



Boligselskabet Friheden

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde
Boligselskabet Friheden afdeling IV
Tirsdag d. 24. april kl. 19.00
Oasen, Strandmarksvej 18,1.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Renovering af faldstammer og stigstreng - godkendelse af projekt og økonomi
4. Renovering af baldakin over butikkerne – Orientering og status om projekt
5. Lukning af affaldsskakte og etablering af nyt affaldssystem – orientering om projektet og godkendelse af økonomi
6. Eventuelt

Til stede ved dagsordens pkt. 3 og 4:
Byggerådgiver Jonna Nielsen.

Til stede fra KAB og driften:
Kundechef Annette Birkov, driftschef Gert Wandahl Pedersen og serviceleder Ivan Stokic.

Der var 29 husstande – i alt 38 beboere til stede.

1. Valg af dirigent.

Bo Henrik Andersen byder velkommen og foreslår Britta Christensen som dirigent. Britta Christensen vælges til dirigent og starter med at erklære mødet lovligt indkaldt.

2. Valg af stemmetællere.

Marianne Thode, Jonas Kromann.

3. Renovering af faldstammer og stigstreng - godkendelse af projekt og økonomi.

- Driftschef Gert W. Pedersen – Et tidligere afdelingsmøde har godkendt, at der over en treårig periode renoveres via plan om vedligeholdelse faldstammer og stistreng. I første omgang fra 2. sal, da de har det værst. De næste 2 år henholdsvis opgang 16 og 18. Der var licitation i sidste måned på første del af det. Det blev end del dyrere end forventet, så vi har lavet et samlet budget over 3 år for at se, hvordan hænger det sammen, når vi kommer til det 3. år. Vi har skrevet om 3 løsninger, Den, vi anbefaler, - den, vi ikke anbefaler og en mindre god. Det er det, i som beboerne skal tage stilling til.



Boligselskabet Friheden

- Byggerådgiver Jonna Nielsen – I de store lejligheder er der en faldstamme både i badeværelset og en i køkkenet. I de små lejligheder findes der kun en faldstamme til både køkken - og badeværelsesafløbet. I forbindelse med dette projekt var det egentligt meningen, der kun skulle skiftes faldstammer fra kælder til og med 2. sal.

Vi fandt ud af vandinstallationerne ikke har det ikke godt, derfor er det en god ide at få skiftet vandinstallationer og faldstammer ud samtidigt, så projektet ikke skal udføres ad 2 gange. Det betyder, det bliver dyrere end forventet.

Faldstammerne koster som forventet, men bygningsmæssige arbejder f.eks. nedhængte lofter, malerarbejde etc. blev mere omfattende end først antaget. Der var to entreprenører til at kigge på det.

Vi beklager, det er blevet dyrere, men der er bl.a. også faldstammer henover lofterne og ikke kun direkte op og ned. Stistrengene, altså vandaftapningerne bliver skiftet, vandrørene til det varme vand og cirkulationen bliver isoleret, så der bliver besparelser i energi. I kældere er der ikke isoleret så godt og der har været mange reparationer på rørene, så det har vi valgt at tage med i løsning A, som er den dyre løsning.

Spørgsmål: I løsning A står der: "hvor der i forvejen skal tilføres anden kapitalanskaffelse", hvad er det til?

Svar: Gert – Det gælder for alle 3 løsninger, men ikke direkte. Men om ca. 3 år skal vinduespartierne skiftes og der bliver der brug for anden kapitalanskaffelse. Det er det, der menes og hvis man vælger den ca. 600.000 kr. dyrere løsning her end budgetlagt, så skal man finde de penge senere, når man alligevel skal finde anden kapitalanskaffelse.

- Byggerådgiver Jonna Nielsen – Påvirkningen for beboerne ved udskiftning af faldstammer og vandrør: Håndværkere arbejder på 2. sal og i forretningerne. Der bliver de nødt til i perioder at afbryde vandforsyningen til jeres boliger. Det varer ca. 1½ uge pr faldstamme, altså pr. enkelte gruppe. De midterste lejligheder har i den periode ingen vandforsyning, men der kommer midlertidige vandaftapninger på trapperne og man vil få tørklosetter, der tømmes 3 gange om ugen. Angående bad får man mulighed for at gå i en nærliggende svømmehal. I de store boliger bliver arbejdet tilrettelagt, så der enten er vand i køkkenet eller badeværelset.

Spørgsmål: Hvor længe skal der bruges tørklosetter?

Svar: Ca. 1½ uge pr. bolig, men der bliver udsendt information om, hvordan man skal forholde sig. Håndværkerne skal ikke ind i lejlighederne, men der bliver nogle driftsforstyrrelser, fordi der ikke kan være vand i rørene, når man skifter rørene i kælderen.

Spørgsmål: 1½ uge uden bad, når man ikke kan gå over til svømmehallen?

Svar: Der er i udbuddet en enkelt badevogn, som der kan deles om for dem, der har særligt behov.

Spørgsmål: Hvor skal den stå?

Svar: Der er talt med entreprenørerne om, den skal stå ved Asian Marked.

Spørgsmål: Hvad med bryggerset?

Svar: Det bliver ordnet samtidigt med køkkenet.

Spørgsmål: Hvad tid kan man komme i svømmehallen?

Svar: Det bliver undersøgt. Vi har endnu ikke undersøgt de nærmere vilkår for det.



Boligselskabet Friheden

Spørgsmål: Der blev sagt, at ingen håndværker skal have adgang til lejlighederne?

Svar: Ikke i denne etape i år. Håndværker skal have adgang fra 3. sal og nedefter. Der kan være mulige driftsforstyrrelser i forbindelse med eventuelle kalkaflejringer løsnes. Der bliver ikke varslet som sådan. Tørklossetterne skal skiftes, så det bliver der nogle rutiner med. Hvis der er ferie eller man er i kolonihave, så kan det også håndteres, men det er muligt, vi gerne vil vide det ved tilrettelæggelsen.

- Byggerådgiver Jonna Nielsen – gennemgår af de 3 løsningmodeller. Der er meget dårlige faldstammer blandt andet hen over slikbutikken vandret under loftet. Hvis installationerne ordnes samtidigt som i løsning A, så man ikke skal i gang to gange, som vil gøre det dyrere.
- Løsning A merudgift over 3 år på 628.360 kr. – Faldstammerne, bygningsmæssige arbejder, vandrør inkl. vandrør i kælder. Så er det sikret, at der er taget hånd om alle installationer fra og med 2. sal og nedefter. Det er den fulde pakke.

Spørgsmål: Giver det huslejestigning?

Svar: Der er ikke umiddelbart en lejestigning, men konsekvensen kommer om ca. 3 år, hvor man så mangler de her ca. 600.000 kr., når man skal til at lave vinduesudskiftningen. Der skal man ud og låne eller finansiere på anden vis. Der er likviditet lige nu til at lave det.

- Løsning B merudgift på 178.360 kr. – Stistrengene bag klædeskabene holder måske 4 år og der kan i dette alternativ monteres lækagemeldere. Men så skal man ind i lejlighederne igen, når stistrengene senere skal udskiftes.

Spørgsmål: Angående rør til håndvask og bruser i badeværelset? Bliver de skiftet? Jeg har, nok som flere, fliser og jeg har også kobberrør.

Svar: De arbejder, der skal udføres i år 2 og 3 bliver detailprojekteret senere.

Spørgsmål: Hvad er relining?

Svar: Man renser rørene indvendigt med noget sandblæsning, så tørres de ud og man fylder noget polyester indvendigt i rørene, så de bliver meget glatte. Det er en måde at forlænge holdbarheden af rørene på.

- Løsning C merudgift på 254.207 – de udbudte arbejder, undtaget vandinstallationer i kælder. Man kan så risikere, at der løbende skal repareres vandinstallationer i kælderen og man dermed afbryder vandet til gene for beboerne. Grunden til løsning 3 anbefales over løsning 2 er, at så skal man ikke ind i lejlighederne igen. Man kan altid komme til i kælderen uden at genere så mange. Men hvis det skal laves af flere omgange, så skal der også rigges byggeplads til flere gange. Vi håber derfor, det er den store pakke løsning A, der bliver valgt.

Spørgsmål: Det er altid godt at få bedste løsning, men det vil være rart at vide om huslejestigning i forhold til hinanden?

Svar: Der kommer ingen huslejestigning nu i de kommende 3 år, men der skal tages stilling til en samlet finansiering om ca. 3 år, når vinduespartierne skal udskiftes. Så kommer der til at mangle ca. 600.000 kr. mere end der ville have gjort. Det er svært at sige på nuværende tidspunkt, hvad der vil være af huslejekonsekvens. Man skal bare vide, der skal skaffes nogle flere penge på det tidspunkt.

Spørgsmål: Tidfaktor i de forskellige løsninger omkring manglende vand. Er der forskel på det efter, hvad løsning der vælges? Altså f.eks. 1½ uge i løsning A, noget andet i løsning B?

Svar: Grundperioden er den samme. Hvis man fravælger noget, at man skal ind flere gange.



Boligselskabet Friheden

Spørgsmål: Er det rigtig forstået, at selvom der står flere penge ved løsning A, så har jeg indtryk af, at f.eks. om 10 år, så vil løsning A have været den billigste løsning?

Svar: Det kan jeg kun tilslutte mig. Fordi, det man ikke får lavet nu, det skal laves senere og dermed giver det flere gener og en anden økonomi pga. flere opstarter.

Spørgsmål: Ole - Ved man, hvilke firmaer der skal arbejde her? Er det nogle, der har arbejdet i Friheden før eller er det nye udefra?

Svar: Det vindende firma ved licitationen er John Jensen VVS, har lavet meget i boligselskaber og også højhuse. F.L. Davidsen fra helhedsplanen blev også inviteret, men meldte tilbage, at de ikke havde tid.. C. G. Jensen VVS fra Hvidovre, der var lidt dyrere. Der var også Kristoffersen og Knudsen. Alle firmaer, der er gode til at håndtere lejere.

Spørgsmål: Er det vedtaget, at vi skal have skiftet vinduer? Mine vinduer fejler ingenting.

Svar: I princippet ja. Det er lagt ind i langtidsplanen med en kapitalanskaffelse på ca. 10 millioner kr.+ de 600.000 kr. Man undgår ikke at skifte vinduerne.

Spørgsmål: Er det vinduerne på begge sider, der skal skiftes?

Svar: En del vinduer har det rigtig dårligt. Det er sammenbyggede elementer ud mod altangangen, så hele facaden skal skiftes ud. Der er bly og lithopone i malerbehandlingen, så man kan ikke malerbehandlere de vinduer, uden der er nogle miljømæssige ting i det. Vinduerne skulle have været malet, men man lavede en undersøgelse af vinduerne og vurderede, at det ikke kunne betale sig.

Spørgsmål: Jeg har kun vinduer til den ene side Skal de skiftes på begge sider?

Svar: Der er ikke forberedt omkring disse spørgsmål.

Dirigenten anbefaler, at man tager debatten omkring dette, når det bliver aktuelt. Men det skal ikke afholde nogle fra at spørge.

Kommentarer: Ole -Da vi renoverede højhuset, blev malerarbejdet ikke gjort færdigt pga. konkurs. Vinduerne på Strandmarkssiden har det ikke godt.

Kommentar: Der var allerede råd i vinduerne dengang.

Svar: Vinduerne på vandsiden har det klart værre, måske fordi vinduerne på den anden siden er beskyttet lidt med inddækninger.

Kommentar: Beløbene 10 millioner og de andre beløb af merudgifter op imod hinanden, det sætter i det hele lidt i perspektiv.

➤ Opsummering:

- Løsning A – man skifter det hele fra 3. sal og ned. Fremtidssikret.
- Løsning B – man udskifter ikke i skabene, men tilslutter lækagemeldere.
- Løsning C – man skifter som i A, men ikke i kælderen. Det tages løbende.

Kommentar: Christian Thode.- Anbefaler A som den mest fremtidssikrede løsning.

Dirigenten spørger om, der ønskes skriftlig afstemning eller håndsoprækning.

Løsning A blev valgt med håndsoprækning vedtaget med overvejende majoritet.



Boligselskabet Friheden

4. Renovering af baldakin over butikkerne – Orientering og status om projekt.

- Byggerådgiver Jonna Nielsen orienterer – Baldakinen er meget nedslidt og bygningsmæssigt er den i en dårlig konstruktion. Der er ikke fald på og nogle steder løber der vand ind i butikkerne. Træet mellem de bærende stålbjælker er ved at rådne. Baldakinen skal opgraderes og have fald udefter, Det skal laves med fremtidssikrede materialer. Der vil blive taget stilling til noget nyt energivenligt belysning og man skal have dialog med erhvervslejerne og kommunen omkring skiltning. Kommunen kræver ansøgninger ved skiltning og er også opmærksomme på baldakinen. Status er, der ligger en ansøgning om baldakinen hos kommunen, som skal godkendes, før arbejdet kan sendes i udbud. Planen var, der skulle startes efter sommerferien, Det bliver måske først i 2019, fordi man ikke kan tage højde for myndighederne og vejret har også noget at sige.

Spørgsmål: Hvilken farve skal den være?

Svar: Farven er der ikke taget stilling til endnu, men vi har fundet noget tilsvarende oppe i Nærum, som ret pænt. I vil få information om det. Selve skiltningen vil man prøve at få harmoniseret. Skiltene, som er der nu, det er et virvar.

- Vi glæder os til at komme i gang. Der er ingen huslejestigning, da det er lagt i langtidspanen. Skiltene ved opgang 16 og 18 vil sikkert også blive lavet, så de bliver tjekket.

Orienteringen tages til efterretning.

5. Lukning af affaldsskakte og etablering af nyt affaldssystem – orientering om projektet og godkendelse af økonomi.

- Driftschef Gert W. Pedersen orienterer – Ved afdelingsmødet i juni for snart 2 år siden blev skitseret 2 løsninger. Den ene var, at man delte en løsning med blok 6(Friheden I) og så var der en lidt mere besværlig alternativ løsning, som vi på det tidspunkt mente var lovlig og miljørigtig. Men ingen af delene blev godkendt. Vi har undervejs nu fået en henstilling fra arbejdsmiljø konsulenten i KAB om, at skakterne skal lukkes. Det er også besluttet i organisationsbestyrelsen. Så det kan man ikke stemme om. Det, vi så har forhandlet med centeret og kommunen om, som vi er tæt på at være færdige med, det er omkring placering og udseende. Vi får lov, når de har godkendt de endelige tegninger, som skal være meget detaljerede, - til at tage det ene skur til indkøbsvogne. Der kan skuret til storskraldet stå og så skal de nedgravede systemer være lige ved siden af. Så tager vi ikke nogen parkeringspladser, hvilket butikcenteret er glade for. Vi er meget, meget tæt på at få tilladelse både fra butikcenteret og kommunen. Kommunen har skiftet sagsbehandler, så det er lidt forsinket derfra. Man skal gå en smule, men ikke længere end hvis man skulle gå til blok 6. Det nye affaldssystem vil bestå af en fraktion opdelt til glas og papir, en fraktion til restaffald/dagrenovation og en tom fraktion forberedt til en 3. indsats. Når Hvidovre kommune har besluttet, hvad der yderligere skal sorteres, så kan vi sortere i 2 fraktioner mere. Der vil ligeledes være en beholder til batterier og en til elpærer. Det er meget diskret at tømme. Det er blevet dyrere, fordi man ikke deler udgiften med blok 6 i denne løsning. det nye storskraldsrum samt rådgivning er budgetteret til 670.000 kr. inkl. moms. Dette tænkes finansieret ved lån af egne midler og egen trækningsret. Egen trækningsret udgør 2/3 af ovennævnte beløb, i alt 446.666 kr. De resterende 223.334 kr. finansieres ved lån af egne midler. En ydelse på konto 132 Ydelse der vedrører tilbagebetaling af et lån i dispositionsfonden på 101.000 kr. pr. år, bortfalder i budget 2017/18 og kan derved i stedet bruges på konto 126 som ydelse på lån af egne midler. Dette vil give en tilbagebetalingstid på ca. 2,2 år.



Boligselskabet Friheden

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 22. november 2017 ovennævnte budget og finansiering af etablering af nyt affaldssystem. Finansieringen medfører ingen huslejestigning.

Spørgsmål: Er der andre etageejendomme i Hvidovre end Friheden, der har den ordning?

Svar: Jeg ved ikke om andre etageejendomme har det, men i Friheden I går det til 3. sal og de skal gå ned med deres affald.

Spørgsmål: Hvorfor skal vi, hvis andre i Hvidovre kommune ikke har det?

Svar: Jeg kender ikke til andre afdeling, hvordan de har det, men jeg ved, det bliver i hele landet sådan her fremadrettet. Fordelen ved det nye system er, at man sortere affaldet.

Spørgsmål: Christian Thode – vi har vidst det her i lang tid, men hvorfor kan storskraldsskuret ikke placeres for enden af gavlen ved den nødudgang fra centeret, som egentligt var ulovlig?

Svar: Annette Birkov – Udgangen er efterfølgende godkendt af boligselskabet og dermed ikke ulovlig længere. Om storskraldsløsningen kunne være placeret der, tror jeg ikke er undersøgt, fordi man synes, der skal være en samlet løsning både med nedgravede affaldsøer og storskraldsområdet. Der er indgået en dialog med butikscenteret om, hvor det generer mindst muligt. De har så accepteret at fjerne det skur til indkøbsvogne. Det betyder så, at for hverken beboere eller kunder, at der ikke mistes parkeringspladser.

Kommentar: Vi har ingen indflydelse, så jo længere tid, vi venter, jo dyrere bliver det.

Gert – kommentar: Vi får et påbud.

Dirigenten påpeger, at det der skal tales om, det er omkring placeringen.

Spørgsmål: Er der fastsat en dato for, hvornår skakten bliver lukket?

Svar: Nej, vi skulle lige have dette afdelingsmøde først. Når I så forhåbentligt har sagt ja, så skal det sættes i udbud, så vi kan få en pris. Når vi har den pris, så kan vi sige, hvornår vi går i gang. Det skal også graves ned, så jeg tror, det bliver til efteråret.

Spørgsmål: Hvorfor beholder vi ikke storskrald i blok 6? Vi har da ikke så meget, så vi behøver et selv.

Kommentar: Nogle kan ikke gå så langt.

Kommentar: Christian Thode – Jeg synes, det skal undersøges om, storskraldet kan placeres ved gavlen.

Kommentar: Richard Taube – Jeg tror ikke, brandtilsynet godkender det ved gavlen. Vores ældre beboere i Lille Friheden har en løsning, hvor de også går på gaden med deres affald og storskrald.

Kommentar: Ivan Stokic – Det ligger også i en anden afdeling, så det er slet ikke muligt at benytte Friheden I's affaldssystem.

Spørgsmål: Christian Thode – Hvordan med tømning? Hvordan skal den store bil køre ind?

Svar: Ivan Stokic – Placeringen er clearet af med kommunen, så det kan lade sig gøre.

Svar: Gert W. Pedersen – der mangler lige den sidste detalje med kommunen og butikscenteret omkring, hvordan det praktisk kan lade sig gøre.

Dirigenten opsummerer og fortæller, at der ikke er en huslejestigning. Dirigenten spørger om, Christian Thode har et konkret forslag omkring placering af storskrald ved gavlen.



Boligselskabet Friheden

Der er ikke et forslag og Annette Birkov fortæller, at Asian Marked faktisk tidligere har ansøgt om opbevaring af affald ved gavlen. Det blev afvist af hensyn til brandmyndighederne.

Annette Birkov kommenterer yderligere omkring økonomien, at organisationsbestyrelsen både har godkendt denne økonomi og at der søges om egen trækningsret til formålet.

Spørgsmål: Er der lugtgener?

Svar: Richard Taube – Det er meget lidt, når man går forbi, men det er der også i skraldehusene.

Kommentar fra dirigenten: Man kan gøre meget selv ved at pakke affaldet godt ind.

Dirigenten spørger om, økonomien kan godkendes. Det blev godkendt.

6. Eventuelt.

Spørgsmål: På svalegangen sprækker epoxymalingen?

Svar: Ivan Stokic – Det er undersøgt og vurderet til, det kan repareres. Der kommer en tilbagemelding omkring det.

Spørgsmål: Ved baggården ved cyklerne er rengøringen bedre, men duechikanen bliver værre og værre.

Svar: Vi gør, hvad vi kan. Desværre fjerner nogle beboere nettet, så det er en lidt håbløs kamp.

Spørgsmål: Vagtordningen er forlænget, selvom det er mildere årstid? Det vil sikkert stadig være et problem.

Svar: Ja, det er forlænget en måned foreløbig.

Kommentar: Der er mange cykler og der mangler plads til dem. Kunne man i stedet for et skraldeskur få en løsning i gavlen med en aflåst cykelparkering?

Spørgsmål: Mht. vagten. Hvem er det egentligt, man ringer til.

Svar: Ivan Stokic – Som, jeg tror, der er informeret om, kan man ringe til vagten. De er her to gange i døgnet. Hvis vagten bliver ringet op om noget, vil han næste gang have opmærksomhed på de steder, der er ringet om. Det har været hele Friheden, det har haft vagt, Det er også i Friheden I og Lille Friheden og det er det samme hver vinter. Det er desværre ikke en komplet løsning.

Spørgsmål: Gitterporten er flået. Bliver det repareret. Der er også kommet en forkert lås i. Det er nu nøglen til indgangsdøren, hvor det før var elevatornøglen, der skulle bruges. Vi har ringet og skrevet til ejendomskontoret.

Svar: I er velkomne til at melde sådan noget til ejendomskontoret og vi skal nok kigge på det.

Dirigenten fortæller: ”Jeg har sammen med Annette Birkov og Marianne Salomonsen har været på et årligt møde i dag, hvor man kan sætte punkter på. Der har afdelingsbestyrelsen jo også skrevet et bekymringsbrev til borgmesteren og derfor var der en person ved mødet - ikke SSP, men tilsvarende for voksne mennesker, altså kommunens repræsentant i forhold til at have fokus på det her. Der arbejdes med det og man er opmærksom på det. Det er desværre sådan, at der også er næsten samme problemer i andre boligområder. Men nu har vi lagt det op, så det kan være fokus kommer her. Det er min overbevisning.”

Gert W. Pedersen supplerer – Der har været besøg af den medarbejder fra kommunen, som skal starte et samarbejde med vores beboerrådgiver.



Boligselskabet Friheden

Kommentar: Ole – 9 -10. klasserne sidder på brandtrappe og ryger joints. I kælderen sidder nogle andre i to biler og handler hash. På parkeringspladsen foregår der hver aften handel fra en bilrude til en anden. Jeg kan se, formanden skriver om det i Hvidovre Avis. Vagten er udmærket, men han er her ikke hele tiden.

Dirigenten kommenterer – Personen, som skal samarbejde med John, beboerrådgiveren, er faktisk politimand, som der arbejder på en anden måde. Man kan ikke love alting løses, men det kan loves, at der er fokus, specielt på det med handel.

Spørgsmål: Kan man finde en anden ordning, så man ikke bare kan trykke sig ind.

Svar: Ivan Stokic – Det blev tidligere stemt ned pga. prisen.

Kommentar: Richard Taube – Uønskede kan nå rigtig langt ind, fordi dørene ikke lukkes hurtigere. Det går ikke, der lukkes hurtigere, fordi så kan de ældre ikke nå at komme ind.

Spørgsmål. Svalegangene er et forhindringsløb. Kan man sløjfe mellem gitterdørene.

Svar: Der kigges på det.

Der foreslås, at postkasserne hænges udenfor, så ubudne ikke lukkes ind. Flere delte meninger om emnet.

Spørgsmål: Rengøring i elevatorer, når affaldet skal med ned.

Svar: Affaldet er tidligere kørt med ned tidligere.

Bo Henrik Andersen takker for et rigtig godt afdelingsmøde og god spørgelyst. Driften takkes og Britta Christensen takkes for at hjælpe som dirigent.

Mødet sluttede kl. 20.20

Dirigent Britta Christensen	Formand for Afdelingsbestyrelsen Bo Henrik Andersen	Referent Randi Outzen
Elektronisk godkendt	Elektronisk godkendt	Elektronisk godkendt