavle. Hvis andre beboere oplever fugtproblemer, skal de rette henvendelse til Lejerbo.

Afstemning ved håndsoprækning:

1 stemmer hverken for eller imod. Alle andre stemmer for.

Forslaget er vedtaget.

5. Forslag til plan for grøn vedligeholdelse

Karl Erik fremlægger bestyrelsens plan for grøn vedligeholdelse, der tidligere er fremsendt sammen med den skriftlige årsberetning for 2020. Områder med græsrobotter og med græsslåning 1 gang årligt gennemgås.

Spørgsmål til forslaget:

Hvorfor mangler der vand i søen?

Sv: Der er lav vandstand overalt i området og ikke kun i Højager.

Hvorfor er ahorn ikke beskåret i det levende hegn bag ved gruppe 6?

Sv: Lejerbo rykkes for beskæring.

Der er givet input til planen for grønt vedligehold i forbindelse et åbent udendørs bestyrelsesmøde i september 2020, men planen skal vedtages af afdelingsmødet.

Hvordan imødegås øget larm fra Tovegården ved beskæring af høje træer ud mod Højager ved gruppe 6?

Sv: Dette er der ikke taget konkret stilling til.

Er det rigtigt, at det koster ca. 7.000 kr. pr. træ, når fældning udføres af et eksternt firma?

Sv: Ja.

Hvorfor fældes der træer, når planen endnu ikke er vedtaget?

Sv: Bestyrelsen har sat enkelte presserende ting i gang.

Skal afdelingsmødet beslutte, hvor mange træer der skal fældes?

Sv: Nej.

Hvorfor har Lejerbo hentet vand til Frødalen fra søen i Højager?

Sv. (Morten): Det var en fejl, der straks blev stoppet.

Hvorfor kører græsrobotterne det samme sted 2-3 gange?

Sv. (Morten): Der skal evt. ændres i indstillingen.

Bliver græsset, der kun skal slås 1 gang årligt, revet sammen med håndkraft?

Sv. (Morten): Nej, det klares med maskiner.

Hvor bred bliver stien langs med skoven efter beskæring:

Sv: Ca. 3 meter.

Hvornår slås græsset, der kun skal slås 1 gang årligt?

Sv: Inden d. 1. oktober.

Afstemning ved håndsoprækning:

7 stemmer hverken for eller imod. Alle andre stemmer for.

Forslaget er vedtaget.

6. Forslag om opstilling af rund gynges på legeplads

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag til en anslået pris af 35.000 kr. Forslaget kommer fra en beboer og bakkes op af bestyrelsen, da der mangler legeredskaber til de mindste børn

Spørgsmål til forslaget:

Hvorfor bliver der ikke opsat en rutsjebane i stedet for?

Sv: Det er ikke det, der skal tages stilling til nu.

Er det rimeligt, at legepladsen også benyttes af dagplejere i området?

Sv: Legepladsen er for afdelingens beboere, men det er svært at kontrollere, hvem der bruger den.

Hvorfor bliver beslutningen ikke udskudt til det ordinære afdelingsmøde i februar 2022, hvor der kan fremsættes forslag om en generel opgradering, hvor der også tages hensyn til de mindste børn?

Sv: Bestyrelsen vælger at følge denne opfordring.

Forslaget trækkes tilbage og sendes derfor ikke til afstemning.

7. Forslag til regler for etablering af træterrasser

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag, der fremsættes på baggrund af ansøgning fra en beboer, der har etableret en træterrasse. Det præciseres, at terrasse skal fjernes af lejer ved fraflytning og at haven reetableres.

Spørgsmål til forslaget:

Beboer, der har ansøgt i 2020, undrer sig over manglende svar fra Lejerbo i forhold til såvel terrasse som spørgsmål om reetablering af have ved indflytning.

Beboer har rettet henvendelse til sit forsikringselskab vedrørende forslaget krav om, at beboeren skal brandforsikre terrassen. Dette har selskabet angiveligt aldrig før har hørt om i forbindelse med en lejebolig.

Sv: Lejerbo beklager det manglende svar, der i forhold til etablering af terrassen har afventet afdelingsmødets beslutning. Lejerbos brandforsikring dækker kun faste dele inde i boligen.

Kan en træterrasse blive stående ved fraflytning, hvis det aftales med ny lejer?

Sv: Ja.

Hvorfor er der ikke krav om størrelse, depositum eller reetablering af fliseterrasse i forslaget?

Sv: Dette kan eventuelt fremsættes i et ændringsforslag på et kommende afdelingsmøde.

Afstemning ved håndsoprækning:

2 stemmer hverken for eller imod. Alle andre stemmer for.

Forslaget er vedtaget.

8. Forslag til retningslinjer for udlejning af Fælleshuset

Karl Erik fremlægger bestyrelsens forslag til ændrede retningslinjer.

Ved udlejning i weekends skal betaling for rengøring fortsat være obligatorisk. Det foreslås, at rengøringen udføres af det samme eksterne firma, som gør rent i vaskeriet. Prisen vil blive 1.000 kr. pr. udlejning.

Det bliver muligt at leje lydanlæg (soundboks) for 100 kr.

Spørgsmål til forslaget:

Hvor mange timer bruger det eksterne firma på en rengøring?

Sv: Ca. 2 timer.

Hvor tit udlejes huset?

Sv: 6-7 gange i 2021. Før Corona var der 15-20 udlejninger pr. år.

Hvorfor skal der være forskel på at holde børnefødselsdag i en weekend med obligatorisk rengøring og på en hverdag, hvor man kan vælge selv at gøre rent? Reglerne bør være ens uanset ugedag.

Sv: Hvis rengøringen skal være valgfri også i weekends kræver det, at nogen melder sig til at kontrollere standarden efter hver udlejning og følge op overfor lejere.

To beboere melder sig til at stå for udlejningen i 2022 og der kan fremsættes et revideret forslag på det ordinære afdelingsmøde i februar 2022.

Afstemning ved håndsoprækning:

Alle stemmer for.

Forslaget er vedtaget

9. Eventuelt

Hvordan får beboerne nye poser til madaffald?

Sv: Poserne rekvireres ved henvendelse til Beboerservice. Morten foreslår, at der kan etableres et depot i afdelingen, hvor poserne kan hentes af beboerne.

Husk, at hunde skal føres i snor, når de luftes i bebyggelsen.

Mødet slutter kl. 20.50.

Dirigent og formand: Karl Erik Rasmussen