

AFDELINGSBESTYRELSEN

Avedøre Boligselskab - Avedøre Stationsby Syd, afdeling 3501
Bymuren 105, 1.th., 2650 Hvidovre. E-mail: absydmail@gmail.com

6. juni 2023

Referat af Ordinært afdelingsmøde mandag, den 15. maj 2023 kl. 19.00

for alle beboere i Avedøre Stationsby Syd
i selskabslokalerne Trædrejerporten 4 (ved Ejendomskontoret)

Til stede: 80 husstande
KAB: Mick Jensen, projektleder
Avedøre boligselskab: John Petersen, Susanne Wildt, Per Kusk, Mila Lentz

Dagsorden

1. Formalia
 - a. Valg af dirigent
 - b. Valg af referent
 - c. Godkendelse af dagsorden
 - d. Godkendelse af forretningsorden
 - e. Valg af stemmetællere
2. Forelæggelse og godkendelse af afdelingsbestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af afdelingens regnskab for 2022
4. Indkomne forslag
5. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen
6. Valg af medlemmer til Repræsentantskabet for Avedøre Boligselskab
7. Orientering om projekter
8. Eventuelt

1. Formalia

Margit Kjærgaard, formand for Afdelingsbestyrelsen bød velkommen til de fremmødte på afdelingsmødet, og medlemmerne af Afdelingsbestyrelsen præsenterede sig. Derudover blev Bjarne Zetterstrøm præsenteret. Bjarne er medlem af BL's dirigentkorps.

1a. Valg af dirigent

Bjarne Zetterstrøm blev valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovmæssigt indkaldt.

1b. Valg af referent

Mila Lentz fra Ejendomskontoret, blev valgt som referent.

1c. Godkendelse af dagsorden

Forsamlingen godkendte dagsordenen.

1d. Godkendelse af forretningsorden

Vedr. punkt 16 i forretningsordenen føres det hermed til referat, at valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen samt valg af suppleanter gennemføres hver for sig. Forretningsordenen skal rettes inden næste afdelingsmøde.

Forsamlingen godkendte forretningsordenen.

1e. Valg af stemmetællere

Som stemmetællere valgtes: Jan Lemser, Ulla Loren Hansen og Allan Tanggaard. Dirigenten deltager ved stemmeoptællingen.

2. Forelæggelse og godkendelse af afdelingsbestyrelsens beretning

Margit Kjærgaard fremlagde kort den husstandsomdelte beretning som blev omdelt til alle husstande den 8. maj 2023,

Merudgifter i forbindelse med Byggesagen

Mens renoveringen i boligerne stod på, var der rigtig mange beboere som ikke havde ryddet og gjort klar til håndværkerne. Der var ligeledes mange beboere som havde brug for hjælp til rydningen, hvorfor der var behov for en ekstra person der kunne hjælpe med dette og gå i forvejen for at renoveringen kørte på skinner. De manglende rydninger

og ansættelsen af en medarbejder har medført en merudgift på mange millioner, alene beboeradfærd/manglende rydninger og adgang har kostet ca. 8 mio.kr.

Det er ligeledes vedtaget, at der vil blive udarbejdet en rapport over brandsikkerheden i afdelingen, når projektet er afsluttet og afleveret til drift. Vi må også erkende, at der er fejl- og mangler ved tidligere udførte projekter.

Mick Jensen, projektleder i KAB blev præsenteret. Han har overtaget byggesagen, da Richard Nannestad er stoppet.

Mick gennemgik helt konkret, hvordan sagen om brandsikring mv. takles af både KAB og vores rådgivere.

Brunata - montering af målere

Brunata har haft svært ved at få adgang til samtlige boliger, hvorfor der forsat mangler at blive monteret målere. Som nævnt i beretningen starter de op efter sommerferien. Vi forventer, at de starter op omkring den 26. august 2023 og at samtlige målere er monteret den 12. september 2023. I vil blive varslet 6 uger forinden.

Vi opfordrer meget kraftigt til at I lukker Brunata ind når de varsler adgang efter sommerferien. Brunata er meget klare i deres varslinger, og der bliver varslet til én bestemt dag og et bestemt tidsrum for, hvornår de kommer i det enkelte lejemål.

Det er muligt at aflevere en nøgle på ejendomskontoret, hvis man ikke har mulighed for at være hjemme på det varslede tidspunkt. Mærk nøglen "Brunata", samt jeres adresse.

Fejlsortering af affald

Henstilling af affald/storskrald andre steder end de reglementerede steder medfører ekstra arbejde for personalet, ligesom det skæmmer området. Det samme gør sig gældende hvis der bortskaffes ting i vores containere, som ikke må smides i disse containere. Det kan medføre ekstra udgifter i form af 9000 kr. for en fejlsorteret container. Vi har mange fejlsorterede containere, både vippecontainere og de enkelte containere til henholdsvis mad, metal og plastikaffald, hvilket betyder at det er en udgift der kan løbe op i flere millioner kr. årligt, når Hvidovre Kommune begynder at opkræve disse.

Efter gennemgang af beretningen, blev der spurgt ind til hvilke ekstra udgifter udover de allerede nævnte 8. millioner, der har været i forbindelse med byggesagen. Dette kunne formanden dog ikke svare på, da det endnu ikke er endeligt afklaret. Der kører en syn- og skønssag. Men det er klart, at problemerne i krybekældrene har kostet meget.

En beboer opfordrede til, at man evaluerede hele forløbet i forhold til videregivelse af informationer under byggesagen fra afdelingsbestyrelsen og KAB til beboerne, specifikt hvis der var problematikker eksempelvis som der var i krybekældrene. De manglende oplysninger medførte frustrationer pga. dette.

Formanden medgiver, at der har været perioder med lange svar tider, ligesom at vi har lært rigtig meget af denne byggesag. Det har været en rigtig stor omgang, hvilket har medført de længere svar tider, men vi er opmærksomme på det og vi vil bestemt evaluere på dette.

Beretningen er enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse til godkendelse: Afdelingens regnskab for 2022

Margit Kjærgaard præsenterede kort regnskabet.

Forsamlingen havde ingen yderligere spørgsmål.

Regnskabet blev godkendt af forsamlingen.

4. Indkomne forslag

Forslag A

Udvidet brug af vedligeholdelseskontoen til brug ved alle forbedringer i boligen.

Indstillet af Pia Persson. Forslagsstiller var ikke til stede.

Det er ikke muligt for forsamlingen at tage stilling til forslaget, da de nuværende regler for almene boliger med B-ordning foreskriver, at anvendelse af vedligeholdelseskontoen alene må gå til maling/tapetsering og slibning/lakering af gulve.

Dirigent Bjarne Zetterstrøm kunne ligeledes ikke godkende forslaget.

Forslag B

Opførelse af pakkepostkasser ved rækkehusene.

Indstillet af Mette Svendsen. Forslagsstiller var til stede.

Der blev til dette spurgt om hvorvidt det kunne udvides til stuelejlighederne i By-muren. Margit Kjærgaard svarede til dette, at det ikke er muligt at stemme om i dag, men at de kan undersøge det og behandle det på et nyt møde.

Forslaget blev vedtaget med stor tilslutning.

Forslag C

Ændringsforslag til råderetskatalog "Gældende råderet for haver Rækkehuse" (ændring vil medføre at inddækning af rækværkets frirum med brædder er tilladt).

Indstillet af Nicholas Andersen. Forslagsstiller var til stede.

Bjarne Zetterstrøm, dirigent, oplyste til det stillede forslag, at hegnsloven ikke regulerer hvad der må være mellem naboerne i en samlet almen bebyggelse, under samme matrikelnummer. Dog skal væsentlige ændringer af en boligafdelings arkitektoniske udtryk drøftes og endelig godkendes i enten Organisationsbestyrelsen eller af Repræsentantskabet.

Det er derfor vigtigt at understrege at det er med forbehold, hvis det vedtages.

Forslaget blev vedtaget med forbehold.

Forslag D

Indstillet af Suzana og Rune Friborg - Forslagsstiller var til stede.

Forslag 1. Mulighed for at der etableres vinduer på vaskerierne.

Dirigent Bjarne Zetterstrøm oplyste, at det er en forudsætning at I kender økonomien før det kan stemmes ind.

Men som Afdelingsbestyrelsen har svaret i den omdelte indkaldelse af den 8. maj 2023, så trænger de 2 selvstændige vaskeribygninger til en renovering, hvor ønsket om vinduer vil indgå. Arbejderne vil blive en del af helhedsplanen, hvor vi skal søge Landsbyggefonden om tilskud. Tidshorizonten kan ikke oplyses på nuværende tidspunkt.

Der kunne ikke stemmes om forslaget grundet manglende økonomi.

Forslag 2. Indhegnede og aflåste skraldeøer.

Per Kusk, Ejendomsmester på Materialegården for Nord og Syd fremlagde på mødet, at man i afdeling Nord har arbejdet på at lave nærgenbrugsstationer i flere år. Afdeling Syd afventer at Nord går i gang, så vi kan drage nytte af deres erfaringer inden en eventuel opstart i Syd.

Nord forventer at gå i gang til efteråret, man forventer det koster omkring 2. millioner kr. pr. hus/nær genbrugsstation.

Her i afdeling Syd vil vi skulle etablere 4 huse, hvilket er en bekostelig affære, som vil medføre en husleje-forhøjelse. Forslaget kan derfor ikke vedtages på afdelingsmødet, da der ikke er kendskab til de økonomiske konsekvenser samt enighed om placering.

Forslagsstiller stillede sig tilfreds med, at der gang i projektet med NGS. (NærGenbrugsStationer.)

Forslagsstiller stillede ligeledes spørgsmål omhandlende videoovervågning og hvilken nytte de gør, når man ikke kan melde nogle.

Da dette ikke er et forslag, behandles det under Eventuelt.

Forslag E

Ejendommen skal straks finde en løsning på manglende brand lukning. Indstillet af Michael Letting. Forslagsstiller var til stede.

Dirigent Bjarne Zetterstrøm oplyste, at det var et svært forslag at stemme om, grundet dets detaljerighed og fordi det ikke som udgangspunkt er et forslag man kan stemme om. Han bad i stedet Afdelingsbestyrelsen om at kommentere på forslaget.

Margit Kjærgaard tog ordet og gjorde det klart at det er en problematik som de er meget opmærksomme på, ligesom at det har været på tale at der kan blive udarbejdet en rapport.

Michael Fra Danakon, Nicholas (beboer) som er uddannet brandtekniker og Susanne fra Ejendomskontoret har været rundt i afdelingen og kan bekræfte, at der er steder hvor der skal følges op.

Mick Jensen, projektleder i KAB bekræftede at de allerede havde sendt rådgivere ud, så man kunne lave en hurtig besigtigelse. Vi har ligeledes oplyst ELINDCO, at der kommer krav om en straks udbedring, ligesom der er advokat inde over denne del. ELINDCO skal udbedre de ting der er skrevet i projektet. Vi har derfor lavet en reklamation med straks påbud og rykket rådgiver i dag, desværre har vi endnu ikke hørt noget.

Det er vigtigt at understrege, at de er i gang og der er fokus på det.

5. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Af de nuværende medlemmer i Afdelingsbestyrelsen ønskede Margit Kjærgaard, Mette Jacobsen og Peer Nielsen at genopstille. Helle H. Friis ønskede ikke at genopstille.

Valg til afdelingsbestyrelsen for en 2-årig periode

Nicholas Andersen og Marianne H. A. Budolph ønskede at stille op til en plads i afdelingsbestyrelsen.

Afstemningen viste følgende:

For perioden maj 2023 til det ordinære afdelingsmøde, maj 2025:

| Navn: | Antal stemmer: |
|-------------------|----------------|
| Margit Kjærgaard | 107 |
| Mette Jacobsen | 85 |
| Peer Nielsen | 109 |
| Nicholas Andersen | 89 |

Valg af suppleanter for en 1-årig periode

Nuværende suppleant Marianne H. A. Budolph ønskede at genopstille, og Bøje Frost ønskede ligeledes at stille op som suppleant. Lene Humle ønskede ikke at genopstille.

For perioden maj 2023 til ordinære afdelingsmøde, maj 2024:

Marianne H. A. Budolph og Bøje Frost blev begge valgt ind uden afstemning, da der var to vakante pladser.

6. Valg af medlemmer til Repræsentantskabet for Avedøre Boligselskab

De nuværende medlemmer: Jan Lemser, Marianne H. A. Budolph, Carsten Thorsen og Pia Boeskov ønskede alle at genopstille.

Alle blev valgt ind uden afstemning.

7. Orientering om projekter

Margit Kjærgaard informerede de fremmødte om de kommende projekter.

Der bliver lavet flere parkeringspladser ved Bymuren nr. 9-13, ligesom der snart opføres lade standere i området og slutteligt skal der snart renoveres lidt flere skure. Der er sat 2. millioner af til udskiftning af skure hvert andet år.

8. Eventuelt

John Petersen, Ejendomsleder, fortalte kort om de videokameraer vi har i området og hvad de må bruges til jf. spørgsmålet fra Forslag D.

Der er opsat 61 kameraer i alt.

18 stk. på Ejendomskontoret/lager

12 stk. på vaskerier

27 stk. udenfor i afdelingen

1-2stk. indendørs andre steder ex. i boilerrum

3 stk. på Materialegården

Det er ikke lovligt at gennemgå/bruge overvågning til husordenssager eller mindre overtrædelser. Overvågningen må alene bruges i forbindelse med overtrædelser af straffeloven eks. vold, indbrud/hærværk af betydeligt omfang eller andre ting der kan falde ind under straffelovens paragraffer. Dvs. at der skal ske politianmeldelse af forholdet for at man kan tilgå overvågningen. Gennemgang af overvågningen sker ligeledes kun efter anmodning fra politiet.

Der blev spurgt ind til årsagen på forsinkelsen af det varme vand på badeværelset på 1. salen i rækkehusene, som ikke mindst er spild af mange kubikmeter vand.

John Petersen, Ejendomsleder, oplyste, at det skyldes manglende indregulering af de fire varmecentraler, som forventeligt sker indenfor 1 måneds tid. Det vil ligeledes have gavnlige effekt for trykket på vandet.

Beboeren opfordrede til, at der skrives ud til de berørte beboere med information om hvornår indreguleringen af varmecentralerne forventes færdige, så vi ved hvornår vi kan forvente at det er på plads.

Nogle af de fremmødte nævnte støjgener fra den nye emhætte samt at det ikke var muligt at lukke spjældet på emhætten, hvortil der fra Afdelingsbestyrelsen side opfordres til at tage kontakt til Ejendomskontoret.

Tak for i dag

Margit Kjærgaard, formand for Afdelingsbestyrelsen sagde afslutningsvis en stor tak til Helle Friis (afgående bestyrelsesmedlem) for mange gode år i bestyrelsen og ikke mindst for det hendes store arbejdsindsats i henholdsvis afdelings- og organisationsbestyrelsen samt i følgegruppen i Køkken-, Bad- og Energiprojektet.

Formanden takkede for det store fremmøde og gjorde opmærksom på, at vi fremadrettet afholder afdelingsmøder i Aulaen i Enghøjhuset, da vi grundet det store fremmøde gerne vil sikre plads til alle.

Bjarne Zetterstrøm, dirigent takkede ligeledes for indsatsen og engagementet.

Avedøre Stationsby Syd, den _____ juni 2023


Bjarne Zetterstrøm
dirigent


Margit Kjærgaard
formand