

Referat fra møde mellem afdelingsbestyrelsen & Lejerklubben 28-30

d. 19. feb. 2013

Ejendomskontoret kl. 19:00 - 21:00

Deltagere:

Lasse, Ole. bestyrelsen. afd. 28-30.

Henrik, Lisbeth, Maria. Lejerklubben. 28-30

Referent: Lasse

• Blænding af udgange i kældre.

- Det undersøges stadig, om det er tilladt, at der fra kælderen kun er én udgang (via opgangen). Spørgsmålet er blevet aktuelt, fordi byggesagen har blændet flere udgange til gårdene i kældre, hvor der ikke er gennemgang til nabokælderene. Uanset, om det er tilladt eller ej, kan afdelingsbestyrelsen ikke acceptere, at man ikke har udgang til gården via sin kælder. Både af sikkerhedsmæssige hensyn men bestemt også af praktiske. Ifølge arkitekten er der givet byggetilladelse på denne baggrund, og derfor er det ok som det er udført pt.

• Punkt 2 falder ud i stedet behandles de varslede huslejestigninger.

- Lejerklubben har nu kigget på materialet fra afdelingsmødet i 2008, som dannede grundlag for beslutningen om renovering, og mener ikke, at dette er i overensstemmelse med det varslede. Heller ikke efter at indexreguleringer mm. er regnet ind. LLO er inddraget i sagen, og er også ved at undersøge dette.

• Møde med LLO.

- Der afholdes d. 7. marts kl. 19:00 et møde mellem repræsentanter fra LLO, afdelingsbestyrelsen og Lejerklubbens bestyrelse. Dette har til formål at oplyse primært afdelingsbestyrelsen om, hvilke muligheder LLO kan tilbyde, og hvordan det vil komme til at fungere ved en evt. kollektiv indmeldelse af hele afdelingen i LLO.
- Afdelingsbestyrelsen er umiddelbart positivt indstillet i forhold til en kollektiv indmeldelse. Dette skal dog endeligt besluttet af beboerne ved en afstemning på afdelingsmødet d. 27. maj i år. Prisen pr. lejemål bliver ca. 20 kr. pr. måned ved en kollektiv indmeldelse.

• Aktuelle problemerstillinger samt løst og fast.

- Der har været brand i kælderen i Hareskovvej 23 d. 5. feb. Den er sandsynligvis påsat i en barnevogn i cykelkælderen, og er dermed en sag for politiet. Som følge af denne brand har Hareskovvej 19-25 samt Tværvangen 1-19 været uden kælderlys og porttelefon i et par dage efterfølgende. Der var et par beboere, som blev indlagt til observation for røgforgiftning natten over.
- **Det indskræpes, at man ved brand SKAL ringe til vagttelefonen (30 71 84 76).** Det er utrolig vigtigt, at en fra beboerrepræsentationen er med helt fra den spæde start (dvs. når politiet er på stedet første gang). Der blev desværre ikke ringet ved denne episode, hvorved vigtige oplysninger om mulige gerningsmænd ikke blev videregivet med det samme, hvilket kan være med til at vanskeliggøre politiets efterforskning og opklaringen. Det er også vigtigt i forhold til at få startet skadeservice på med det samme og i særdeleshed for at få slukket ventilationen, hvis dette skønnes nødvendigt.

- Der er blevet tegnet en 5 årig servicekontrakt på vores ventilationsanlæg med Intervent, som, afdelingsbestyrelsen fandt, kunne levere den bedste service i forhold til prisen. Aftalen indeholder derudover også en 5-årig garanti på anlæggene. Alle 67 anlæg får et stort service 1 gang årligt og yderligere et filterskift halvårligt. Ønskes yderligere information om ventilationens specifikationer og serviceaftalens indhold, pris m.m., kan disse oplyses ved henvendelse på ejendomskontoret.
- Udover denne servicekontrakt arbejdes der på at få fast service på vaskerierne og på vores nye vinduer. Afdelingen har ikke tidligere haft servicekontrakter på andet end blødgøringsanlægget i varmecentralen, og det er afdelingsbestyrelsens ønske at få forhandlet disse manglende kontrakter på plads hurtigst muligt.
- Der er visse beboere, der er utilfredse over ventilationen og som tilsyneladende har fundet ud af, hvorledes man kan afbryde strømmen til anlæggene. Dette er naturligvis strengt forbudt!! Hvis det konstateres, at ventilationen ikke kører, bedes man melde det på ejendomskontoret hurtigst muligt, så det kan blive tændt igen, og evt. sikret med uautoriseret afbrydelse.
- Der tales igen om alle de kendte problemer ventilationen skaber for rigtig mange beboere. Man opfordres af afdelingsbestyrelsen til at henvende sig på ejendomskontoret, hvis man mener, der er noget galt med ventilationen. Afdelingsbestyrelsen kan herefter sætte vores ventilationsfolk på sagen, så fejl kan blive konstateret og rettet. Der kan desværre ikke ændres på virkemåden, opbygningen og den måde, det hele kører på. Det ville kræve store summer, og det ville være forbundet med endnu flere huslejestigninger.
- Lasse nævner, at der er vidt forskellige opfattelser omkring ventilationen. I samme opgang kan der være både positive og negative holdninger til ventilationen. Det nævnes dog, at lejlighederne kan være meget forskellige, og dermed kan ventilationen have forskellig effekt i lejemålet.
- Problematikken om spartling omkring de ny-opsatte elkontakter og ved området bag den gamle eltavle i entreen i de renoverede lejemål tages op igen. Det er tilsyneladende en aftale indgået mellem byggesagen, Jan Storgård (tidligere projektleder fra AAB), og den forhenværende afdelingsbestyrelse. Sandsynligvis for at reducere omkostningerne. Problemet ligger i, at hvis afdelingen skulle stå for at udbedre dette på en gang, ville udgiften til dette arbejde være så stor, at det formentlig ville betyde en huslejestigning. Dette er naturligvis ikke acceptabelt, og netop derfor er den gældende aftale, at beboeren selv udbedrer dette. Der udleveres spartelmasse, maling osv. ved henvendelse på ejendomskontoret. Det indskræpes igen fra afdelingsbestyrelsens side, at selvom udførelsen ikke er håndværksmæssigt korrekt, vil man ikke skulle hæfte for dette ved fraflytning, men man opfordres uanset hvad til at få skrevet det på den endelige byggesags-fejl/mangelseddel, der udleveres her i foråret. Hvis man vælger at få det udbedret af professionelle, vil dette være for egen regning.
- Standarden ved nybyggeri og renovering i dag er, at man opsætter stikkontakter med jord (3-ben) og uden afbryder. Hvis man ønsker at have stikkontakter med afbryder, skal man kontakte ejendomskontoret, som så kan rekvirere en elektriker til at udskifte disse. Dog for beboerens egen regning. Der opsættes **KUN** stikkontakter med jord (3-ben). Dobbeltstikkontakter er ulovlige at opsætte i nyrenoverede boliger, da der ikke er jordforbindelse i disse. Det er strengt forbudt selv at udskifte disse, og det er forbundet med livsfare, hvis det ikke udføres korrekt.

- Lejerklubben opfordres til at udfærdige en liste over de ting i byggesagen, de mener generelt, er udført forkert eller kritisabelt. Disse ting vil blive overdraget til de ansvarlige med krav om dokumentation for eller en forklaring på, hvorfor dette er udført, som det nu engang er.
- Der er en fejl på elinstallationerne i afd. 29. Det er en midlertidig fejl, som "kommer og går", og derfor er rigtig svær at lokalisere. Vores elektriker har opsat sikringer strategiske steder i afd. 29, så han på den måde kan inddæmme fejlstedet for herefter at iværksætte egentlig fejlsøgning. Der kan derfor i denne forbindelse opstå gener i form af manglende kælderlys, opgangsllys og dørtelefonfunktion. Der er informeret om fejlen via opslag på dørene i afd. 29. Derudover har der været - og er muligvis stadig - en fejl som gør, at lyset i gården kan stå og blinke. Hvis dette opleves, bedes man fejlmelde det via ejendomskontoret.
- Problematikken omkring det varme brugsvand er ved at være løst i takt med, at byggeriet bliver færdigt i flere og flere kældre samt på lofterne. Vi skal dog ikke forvente, at vi får et anlæg, hvor der kommer varmt vand med det samme dette tændes ved vandhanerne. Det nye system er et en-strengs baseret system med opvarmning af hoved-rørene til ca. 40 grader. Vandet skal derfor først fra disse hoved-rør, som løber i vores indbygningsskabe, via uisolerede og uopvarmede rør ud til vandhanen inden det bliver varmt.
Det er måden man gør i dag i nybyggeri, da det er væsentligt mere energibesparende end vores gamle system, der var baseret på cirkulation. Det gamle cirkulationsanlæg hjalp dog til at holde vores badeværelser mm. varme, men dette med et gigantisk varmetab til følge. Det betyder så desværre nu, at mange oplever deres badeværelser som meget kolde.
- Vi har haft et væsentligt forhøjet vandforbrug i forbindelse med opbygningen af det nye anlæg, da man som bekendt har skulle lade vandet løbe længe, før dette blev varmt. Afdelingsbestyrelsen undersøger stadig, hvem der skal dække udgifterne for dette.
- Der afholdes nu et månedligt møde med Kim, formanden for Fællesklubben, for at få klubberne op at stå igen. Når der er ny information omkring klubberne, vil dette blive sendt ud.
- Lejerklubben forespørger, om det er muligt at få en nøglebrik, som giver dem adgang til alle 65 opgange. Det ville hjælpe dem meget, når de omdeler materiale mm. til deres medlemmer. Det er aftalt, at der bliver lavet en sådan brik, som kan lånes på ejendomskontoret, når Lejerklubben ønsker dette. Hvis lejerklubben bliver etableret som en kollektiv klub, kan en permanent brik udleveres.
- Københavns Kommune mangler at opstille 4 lysmaster foran afd. 29 i Hyrdevangen. Disse vil blive opsat, så snart vejret tillader det, har kommunen oplyst.
- **Reetablering af af Parkstykket.**
 - Der afholdes d. 5. marts kl. 10:00 et møde med byggeriet og afd. 27 for at finde ud af, hvorledes Parkstykket skal indrettes, efter skurbyen bliver nedtaget. Afdelingsbestyrelsen har kun fået få bud fra beboere, men arbejder med en plan om at gøre området mere praktisk og hyggeligt indrettet. Derudover ser afdelingsbestyrelsen gerne, at man skal kunne vende bilen ved de "skrå" parkeringspladser, så man slipper for at skulle hele vejen rundt i Parkstykket for at komme ud. Dette vil dog kræve, at 2x2 p-pladser i ind/udkørsles-enden op mod græsarealet inddrages.

- **Afsluttende infomøde om Helhedsrenoveringen.**

- Afholdes d. 29. april kl. 19:00 forventeligt på Bellahøj skole. Der vil blive udsendt en officiel indbydelse ca. 1 måned forinden. Der vil på mødet blive mulighed for at stille spørgsmål til byggeledelsen, de ansvarlige fra AAB, afdelingsbestyrelsen m.fl. Det er et rent informationsmøde, så der vil ikke blive besluttet eller vedtaget noget. Der vil heller ikke blive udsendt referat fra mødet. Alle opfordres til at deltage, hvis de er interesserede i problematikkerne omkring helhedsrenoveringen

- **Afdelingsmøde.**

- Afholdes d. 27. maj. kl. 19:00 forventeligt på Bellahøj skole. Der udsendes en officiel indbydelse ca. 1 måned forinden.
- Der vil bl.a. andet blive afholdt valg til bestyrelsen. Følgende poster er på valg: Formandsposten (Lasse genopstiller forventeligt), bestyrelsesmedlem (Lone genopstiller forventeligt) og 1-2 ledige suppleantposter. Beboere, som ønsker at opstille, må meget gerne tage kontakt til bestyrelsen, så vi kan tage en snak om arbejdet, og hvad der forventes af medlemmer/suppleanter. Det er dog deltagerne på afdelingsmødet, der bestemmer, hvem der får posterne.
- Emner/spørgsmål omkring Helhedsplanen henvises til infomødet d. 27 april.

- **Evt.**

- AAB er blevet pålagt af Københavns Kommune at ommærke ca. 250 alm. boliger til ungdomsboliger fordelt på de afdelinger i København, som har 400 eller flere lejeboliger. Afd. 28-30 er derfor blevet spurgt om, i hvilket omfang vi ønsker at ommærke til ungdomsboliger. Kravet er, at boligen skal være mellem 50-60 kvm. De vil blive udlejet via det, der hedder CIU (central indstillings udvalget). Unge studerende m.m., som eks. kommer til København for at læse, vil herigennem have mulighed for at søge, og det ligger altså uden for Boligforeningen AAB at tildele disse. Afdelingsbestyrelsen har meddelt Boligforeningen AAB, at vi naturligvis gerne tager vores del af ansvaret, og er villige til at ommærke i størrelsen 30-40 boliger jævnt fordelt i afdeling 28-30, og hvis dette ikke er tilstrækkeligt, er vi åbne for dialog. Studerende anses for at være "resursestærke lejere", og afdelingsbestyrelsen ser derfor ikke på ommærkningen som noget negativt. Tværtimod.
- Udsættelse ved restancer (manglende indbetaling af husleje): Før tog det ca. 7-8 måneder fra man helt stoppede med at betale husleje til man blev udsat af fogeden. Der er nu indført en forenklet proces i Boligforeningen AAB, der giver mulighed for at udsætte allerede efter ca. 2-3 måneder. Derudover registreres "restance-ryttere" nu hos Boligforeningen AAB og ved gentagne tilfælde af for sen/manglende indbetaling af husleje, kan disse nu også udsættes væsentligt nemmere. Fremadrettet offentliggøre afdelingsbestyrelsen en gang om måneden det aktuelle beløb, der skyldes i husleje af x-antal beboere. Denne liste kan ses på opslagstavlen på ejendomskontoret. Det er afdelingsbestyrelsens håb derved at sætte fokus på problemet, samt at følge om den nye procedure har en positiv indvirkning på de penge, der skyldes i restancer, og som ofte ender med at blive afskrevet som et tab. Dette er en af de helt store udgiftsposter for alle afdelinger, og kan være en direkte årsag til huslejestigninger, hvilket ikke er acceptabelt. Indeværende år er der allerede afskrevet ca. 100.000 kr.

- Strygerullerne i vaskeriet i PA 20-22 og PA 2-4 er blevet gjort inaktive, da de stort set ikke benyttes. Alternativet er, at de skal vedligeholdes, og det koster penge. Hvis der er beboere, som stadig har et ønske om at kunne benytte disse, må de endelig henvende sig på ejendomskontoret eller til bestyrelsen.
- Der har været en sag omkring naftalindampe i luften i et lejemål. Naftalin kan benyttes i forbindelse med bekæmpelse og forebyggelse af eks. væggelus og andre skadedyr. Det findes i bl.a. mølkugler og diverse sprøjtemidler. Naftalin er mistænkt for at være kræftfremkaldende og kan være generende for slimhinder, give hovedpine m.m. Det er ikke tilladt at bruge naftalin til bekæmpelse i boliger. Sagen har været særdeles bekostelig personligt for den berørte familie, der har været genhuset i 3 måneder, men også for afdelingen rent økonomisk. Det har nu vist sig, at årsagen til hele sagen formentlig skal findes i 6 mølkugler i et skab hos underboen. Det skal derfor nu indskræpes, at **det er strengt forbudt** og i strid med gældende dansk ret at udlægge mølkugler i lejemålene.
- **Næste møde afholdes:**
 - Den 7. marts kl. 19:00 og bliver et info-møde mellem afdelingsbestyrelsen, Lejerklubbestyrelsen og LLO. Her besluttet det, hvornår næste Lejerklubmøde afholdes.