

Ballerup almennyttige Boligselskab Afdeling Grantofte



AFDELINGSBESTYRELSEN

AFDELINGSMØDE

Mødedato: 4. maj 2017

Int: BR/

**Referat af ekstraordinært afdelingsmøde
Torsdag den 4. maj 2017 kl. 19.00 i Grantoftecenterets sal.**

I mødet deltog 162 husstande

0. Velkomst

Jette Fesner (JF), formand for afdelingsbestyrelsen bød velkommen og fortalte, at der er inviteret 3 gæster: Henrik Christiansen (HC) fra DAB, Jonas Vestermann fra Rema1000 og Troels Andersen fra Paludan og Ramsager.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Afdelingsbestyrelsen foreslog Henrik Christiansen som dirigent, og beboerne godkendte forslaget.

Henrik takkede for valget og konstaterede at mødet var lovligt varslet og indkaldt i henhold til vedtægterne. Ligeledes var dagsordenen udsendt rettidigt.

HC foreslog Bente Rasmussen (BR), sekretær for afdelingsbestyrelsen, som referent. BR blev valgt.

Følgende blev valgt som stemmeudvalg:

Allan H. Jensen
Jette Hansen
Åse Palm

HC gennemgik dagsordenen, som blev godkendt uden bemærkninger.

Lena Simonsen, BV 221 b 7-4: Stillede forespørgsel til, hvordan vi kan gennemgå det ikke reviderede regnskab, som har været til afhentning på kontoret. HC bekræftede, at regnskabet, der havde ligget til afhentning ikke var revideret, men det sammen regnskab nu er godkendt af revisor. Der er altså ingen ændringer.

2. Gennemgang af regnskab 2016 til orientering.

HC gennemgik regnskabet. Årets overskud for 2016 er opgjort til kr. 7.432.000. Halvdelen af dette kommer fra følgende 3 punkter:

1. Forsikringer	1 mio.
2. Elektricitet	1,2 mio.
3. Lån til reovering	2,2 mio.
I alt	4,4 mio.

Øvrige indtægtsgivende poster:

Kapitaludgifter	200.000
Administration	250.000
Renholdelse	600.000
Selskabslokaler	150.000
Centeret	350.000
Lejeforhøjelse	950.000
Renter	130.000
Afsat beløb	290.000

Regnskab blev godkendt uden spørgsmål.

3. Forslag om ombygning af centerbygning, flytning af materialegård.

Centeret

John Rasmussen (JR) orienterede om, at afdelingsbestyrelsen, før de blev kontaktet af Rema1000, allerede havde planlagt, at der skulle bygges nye mandskabsfaciliteter. Omkostning var sat til kr. 5 mio., og der var skrevet kontakt med entreprenøren. Samtidigt havde Min Købmand sagt sin forretning op, så da Rema1000 viste interesse i at lave et centerprojekt, gav det mening at se nærmere på udviklingen af Centeret.

Jonas fra Rema1000 viste tegninger med de ideer, de sammen med afdelingsbestyrelsen har arbejdet på. Rema1000 har interesse i Grantoftten, fordi det er et område med mange beboere, med trafikken på Vestbuen og med et eksisterende Center. Rema1000 ønsker to dagligvarebutikker samt en synliggørelse af Centeret, så det vender sig mod det øvrige Ballerup, samt at der bliver ordentlige parkeringsforhold for kunder til forretningerne (120 pladser). Rema1000's tanke er at rive en del af de gamle bygninger ned (garage bygning, Min Købmand og en del af centeret) og bygge nyt. Mellem nybyggeriet og centeret vil der komme en åben passage. Træer mod Vestbuen vil blive fjernet, således, at butikker og Center bliver synligt udefra. Til gengæld vil der blive beplantning rundt om og på parkeringspladsen. De to "nye" butikker vil komme til at ligge efter Q8 tanken. En del af murfacaderne på Centeret vil blive blødt op med forskellige relieffer. Med hensyn til græsarealet foran blok 1, vil en del af dette blive flyttet og reetableret der, hvor der er asfaltbane i dag.

For det tilbageblivende Center vil man arbejde på at lave bedre udgange ud mod Grantoftestrædet. En ide kan også være udeservering for nogle af forretningerne.

Finansiering af projektet vil ikke betyde husleje stigning. I praksis vil lejen fra den tidligere Min Købmand og Netto blive konverteret til leje for de grunde, som Rema skal bygge på. Tidsplan for gennemførelse af hele projektet vil strække sig over ½ til 1 helt år.

JR tilføjede, at der arbejdes på en multibane også – finansieret af Rema1000. Planen for flytning af materialegården er, at den kommer til at ligge ovre ved kulturhuset ud mod Baltorpvej. Containerpladsen vil blive flyttet i den nuværende randbeplantning ved blok 3 overfor petanquebanerne. JR viste 3D tegninger for hele projektet. Pizzeriaet ved Baltorpvej og afdelingsbestyrelsen har lavet en aftale om afvikling af forretningen.

Spørgsmål:

Ricco Hughson, BV 229 5-2: Hvordan skal det forgå, når lastbilerne skal levere varer på bakken (Grantoftestræde) ved det nye byggeri?

Jonas: Man er opmærksom på, at niveauet af vejen muligvis skal hæves. Det vil blive undersøgt grundigt.

Søren Jørgensen, GP 876: Grundarealet for de nye forretninger bliver større, men lejen er sat til det samme, som Min Købmand og Netto betalte?

Jonas: Det er korrekt, at bygningerne er større, men de nuværende bygninger er ikke tidssvarende.

JR: Tilføjer at der reelt udvides med 800 kvm.

Per Thomsen 235, BV 6-2: Forslag om at flytte materialegården over til der, hvor man vil lægge containerpladsen, så man sparer at flytte containerpladsen? Der er 2 Rema1000 indenfor 5 km – er der virkelig behov og brug for en Rema1000 mere?

JR: Der er plads til materialegården, og der samarbejdes med arkitekter.

Hanne Christiansen, BV 197, 5 2: Er der kun indgang ud til parkeringspladsen til højre, eller kommer der også indgang ud til Platanbuen?

Jonas: Der er ikke planer om indgang mod Platanbuen.

Karina Frostholt, BV 213, 2-1: Hvad med legepladsen ved blok 1? Og trafiksikkerhed i forhold til legende børn, der f.eks. spiller bold? Vil det holde kunder udefra væk, hvis Kringlen sætter borde op udenfor?

JR: Der er lavet detailplaner for området omkring blok 1. Det er korrekt, at den store asfaltplads bliver reduceret til under halvdelen. Der vil være afgrænsning mod parkeringspladserne. Og inde på asfaltbanen arbejdes på en multibane og andre legefaciliteter. Det har ingen husleje påvirkning.

John Hansen, GP 12: Lastbiler og skolebørn er en dårlig kombination – kan lastbilerne ikke køre bagom? Hvad skal der ske med Netto under ombygningen? Er der ingen dagligvarebutikker til de ældre imens?

Jonas: Det er ikke løst endnu i projekteringen, hvad der skal ske med Netto, mens der bygges. Der vil være en minimums afstand på 35 m fra bygninger til parkeringsarealer. Der arbejdes stadig på en optimal løsning for lastbiler. Mht. udeservering så er det op til beboerne.

JR: For at vi kan komme videre i detailplanlægningen, så skal der siges ja nu fra beboerne, for ellers giver det ikke mening at arbejde videre. I den planlægning indgår også, hvordan man handler i byggeperioden.

Sten Thomsen, BV 247 3-1: På tegningerne ser det ud som om, der er parkeringspladser i Grantoftestrædet der er for tæt på butikkerne?

JR: Der overvejes stadig at ændre på parkeringspladserne langs med det eksisterende Center. Det kan være de ændres, og så laves der måske "lige ind" pladser.

Torben Petersen, GP 46: Indirekte huslejeindflydelse? Hvad er den indirekte husleje påvirkning – hvad kommer vi til at mangle, når vi nu bruger så mange penge på Centeret og materialegården?

JR: Vi bruger kun midler på ny materialegård og flytning af containerpladsen. De tages af vores overskud - cirka kr. 10 mio.

Lotte Nielsen, G 474: Hvad med adgangsvejen til skolen, hvis man flytter tilkørslen?

Afstemning: Der stemmes om, hvorvidt afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med planerne om ny materialegård og udvikling af Centeret?

Forslaget er vedtaget med overvældende flertal.

Motorgården

HC: Når materialegården flyttes, så bliver den gamle motorgård revet ned. Vi skal nu afgøre, om der skal bygges nyt motorgård jf. dagsordenen.

Ole Mastrup 257, 7-2: Motorgården har eksisteret siden 1970'erne. Motorgården skal selvfølgelig flytte med. Det giver beboerne mulighed for at arbejde med deres biler. Hvis vi betaler over huslejen i 3 år, så er det 7 kr. pr. lejemål pr. måned.

Karen Dunch, BV 191 2-1: Hvor mange medlemmer er der i motorklubben?

JG: Der er 43 medlemmer i motorklubben fra Grantofte.

Ole Mastrup 257, 7-2: Medlemslisten bliver lavet, når medlemmerne betaler kontingent til tiden. De medlemmer, der ikke har betalt rettidigt, når listen laves, er ikke noteret. Vi kan jo ikke lave lister hele tiden.

Søren Jørgensen, GP 876: Der skal afsættes et areal til motorklubben. Det må være medlemmerne, der selv skal betale miljøomkostningerne over kontingentet? Andre klubber betaler også selv deres udgifter.

HC: Der skal nu stemmes om, hvorvidt motorklubben skal reetableres et andet sted. Hvis den ikke skal reetableres er der stillet forslag om, at den skal reetableres for medlemmers egne penge.

Afstemning:

Stemmes om: Dem, der mener, motorgården skal nedlægges? Vedtaget ved overvældende flertal.

Stemmes om: Dem der mener, at motorgården ikke skal nedlægges? Få stemmer.

Stemmes om: Skal motorgården reetableres for klubbens egne penge?

Stemmes om: Hvem mener motorgården ikke skal reetableres for medlemmernes egne midler?

Det er vedtaget med overvældende flertal, at motorklubben ikke skal reetableres.

4. Belysning i Grantofteparken (Parkeringsområde)

JF orienterede om belysningen på parkeringspladserne i Grantofteparken. Sidste år blev alle træerne fældet, og i år er det budgetlagt, at jorden skal graves op, trækrør til el til de nye lamper skal lægges, og der skal plantes bøgehæk. Overskuddet på regnskabet 2016 gør det dog muligt at starte med at sætte lamperne op allerede med start i år. Det kan dog ikke loves, arbejdet bliver færdigt i år.

Cherie Finne, GP 844: Kan man få lys ned mod mosen? Hvordan med parkering til campingvogne?

JF: Vi er klar over problemet med manglende lys på sti mod mosen. Der er endnu ikke taget beslutning om finansiering og type af lampe til dette, da det er vigtigt, de ikke skinner ind i husene. Der arbejdes også stadig med udvidelse af parkering til campingvogne.

Torben Petersen, GP 46: Hvad med overvågning på sigt – kan man tænke på det, når man trækker rør til elforsyning?

JF: Nu er der endelige kommet en ansøgning til afdelingsbestyrelsen om video overvågning – det kommer med på afdelingsmødet til august, hvor vi vil være klar med prisen på dette.

Søren Jørgensen, GP 876: Der er ved at være mangel på parkeringspladser i Grantofteparken. Vi har ”gryden”, som ikke benyttes af ret mange mennesker. Kan den inddrages til parkering?

JF: Vi har talt om, at der kan laves flere pladser til campingvogne og trailere i randbeplantningen, men vi venter på ny lokalplan.

John Hansen, GP 12: Jeg bor i gård 1. Kan man ikke sætte bøgeplanter ved den sidste parkeringsplads i hakket, hvor man drejer? Der mangler også buskads? Børn til institutionen - kan de ikke få en gangsti op til den? Der køres for stærkt på parkeringspladsen.

JF: Der kommer god belysning på parkeringspladsen, så der kan godt plantes bøgehæk ligesom det, der er lavet ved blokkene.

Afstemning:

Der stemmes om: Må afdelingsbestyrelsen gå i gang med at udskifte lamperne på parkeringspladsen, nu hvor beplantningen også ændres?

Vedtaget med stort flertal.

5. Forslag om skift af vedligeholdelsesordning fra A ordning med NI beløb til A ordning med faktisk istandsættelse.

HC orienterede om betydningen af skift af vedligeholdelsesordning. For at der kan laves elektronisk flyttesyn, skal boligerne opmåles helt præcist. Denne opmåling betales af BaB. DAB oplever, at mange beboere gerne vil flytte ind i en istandsat bolig – det vil være tilfældet med faktisk istandsættelse. Det er DAB's erfaring, at fraflyttere også oplever en besparelse ved skift af ordning. Ved faktisk istandsættelse kan Grantofte sætte alt malerarbejdet i udbud, hvilket giver en samlet billigere pris. Der er således oftest besparelse for både beboere og afdeling. Der er erfaring fra andre afdelinger under DAB, at besparelsen kan være op til 20%.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler derfor et skift pr. 1. april 2018. Det tager tid at foretage elektronisk opmåling samt at sætte arbejdet i udbud. Endvidere skal mesterassistenterne oplæres.

Cherie Finne, GP 844: Vi fik NI-beløb og skulle selv sætte tapet op. Hvad sker der, når vi fraflytter?

HC: Der er ingen ændring der. Hvis tingene ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt, er det misligholdelse.

Søren Jørgensen, GP 876: Da vi overgår til så meget elektronik, hvorfor kan vi så ikke have to ordninger? Kan folk ikke vælge selv, om de vil have den ene eller den anden ordning. Hvad koster det egentlig at istandsætte en lejlighed? Jeg hører, at det er rigtig dyrt, og det så alligevel ikke er lavet ordentligt? Kan vi få 5 vurderinger af 5 forskellige firmaer, før vi stemmer?

HC: Rent lovgivningsmæssigt er der de 3 ordninger. Man skal vælge 1 ordning. Det skal være ens for alle beboere. Og for at få billige priser, skal vi garantere, at maleren får alt vores arbejde i en periode. Vi har i DAB set besparelser i Skælskør, Ringsted og Hvidovre. Mon ikke, det vil gælde i Grantofte også?

De store fraflytningsregninger er som regel dårlig vedligeholdelse. Husk det gælder kun vægge og lofter.

Cherie Finne, GP 844: Jeg flyttede ind for 25 år siden, og det var til rå vægge. Vi har selv lavet væggene. Hvis jeg flytter i dag, kan jeg bare tage tapetet af og efterlade rå vægge? Hvad sker der under den nye ordning?

HC: Der er ingen ændring ved skift af ordning, da du har boet der over 100 måneder.

Kim Karstens, 273, 2-1: Hvad går b-ordningen ud på?

HC: Det er ordningen med vedligeholdelseskonto, hvor man bliver tvunget til at spare op. Der er ikke boligsikring eller andet offentligt tilskud til den del af huslejen, hvorfor mange lejere vil opleve en huslejestigning.

Lisbet Wandahl, GP 416: Får man et farvevalg?

HC: Der vil blive valgt nogle standardfarver. Ønskes andre farver, betaler man selv.

Afstemning:

Der stemmes om, hvorvidt vi skifter ordning: Vedtaget med stort flertal.

6. Forslag om sikkerhedshoveddøre på Baltorpvej mod lejetillæg.

JR: Der har været udstillet en sikkerhedsdør (hoveddør). Der har været ikke-bindende-rundspørge, og der er kommet over 180 positive tilkendegivelser. Vi har fået mulighed for at lave ordningen over 15 år i stedet for 10, så det er cirka kr. 80 om måneden i 15 år.

Helle Minerth, BV 253, 1-1: Er der nogen grund til, at det ikke blev lavet, da der blev renoveret? Og kan alle ikke få et tilbud. Er det korrekt at dørene er så lydisolerede, at man ikke kan høre, hvis der er nogen, der råber på hjælp?

Kathe Finne, PB 5: Kan vi få et kikøje?

Karen Dunch, BV 191 2-1: Hvad med indgangsdørene fra parkeringspladserne? Skiftes de?

Søren Jørgensen, GP 876: Hvad vil det koste, hvis man skifter alle døre på en gang? Det er grotesk, at vi selv skal betale for døren.

HC: Det koster 12 mio. at skifte alle dørene i blokkene. Derfor foreslår bestyrelsen, at man selv finansierer, hvis man ønsker det.

JR: Yderdøre bliver ikke skiftet. Vi er dog klar over, de er dårlig stand. Vores kælderdøre vil blive skiftet i år.

Søren Jørgensen, GP 876: Har man lavet nogen beregning på, hvad man vil spare på de døre, der bliver sparket ind? Og har man ikke 12 mio. til døre?

HC: De udgifter, der er forbundet med at drive Grantoftten, skal betales af huslejen

Alex Elvekjær, GP 278: Under renoveringen i Grantofteparken betalte alle for dørene. Det bør blokkene også, men man skal undersøge, hvad der bedst kan betale sig.

JR: Prisen, vi har indhentet for dørene, er med flytning af kontakt i karme. De kan ikke blive billigere. Det er mindst 11,5 mio. for alle døre i blokken, som hele Grantoftten vil skulle betale. Vores døre er gamle, korrekt, men de virker, og det er derfor, vi gerne vil give beboerne individuel mulighed for at skifte.

Henning Westh, BP 233, 2-1: Den pris, I har indhentet, holder den også, hvis der kommer en enkelt indflytter bagefter?

JR: Det kan vi ikke love – den pris, vi har fået, er for et større antal døre.

HC: Jeg vurderer, at hvis der skal udskiftes døre hos alle, så kræver det et nyt møde, hvor forslaget skal fremlægges. Dette kan ske på afdelingsmødet i august.

Bettina Krog, BV 273, 3-2: Har man undersøgt, om der er mulighed for, at det kun er Baltorpvej, der får en huslejestigning

JR: Huslejestigningen kan ikke lægges på højhusene alene, fordi vi er et kollektiv. 1 mio. brugt koster normalt 1 procent i huslejestigning.

Søren Jørgensen, GP 876: 1,2 procent svarer til cirka 85 kr. i husleje tillæg, hvordan kan det være dyrere end de 80 kr.?

HC: Fordi når vi kører i puljer, har vi andre finansieringsmuligheder. Kommer vi op i større projekter, skal vi optage realkreditlån.

Sten Thomsen 247 3 1: Der bør være en fast pris på huslejestigningen uanset, hvor mange kvm man betaler husleje for, således, at alle betaler det samme. Døren er jo den samme.

Afstemning:

Der stemmes, om det forslag, der er stillet af bestyrelsen – at beboerne kan skifte til sikkerhedsdøre mod lejetillæg (råderet)?

HC: Stemmeudvalget bedes tage et overblik over, hvordan afstemningen ser ud?

Forlaget er vedtaget med stort flertal.

7. Eventuelt

*Tryghed i Grantofte:

HC: Er der nogen beboere fra denne gruppe, der ønsker at sige noget? Der er ingen fra gruppen til stede.

Øvrigt under eventuelt:

Stig Hansen, BV 273, 5-2: I forbindelse med renoveringen af blok 1, 2 og 3 blev reliefferne i gavle fjernet – kommer de op igen?

JR: Nej, de kommer ikke op igen. De er på vores lager. Der arbejdes på, at de evt. kan sættes op på vægge i kældergang under Centeret.

Gurli Nielsen, BV 201 6-1: Hvad sker der med hotellet?

JR: Det er forslået, at det bygges om til lejligheder + 4 gæsteværelser. Der er udarbejdet skitser, og der arbejdes på, at økonomien hænger sammen. Der er pt en ansøgning hos kommunen om tilladelse til ombygning.

Alex Elvekjær, GP 278: Hækken i gårdene i Grantofteparken. Hvordan er reglerne for hækkene foran køkkenvinduerne? Hækkene skal være 1,1 m., og det er afdelingen, der står for det, har jeg fået at vide?

JG: Det er vedtaget, de skal klippes to gange om året af ejendomsfunktionærerne. Nogle beboere klipper dem desværre ned i højden. Vi vil gerne indskærpe overfor beboerne, at det kun er ejendomsfunktionærerne, der klipper hækkene, og at de holdes på 1,1 m.

Lena Simonsen, BV 221 B, 7-4: Hvornår får vi ryddet op i cykler i kælderrummene?

JG: Der vil blive indsamlet cykler i maj måned – en blok ad gangen.

Sonja Jensen, BV 269, 2-1: Sikkerhed i Grantofte. Der blev smidt noget ud af altanen fra blok 2, da vi gik herved i dag. Det skal vi have stoppet.

HC nedlagde sit hverv som dirigent og takkede for god ro og orden.

JF takkede farvel og ønskede god sommer til alle

Mødet sluttede 21.25



Jette Fesner, Formand Afdelingsbestyrelsen



Henrik Christiansen, Bestyrelseskonsulent



Bente Rasmussen, Referent