

Taarbækhøj

BSB afd. 1201

REFERAT

af

Beboermøde/Afdelingsmøde

25. marts 2015

Taarbækhøj

BSB afd. 1201

Jr. nr. Taarbækhøj Referat Beboermøde 2015
PKP/kl

25. marts 2015 kl. 19.00
Taarbæk Skole

Onsdag, den 25. marts 2015 kl. 19.00 afholdtes **Beboermøde** i **Taarbækhøj** (afd. 65/01) på Taarbæk Skole.

Dagsorden var:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2013/2014 til orientering
4. Fremlæggelse af afdelingens budget for 2015/2016 til godkendelse
5. Behandling af indkomne forslag – der er indkommet 14 forslag.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand for 2 år.
Mette Carstad er på valg.
7. Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer
Valg af to medlemmer for 2 år.
Peter Kjærgaard-Petersen og Nils Thøgersen er på valg.
Valg af medlem for 1 år, da Johnny Norrild ønsker at trække sig fra afdelingsbestyrelsen.
8. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
Dennis Andersen og Morten Wiegand er på valg.
9. Valg af 3 medlemmer til repræsentantskabet for 1 år.
Christian Hostrup-Pedersen, Dennis Andersen og Morten Wiegand er på valg.
Valg af suppleanter til repræsentantskabet for et år.
10. Eventuelt

Til stede var:

40 personer og 9 fuldmagter fra ikke tilstedeværende lejemaal. Desuden deltog Tom Lundgreen Frandsen Domea

Formanden Mette Carstad bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Tom Lundgreen valgt til dirigent.

Taarbækhøj

BSB afd. 1201

Konstaterede, at beboermødet var lovligt og beslutningsdygtigt.

Peter Kjærgaard-Petersen valgt til referent.

Steff og Maria valgt til stemmetællere.

Ad 2 Afdelingsbestyrelsens beretning

Mette Carstad aflagde beretning:

Velkommen til afdelingsmøde.

Skønt, at det endelig er ved at blive forår, selvom det er koldt og vådt, så afslører fuglekvidder, lys og piblende erantis, at vi heller ikke bliver snydt i år.

Og hvad er så sket siden sidst.

Fugeprojekt og udskiftning af kvistvinduer.

Informationsmøde om fugeprojekt blev holdt i begyndelsen af maj, og projektet kørte fra ca. 1. juni og blev afleveret i begyndelse af december. Tidsplanen blev ændret og forlænget markant i begyndelse af sagen, så tiden med stillads blev meget langtrukket.

Desværre har der været mange problemer undervejs. Første alvorlige sag: Kvistvinduerne blev udskiftet med en forkert type vinduer, der markant reducerede glasarealet.

Efter en sej kamp mod rådgivere lykkedes det os at få rådgiveres forsikringselskab til at anerkende fejlen, og betale for en ny udskiftning af kvistvinduerne. Der er ved at komme en ny løsning og vi skal indhente tilbud. Vinduerne kan forventes udskiftet, endnu engang, forhåbentlig fra maj måned.

Af øvrige mangler er endnu en meget alvorlig: Ved fugeprojektet blev der spulet med vand på det gamle murværk. Dette har medført, at op mod 30% af lejlighederne har været ramt af fugt og skimmel. Vi har forsøgt at undersøge, hvor stort problemet er og hvor mange boliger det drejer sig om, desværre har det været meget svært at få alle beboere til at aflevere sedlen med undersøgelsen.

Domea har rekvireret et miljøfirma til at hjælpe os udbedringen, vi har fået en rapport på baggrund af en undersøgelse af 8 lejligheder. Firmaet mener, at nogle af fugt/skimmelproblemerne kan være forårsaget af fugeprojektet. Men desværre er svaret ikke entydigt, idet nogle af de ramte lejligheder typisk også har manglet udluftning med store møbler stillet op langs ydervægge, ikke har varme på, tørrer tøj i lejlighederne osv.

Desværre frakender entreprenører sig ansvaret, så den meget store udgift for skimmeludbedringen i de ramte lejligheder, kommer afdelingen muligvis selv til at betale.

Taarbækhøj

BSB afd. 1201

Og desværre har vi også haft et hul mellem gavl og tag i sydlige del af Strandvejsblokken, her er både et klubværelse og et par lejligheder blevet ret fugtskadede. Det er en gammel skade, som vi ikke kan give entreprenøren ansvaret for. Vores rådgivere glemte at tage dette med, da der var stillads oppe, så derfor måtte vi have stillads op to gange i dette hjørne!

En anden, heldigvis mindre sag, er espaliet. Entreprenøren havde glemt at måle det op før det blev pillet ned, og først ved tredje forsøg, er det nogenlunde lykkedes entreprenører at gøre det rigtigt. Nu venter vi så på det sidste: opsætning af ny cykelstativer og på genopretning af haven.

Kedelprojekt

Vores gamle nedslidte kedelanlæg er blevet udskiftet med et nyt, energioptimeret anlæg. Projektet kunne først opstartes efter fugeprojektet var færdigt, da adgangen til kælderen var spærret af "byggeplads". Derfor kom de først i gang medio december – og viste sig mere besværligt end forventet fra alle parter. Og det betød udfald i varmeleverancer lige før jul. Heldigvis er det hele vist nok kommet på plads nu.

Beboere

I har som altid været flittige til at skrive til bestyrelsen.

Desværre mest med klager og besværligheder. Mange henvendelser har gået på byggesagerne og håndværkernes rod og diverse dårligdomme.

Og mange går også på viceværten, der ikke når det hele. Man må sige, til hans undskyldning, at særligt i år har viceværten haft nok at se til med de mange håndværkere og projekter. Men der er ingen tvivl om, at der skal strammes op på arbejdsrutiner og arbejdsopgaver, så Steff passer sit arbejde og ikke laver alt muligt andet for beboerne i arbejdstiden.

En anden sag mange beboere sendte til bestyrelsen var varmeregnskabet for 2013/2014. Grundet omlægning i varmeperioden, fik de fleste beboere en meget stor ekstraregning for varme, fordelt på tre måneder, her i slutningen af 2014. Domea har beklaget, at omlægningen ikke blev forklaret i god tid og bedre for beboerne. Det havde vi nogen diskussion om, men bestyrelsen besluttede ikke at gøre mere ved sagen, da ingen beboere var blevet snydt.

Til sidst en lille ting: der har gennem flere år været konstant lys i kælderen i Strandvejsblokken. Selvom det er dejligt, at lyset altid er tændt, mener vi i bestyrelsen, at det er uanstændig

Taarbækhøj

BSB afd. 1201

brug af energi, at have lys tændt døgnet rundt. Derfor har vi fået repareret de timer knapper man skal trykke på, for at aktivere lys i en periode.

Når de går i stykker igen, vil vi efterhånden skifte de gammeldags knapper med moderne bevægelses- og lysfølsomme lamper, der selv tænder når der er bevægelse. Vi har testet en løsning med disse lamper i opgang C på Strandvejen, og det fungerer vældig godt.

2015

Min drøm for 2015:

byggeprojektet bliver snart afsluttet uden mere ballade.

Beboerne hilser hyggeligt på hinanden og på bestyrelsen, børnene leger på græsset og på legepladsen, alle stiller cyklerne i de ny cykelstativer,

beboerne bærer skrald til storskrald helt nede på gaden på storskraldsmandagen, og ups, når man spilder ved affaldsskaktene snupper man lige en klud og tørrer op,

de unge i klubværelserne kommer hjem til tiden og larmer ikke –

og Steff har tid til at gå og luge roser, feje fliser og klippe hæk.

Vi bor godt her i Taarbækhøj, vi har kommunens billigste husleje, vi har Domeas længste venteliste – vi har et flot og bevaringsværdigt hus og vi har alle udsigt til enten skov eller sund.

Lad os blive bedre til at sætte pris på det, og passe på huset og på hinanden.

Johnny Norrild fortalte om altanprojektet. Det har ikke kostet noget. Der har været afstemning om altaner. Der var 22 ja og 24 nej, så man kan ikke gå videre med projektet.

Projektet er dog ikke helt skrinlagt, da der er nogle, der har en plan om en anden altanplacering. Johnny Norrild håbede, at Taarbækhøj blev ”moden” til altaner mod vest

Jørgen Dalgaard citerede fra altanmødet 27/1 om ”vejledende afstemning”.

Tom Lundgreen oplyste, at der var mulighed for at sætte emnet ud til en urafstemning.

John mente, der var for lidt kommentarer til sagen om udskiftning af kedlerne. Han havde døjet p.g.a. kulden.

Han havde også kommentarer til udskiftning af kvistvinduer. John havde problemer med manglende varme om natten.

Taarbækhøj

BSB afd. 1201

Mette Carstad replicerede og præciserede, at vi først kunne gå i gang med udskiftning af kedler, når skurvognene fra fugeprojektet var fjernet.

Det er anerkendt, at kvistvinduer er for korte. Vi får skiftet dem til sommer. Tom Lundgreen præciserede, at vi ikke kan løse varmeproblemerne her til mødet.

Peter Nielsen takkede bestyrelsen. Som tidligere vicevært var han meget bekendt med varme-problemer i afdelingen.

Mette Carstad supplerede om altanprojektet, hvor der havde været en masse divergerende meninger.

Der blev spurgt, om de kommende kvistvinduer åbnede udad. Det mente Mette Carstad. Den pågældende bor på 3. sal og vil meget gerne have altan. Han vil godt stå for et alternativt altanudvalg.

Jørgen Dalgaard havde kommentar til kvistvinduer, som han mente var en flugtvej.

John Spurgte til haveanlæg. Mette Carstad oplyste, det blev genoprettet snarest.

Beretningen sat til afstemning.

Næsten alle stemte for.

Ad 3 Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab 2013/2014 til orientering

Tom Lundgreen oplæste positive bemærkninger på regnskabet. Der er en positiv saldo 310.000 på overskudskontoen.

Gennemgik og kommenterede regnskabet. Der er 1.856.000 på henlæggelseskonti. Der er henlagt over 29.000 pr. lejlighed. Der vil komme udgifter til reovering af rørene.

Jørgen Dalgaard spurgte til forsikringsudgift. Fandt der havde været en meget stor stigning. Tom Lundgreen kommenterede. Jørgen Dalgaard spurgte også til administration. Vi har en "skrabet" administrationsløsning. Tom Lundgreen oplyste, at der ville være ballance på dette års regnskab.

Der blev også spurgt til varmeregnskab. Tom Lundgreen søgte at forklare problemstillingen. Der blev også spurgt, hvorfor Ista ikke havde aflæst målere ved varmeårets slut, men først 4 måneder efter.

Regnskab taget til efterretning

Ad 4 Fremlæggelse af afdelingens budget for 2015/2016 til godkendelse

Budget indeholder en stigning på 2,54%. Tom Lundgreen gennemgik budget.

Administration og renholdelse falder, ordinær vedligeholdelse og henlæggelse hertil forhøjes. Overskudssaldo indtægtsføres med 1/3 de næste 3 år.

Taarbækhøj

BSB afd. 1201

Der blev spurgt om stigninger blev indberettet til Udbetaling Danmark. Tom Lundgren checker.

Budget vedtaget enstemmigt.

Ad 5 Behandling af indkomne forslag

Dennis Andersen redegjorde for sine 5 forslag om haveanlæg. Der stemmes om hvert enkelt forslag.

1. Vedtaget at hække i U fjernes.
2. Genbrug af bøgetræer er besluttet sidste år.
3. Forslag om fliser ved legeplads til grill. Christian Hostrup-Pedersen var imod pga. ulemper og risiko ved engangsgrill. Ikke vedtaget.
4. Borde og bænke til fællesarealer. Skønnet udgift kr. 10.000. Det blev oplyst, at vi har gamle bænke i kælderen. Det blev besluttet, at der købes nye bænke og borde.
5. Hæk ved vaskepladsen. Der blev foreslået rhododendron. Det blev vedtaget, der skulle foretages beplantning.
6. Tilladelse til gas- og elgrill på altaner vedtaget.
7. Lukning af storskraldrum i 3D. Aashild, der havde stillet forslaget begrundede. Tom Lundgreen nævnte, det kræver ændring i husorden. Det blev konstateret, det var et meget lille rum på 1,5 kvm. John foreslog, der blev opsat opslag over de grønne containere i kælderen om anvendelsen f.eks pap. Peter Nielsen pointerede, at affaldsmorale især på Taarbæk Dalsvej var uhyre ringe. Vedtaget at storskraldrum lukkes. Man skal sætte storskrald ned på vejen Steff oplyste, man må smide alt affald i de grønne containere bortset fra husholdningsaffald. Steff mente, mente kældergangen ville blive fyldt med genstande i løbet af 2 uger.
8. Jørgen Dalgaard foreslår, at lågen mod Taarbæk Dalsvej atter aflåses. Jørgen begrundede . Ikke vedtaget.
9. Ikke flere tilladelser til husdyr. Steff begrundede. Christian ønskede forslaget modificeret, så tilladelser bortfaldt, når dyret døde. Det ønskede Steff ikke. Tom Lundgreen udtalte, at Steffs forslag ikke var lovligt. Forslaget blev nu: Fremover skal der ikke gives tilladelse til husdyr. Dennis var uenig med dirigenten, at man ikke kunne stemme for et ændringsforslag. Andre tilsluttede sig. Forslaget bortfaldet, da Christian trak det tilbage.
10. Det var foreslået, at alle skal have mulighed for at få altan, hvis der skal altaner op mod vest. Martin Sørensen begrundede forslaget. Ønskede at også 3. sals lejligheder fik lov til at få altan. Peter Nielsen mente, forslaget vare omsonst, da kommunen ikke vil godkende altaner på 3. sal. Johny spurgte, om Martin Sørensen ville stå for et alternativt altanudvalg. Mette Carstad mente, det nok ville blive godkendt at lave altaner udfor spisestuen også på 3. sal, men det ville blive meget dyrere. Jørgen Dalgaard redegjorde for de planer, der havde været for ca. 25 år siden, hvor det ikke blev vedtaget, fordi det var så dyrt. Vedtaget at der arbejdes videre for at alle får mulighed for altan- også 3. sal.
11. Tilladelse til nedgang fra stuelejligheders altan på Taarbæk Dalsvej til haven med ene-benyttelse til et lille havestykke, Johny oplyste, at kommunen ved et møde havde været positiv, under forudsætning af, at alle nedgange blev ens. Mette Carstad syntes, man

Taarbækhøj

BSB afd. 1201

- skulle arbejde på det. Forslagsstilleren Maria Dalgaard udtalte, at lejeren selv skulle betale for nedgangen. Forslaget vedtaget.
12. Udbud af forretningsfører (Domea) og udgift på kr. 60.000. Mette Carstad begrundede forslaget og foreslog, vi bruger nogle penge på at få lavet et udbudsmateriale til ny forretningsfører. Jørgen Dalgaard fortalte historien om vort tidligere tilhørsforhold til BSB. Peter Nielsen ønskede at bibeholde status quo. Forslaget blev vedtaget.
 13. Tildeling af 50% af ledige lejligheder til familier med børn. Mette Carstad redegjorde for forslaget samt ændret lovgivning i 2010. Nævnte at afdelingsbestyrelsen ikke var enige internt. Jørgen Dalgaard informerede om en aftale han havde haft med kommunen om anvisningsret. Han syntes, det var uretfærdigt, at lejlighedssøgende, der har betalt ventelistegebyr i mange år, men som ikke (længere) har mindreårige børn blev skubbet tilbage i køen. Forslaget vedtaget.
 14. Opdatering af vedligeholdelsesreglement. Det blev vedtaget at lejere, der har dyre specialarmaturer i køkken og bad, skal betale merprisen ved udskiftning.

Ad 6 Valg af afdelingsbestyrelsesformand for 2 år

Mette Carstad genopstillede og blev genvalgt med akklamation.

Ad 7 Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Niels Tøgersen og Peter Kjærgaard Petersen blev genvalgt for 2 år
Peter Nielsen opstillede og blev valgt for et år.
Mette takkede Johny for hans indsats.

Ad 8 Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år

Dennis Andersen genvalgt. Martin Sørensen opstillede og blev valgt..

Ad 9 Valg af 3 medlemmer til repræsentantskabet for 1 år.

Christian Hostrup-Pedersen og Dennis Andersen genopstillede. Martin Sørensen og Jørgen Dalgaard opstillede. Der var afstemning. Christian fik 65 stemmer, Dennis 58 og Jørgen 17
Tom Lundgreen ønskede til lykke.

Ad 10 Eventuelt

Referenten fik lov til kun at anføre antallet af deltagere i referatet og ikke alle navne og adresser.
Dirigenten takkede for god ro og orden.
Formanden takkede for i aften

Taarbækhøj

BSB afd. 1201

Som dirigent

Som referent

.....
Tom Lundgreen, Domea

.....
Peter Kjærgaard-Petersen

Afdelingsbestyrelsen:

Formand Mette Carstad

Bestyrelsesmedlem Martin Thorvaldsen

Bestyrelsesmedlem Peter Kjærgaard-Petersen

Bestyrelsesmedlem Niels Thøgersen

Bestyrelsesmedlem Peter Nielsen

Mail: mette.carstad@gmail.com

Mail:

Mail: pkp@advokjaergaard.dk

Mail: hont@mail.dk

Suppleanter:

Martin Sørensen

Dennis Andersen

Mail : DKOA1601@gmail.com

Repræsentantskabet:

Martin Sørensen

Christian Hostrup-Pedersen

Dennis Andersen

Mail : chp@dadlnet.dk

Mail : DKOA1601@gmail.com

Bestyrelsesformand Mette Carstad

Tom Lundgreen, Domea

Mail: mette.carstad@gmail.com

Mail : tlf@domea.dk