

Referat af ekstraordinært beboermøde indkaldt på initiativ af Beboergruppen

Mandag den 5. december 2016 i Fælleshuset

Der var repræsentanter fra Boliggården og KANT arkitekterne til stede. Endvidere var LLO Nordsjælland repræsenteret som bisiddere.

Beboergruppen: Michael Aabjerg, Lene Geisler, Marianne Klem, Annette Jensen og Janne Krogh

1.

Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Hans Jensen blev valgt til dirigent, Marianne Klem blev referent. Der valgtes ingen stemmetællere. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

2.

Velkomst ved afdelingsformand Anita Kjeldsen

Anita Kjeldsen (AK) bød velkommen og redegjorde for bestyrelsens holdning til dagsordenen.

3.

Gennemgang og behandling af dagsordenpunkter, som opstillet af Beboergruppen, jf. bilag (dateret 20. november 2016)

3.1

Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Se punkt 1.

3.2

Velkomst ved Beboergruppen, Janne Krogh (JK)

3.3

NEJ til genhusning samt krav om at der i udbudsmaterialet skrives, at samtlige beboere skal kunne blive i boligen under hele projektet

Punktet blev livligt diskuteret. Michael Aabjerg (MAA) gennemgik spørgsmålet og fortalte bl.a. at der på mødet den 25. oktober 2016 havde været stor usikkerhed om, hvad argumenterne for genhusning var og hvorfor vi overhovedet skulle genhuses.

AK oplyste at der ikke har været konstateret skimmel i tagkonstruktionerne. Boliggården oplyste at der tidligere har været utætheder omkring taghætter i nogle boliger, samt at disse er udbedret ved tætning ovenfra og ved montering af gipsplade, hvor loftet havde synlig vandskade.

Alex spurgte hvordan man håndterer håndværkere ind og ud af boligen, når man har dyr. Birthe Flæng Møller (BFM) svarede, at man sædvanligvis skulle lukke et dyr ind i et værelse.

BFM oplyste at man i øjeblikket afprøver en ny type stilladser i prøvehuset nr. 139. Hun tog ligeledes forbehold for, at nogle ganske få beboere skal genhuses af byggetekniske grunde. Dette dog uden at præcisere, hvilke boliger og af hvilken teknisk årsag. BFM oplyste at der i alt er afsat 12 millioner kr. til genhusning inkl. skimmelsaneringen.

Kant arkitekterne besøger alle boliger i løbet af marts måned 2017, hvor de taler med de enkelte beboere om, hvad der skal laves i deres bolig. MAA bad om et estimat på hvor lang tid reoveringen tager. KANT oplyste at den samlede tid pr. bolig vil være ca. otte uger. BFM tilføjede at det måske enkelte steder kunne tage 9-10 uger, hvis der indtrådte dårligt vejrlig.

For de beboere som gerne vil genhuses, kom der ikke noget konkret svar på, om deres møbler kunne blive i boligen. Boliggården/Kant arkitekterne og AK var ikke enige i dette spørgsmål.

Dirigenten afsluttede punktet med følgende konklusion: Der bliver ikke brug for genhusning, dog kan der være undtagelser i enkelttilfælde, ligesom der tages forbehold for gener som støv og støj mv. under reoveringen. Forsamlingen tog konklusionen til efterretning.

3.4

Varsling

MAA fremlagde punktet og pointerede at gældende lov omkring varsling skal overholdes.

Lov om leje af almene boliger

Kapitel 7

Udlejerens adgang til det lejede

§ 32. Udlejeren har ret til at få eller skaffe sig adgang til det lejede, når forholdene kræver det.

§ 33. Udlejeren kan med 6 ugers varsel iværksætte arbejder i det lejede, når udførelsen ikke er til væsentlig ulempe for lejeren.

Stk. 2. Inden iværksættelse af andre arbejder har lejeren krav på 3 måneders varsel.

Stk. 3. Udlejeren kan dog altid uden varsel foretage uopsættelige reparationer.

§ 34. Ethvert arbejde, der iværksættes af udlejeren, skal udføres uden afbrydelse og med den størst mulige hensyntagen til lejeren. Udlejeren skal straks foretage efterreparationer.

Stk. 2. Beboerklagenævnet kan fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes færdiggørelse.

3.5

Haver – Krav til at alle haver reetableres, inkl. terrasser og træterrasser

MAA fremlagde punktet og redegjorde for at Boliggården i følge straffelovens § 264, ikke må fotografere ind i beboernes private haver som det har været tilfældet. BFM undskyldte for denne fremgangsmåde på Boliggårdens vegne. Benny Mulbjerg (BM) oplyste, at man reetablerer terrasser, træterrasser, hække, egne planter samt haveinventar, såfremt noget ødelægges.

BM tilføjede at de 27 råderetssager der vedrører belægninger, hegn og terrasser er færdigbehandlet og de enkelte beboere får besked i uge 49. De 24 sager forventes godkendt men for 3 sager der også omhandler en stensætning med vandfald, et legehus og en havedam, mangler der en endelig konklusion.

En beboer ville gerne vide, hvor vi skal sætte vores opgravede planter, det er der endnu ikke en færdig løsning på. AK foreslog at der kunne etableres en "børnehave" for planter. **Punktet blev vedtaget.**

3.6

Elektronisk udsugning

Annette Jensen havde undersøgt, hvad mekanisk udsugning ville fordyre elregningen med. Beløbet var ret tæt på det beløb KANT arkitekterne fremlagde.

MAA tilkendegav at Beboergruppen har fået gode tilbagemeldinger fra beboerne om brug af plastikkortet, som viser om der er fugt i lejlighederne. Beboergruppens undersøgelser har vist at der ikke er en generel tendens til fugt. AK oplyste at man

ikke kan bruge de omdelte kort til at måle for skimmelsvamp. AK oplyste desuden at en mekanisk udsugning højst må bruge 380 kilowatt på et år.

Pia var meget bekymret for en mekanisk udsugning, Flemming Lunn mente derimod, at det var en rigtig god ide. JK konkretiserede at vi skal være tilfredse og godkende en mekanisk udsugning. BFM fortalte at hun ikke vurderede at vi kunne undgå mekanisk udsugning.

KANT oplyste at der er for meget fugt i vores boliger. Derfor fjernes den fugt der måtte være tilbage med udsugningen. De supplerede med at det er godt for både bolig og indeklima. KANT fremlagde ikke uddybende dokumentation for denne påstand.

Ventilationen skal køre 24 timer i døgnet. Ligeledes er der permanent sug i køkkenet via emhætten. Der testes en ventilator i prøvehuset. Den skulle ifølge KANT være meget støjsvag. Den årlige driftsudgift i strøm vil være ca. kr. 900,00 pr. bolig. Der blev talt om driftsstøtte, dog uden at det blev uddybet yderligere. Der vil blive mulighed for valg mellem flere typer emhætter.

Den mekaniske udsugning vil blive tilkoblet en gruppe i hver enkelt bolig. Der vil blive monteret et nødstop for udsugning i tilfælde af brand.

KANT oplyste at ventilationen placeres udvendigt på taget og skulle være støjsvag (30dBA).

MAA rettede spørgsmål til Boliggården omkring dræn. Boliggården blev spurgt ind til, hvorfor disse ikke har været tilset/vedligeholdt i 30 år. BFM svarede der havde været tillid til inspektørerne gennem årene.

Forsamlingen tog punktet til efterretning.

3.7

Reparation af indvendige sætningskader

Lene Geisler (LG) spurgte ind til reparation af indvendige sætningsrevner. KANT svarede at det ikke længere blot er et spørgsmål om kosmetisk reparation men at nogle revner er så store, at de skal ordnes. KANT forklarede at en sætningsrevne der f.eks. ikke så voldsom ud på 3 meters afstand, ville blive betragtet som unødvendig at ordne.

MAA spurgte yderligere ind til sætningsrevnerne og bad om forklaring på, hvordan reparationerne ville blive foretaget. KANT svarede at der er 3 hvide nuancer der evt. kan males med. Er der tale om andre farver skal det males for egen regning.

3.8

Fleksibel adgang til boligen

MAA gennemgik punktet. Kant arkitekterne forklarede, at der er brug for fleksibilitet under byggeriet. Beboerne skal være konstruktive og samarbejde bedst muligt. MAA forklarede at fleksibilitet må gå begge veje.

Kant arkitekterne oplyste at samtlige beboere, skal aflevere en nøgle således at håndværkere til enhver tid, kan komme ind i boligen under hele projektet. Under diskussionen af dette kommenterede AK at man "blot kunne lade sig genhuse" hvis man ikke ville udlevere sine nøgler.

Annette Jensen (AJ) spurgte ind til, hvorfor de skal have beboernes hoveddørnøgler i flere måneder. KANT svarede at det var nødvendigt og at erfaringen fra andre projekter talte for dette.

Michael Sommer ville gerne genhuses og spurgte, om han kunne hente ting i boligen, hvis møblerne var opmagasineret der. Der blev svaret at det ikke vil kunne lade sig gøre. BFM fortalte at beboerne bliver taget med i alle de drøftelser som foregår. Hun understregede, at det er almindelig procedure at aflevere nøgler.

JK spurgte undrende ind til, om installation af emhætte/ventilation virkelig ville kræve otte ugers adgang til boligen. Der blev ikke redegjort yderligere for den del fra Boliggården og KANT.

3.9

Spørgsmål fra salen

En beboer spurgte hvor man bliver genhuset. Der blev svaret at der opsættes pavilloner ved vaskeriet.

3.10

Fastsættelse af nyt møde

Punktet udgik.

3.11

Eventuelt

JK tilkendegav at det ville være en lettelse, hvis der var en kontaktperson på Boliggården, hvis man måtte have behov for dette. BFM svarede at Lisbet Westbye bliver kontaktperson.

4

Afslutning ved afdelingsformand Anita Kjeldsen

JK takkede alle fremmødte for den store opbakning der har været til beboergruppen. AK sluttede mødet med en tak til mødedeltagerne, med en tak til dirigenten for et godt ledet møde og med en opfordring til beboergruppen om at deltage i infomøder.

Referatet godkendt

Dato: 4.1.2017



Hans Jensen
Dirigent

Dato: 4. januar 2017



Marianne Klem
Referent