

Referat fra ekstraordinært beboermøde i Cowboybyen tirsdag den 13. juni 2017

I beboermødet var der deltagere fra Sortemosevej 66,67,68,71,73,78,85,86,87,89,104,126,139, 141,145, 159, 169,171,181,195,197, 203 og 207. Fra bestyrelsen for Boligafdeling Sortemosen deltog Hans Henrik Knudsen (89), Aiko Nielsen (104) Peter Toft (195). Fra Ejerforeningen Sortemosen deltog Mikkel Høgh (126) , Trine Lund (145) og Erling Pedersen (85). Fra ejendomskontoret deltog driftsleder Alan Andersen.

På det fælles beboermøde forud for afdelingsmøde og generalforsamling blev dagsordenens forslag diskuteret, så her er der begrundelser og diskussion af forslagene. Afstemningsresultaterne findes i beslutningsreferaterne fra afdelingsmødet og generalforsamlingen.

Mødet var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent:

Mikkel (126) bød velkommen og præsenterede Allan Andersen, der er ny driftsleder på ejendomskontoret, og sagde, at beboermødet egentlig var det vigtigste møde. I dette forum kan vi i fællesskab diskutere dagsordenens punkter, der jo er af interesse for både lejere og ejere. Som dirigent foreslog han Hans Henrik (89), der blev valgt. Hans Henrik (89) oplyste, at regnskabet for renoveringen er forhandlet færdigt, og det vil ikke medføre højere husleje end den, der er varslet. Har konstaterede, at møderne var lovligt varslet og indkaldt.

2. Valg af stemmeudvalg og referent:

Trine (145), Frank (169) og Erling (85) blev valgt.

3. **Tilvalg af stor KAB administrationspakke:**

Hans Henrik (89) oplyste, at dette punkt kun vedrører boligafdelingen, idet ejerforeningen allerede har stor pakke. Fordelen ved stor pakke var bl.a. mere hjælp til papirarbejde og aflastning af ejd.kt., et grundigt bygningstilsyn hvert 5. år og gratis assistance fra driftschef og KABs jurist. Denne assistance skal der ellers betales for. Hyldemosen og begge Hækmoser har stor pakke.

? Kommer der så bedre service fra KAB? Svar: Med stor pakke forventer bestyrelsen et løft og en holdningsændring mht. hjælp og service fra både ejd.kt. og KAB. Hvis det ikke sker, må spørgsmålet om KAB som administrator overvejes igen.

4. **Deklaration om ny kloakføring Sortemosevej:**

Ballerup Forsyning har renoveret en gammel kloakledning gennem bebyggelsen og har ændret rørføringen. Der skal tinglyses en ny deklARATION om den ændrede linieføring, og det skal afdelingsmøde/generalforsamling godkende. Som kompensation får bebyggelsen 24.600 kr. Hans Henrik (89) foreslog, at punktet blev opdelt i diskussion af deklARATIONEN og i anvendelse af kompensationen.

Deklarationen:

? Beboerne har været meget generet af opgravning og skader på græs, hække og haver. Har de så lov til at grave igen? Svar: Ja, men det er ikke sandsynligt. Den gamle kloak har ligget der urørt i mange år.

? Forløbet har været kritisabelt og til gene for alle!

? Ønsker geoteknisk bistand, så husene ikke ødelægges, hvis det sker igen!

? Retableringen er ikke acceptabel. Kan vi nu få advokatbistand fra KAB til at få området pænt igen?

Anvendelse af kompensationen:

Mikkel (126) oplyste, at bestyrelsen gerne ville holde en jubilæums- og cowboyfest ligesom sidste sommer, men det bliver for dyrt. Men hvis vi bruger egne telte og selv betjener fadøl og grill kan vi komme langt for 24.600 kr.

? Det er en kattelem for brug af pengene, som bør bruges til retablering af området.

? Er der andre penge, hvis Ballerup Forsyning ikke retablerer området. Ellers bliver det aldrig lavet.

? Man skøjter på det våde ler og skrænten er så stejl, at den er en alvorlig risiko!

Hans Henrik (89) lovede, at retablering kommer med i budgettet, hvis Ballerup Forsyning ikke laver det.

5. **Betaling for vedligehold af tilbygninger til boligerne i Sortemosen:**

Hans Henrik (89) oplyste, at tilbygninger, der ikke er en del af de oprindelige huse, er omfattet af ejerforeningens udvendige vedligeholdelse. Vægge og vinduer svarer til det eksisterende, men at udgiften til nyt tag på en tilbygning anslås til 12.000 kr/20 år svarende til 50 kr/mdl. pr. tilbygning.

? Kræver forslaget ikke en ændring af ejerforeningens vedtægter? Mikkel (126) svarede, at en løsning med betaling efter kvadratmeter ikke kan lade sig gøre for lejerne, og at en ændring af fordelingstal kræver kostbare tinglysninger. KABs jurist har sagt, at forslaget er juridisk i orden.

? Erling (85) oplyste, at en godkendelse efter Råderetsreglerne kan gøres betinget af, at der betales for vedligeholdelse.

? Kan tilbygninger gradueres og skal de godkendes? Hans Henrik (89) svarede, at en tilbygning skal godkendes af bestyrelsen og anmeldes til ejd.kt. Den kræver en kommunal byggetilladelse og skal godkendes af ejd.kt.

6. **Nye gadelygter:**

Peter (195) oplyste, at nye gadelygter var et gammelt ønske. Der er mange og dyre reparationer, og målerskabene skal skiftes. Pengene er allerede i budgettet, fordi der er udført færre vedligeholdelser, så det medfører ikke huslejeforhøjelser. Der er indhentet et tilbud på hel ny belysning med LED lamper. Det vil koste ca. 1 mio kr - gravearbejdet er den største del.

? Flere sagde, at det var en god ide, og anbefalede forskellige højde, fokusering efter lampernes placering og lys på skiltene med husnumre.

Peter (195) sagde, der ville blive sat et par af de nye lamper op, så de kunne ses på stedet.

7. **Smøring af døre, vinduer og låse:**

Mikkel (126) sagde, at bestyrelsen har besluttet at bruge ca. 56.000 kr. til gennemgang og smøring af døre og vinduer samt registrering af fejl inden renoveringens 1 års eftersyn.

? Nogle foreslog en fortsat årlig vedligeholdelse, men andre ønskede selv at smøre vinduer og døre.

Hans Henrik (89) sagde, at det gjaldt om at overholde garantibestemmelserne, og at det var en opgave, som ejd.kt. måske kunne udføre fremover. Peter (195) supplerede med, at bestyrelsen generelt ville diskutere, hvor meget lejerne selv skulle vedligeholde.

8. **Oliering af hårdtræsvindueskarme indenfor:**

Hans Henrik (89) oplyste, at garantien mindst kræver en årlig oliering. Det koster ca. 30.-40.000 kr. pr. gang, hvis det skal udføres af eksterne håndværkere.

? Det blev foreslået, at ejd.kt. køber og udleverer den korrekte olie.

? Oliering vil være en del af vedligeholdelsesreglementet ligesom lakering af gulve

9. **Oliering af hårdtræsgulve i nye altaner:**

Hans Henrik (89) oplyste, at garantien mindst kræver en årlig oliering. Det vil koste ca. 82.000 kr. pr. gang, hvis det skal udføres af eksterne håndværkere.

? Vi har aldrig før olieret brædder på altanerne. De er blevet skiftet, hvis det var nødvendigt.

? Møtrikkerne, der holder brædderne, er løse eller faldet af!

? Flere brædder er flækket, og ønskede oliering som tilvalg.

Der udspandt sig en længere diskussion om terrasser og sidestykker til de lave huse. Mikkel (126) sagde, at spørgsmålet havde været diskuteret på byggemøder, og at der var svaret på henvendelsen.

Renoveringen er slut, og der bør stilles forslag til et afdelingsmøde, hvis der er utilfredshed.

10. **Opdateret råderetskatalog (og vedligeholdelsesreglement):**

De to dokumenter skal redigeres og fremlægges igen ved afdelingsmødet i september.