

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 10. juni 2013

Udsendt den 23. juni 2013

Ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling IV den 10. juni 2013, kl. 19.00 Den musiske sal, Vestervangsskolen

Til stede: 70 beboere samt repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen

Fra administrationen: Lone Skriver, Dan Brix Nielsen, Ronny Hjordt-Nielsen og Kristina Pedersen

Indholdsfortegnelse

1. Velkomst og valg af dirigent.....	2
2. Valg af stemmeudvalg.....	2
3. Grønne tage.....	2
4. Entredøre.....	6
5. Trappe fra altan til have.....	7

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 10. juni 2013

Udsendt den 23. juni 2013

1. Velkomst og valg af dirigent

Formand David Nielsen-Ourø bød velkommen. Det var før 2010 at man startede at tale om grønne tage. Der har været studieture til Augustenborg i Malmø, hvor der er gode erfaringer med grønne tage.

Læs mere om grønne tage i Augustenborg på www.glostrup-ejendomsselskab.dk/gront-tag.

Afdeling III har besluttet at lægge grønne tage, og en prøveblok er etableret på Stadionvej 73 – 79.

Søren Thomsen, Stadionvej 133, st. th. blev valgt som dirigent.

Formanden præsenterede Ronny Hjordt-Nielsen, der pr. 1. juni er ansat som driftschef i Glostrup Ejendomsselskab.

2. Valg af stemmeudvalg

Følgende blev valgt til stemmeudvalget:

Britta Ramshardt, Vestergårdsvej 34, 2. th.

Ruth Røder, Vestergårdsvej 52, 2. tv.

Mogens Johansen, Stadionvej 95, st. th.

3. Grønne tage

Steen Bjørk Dannesboe fra Bjørk og Borum ApS byggerådgivning, fortalte at de i foråret 2013 har kigget på tagene og har lavet en tilstandsrapport. Skifertagene er ved at smuldre, hvorfor de suger fugt og om vinteren er der risiko for at de kan sprænge.

Ved et kig ind på lofterne kan man se at de har det skidt og at der mangler skiferplader flere steder. Der er taget et repræsentativt udsnit og det ser ikke godt ud. Der er mellem 3 og 5 % asbest i tagene der, når de er defekte, drysser ned på isolationen, og ved servicering på lofterne skal håndværkerne bære specielt asbest-sikkerhedsudstyr.

Zink inddækninger og taghætter er tyndslidte, hvilket sker efter mange år. Hver tredje taghætte er dårlig. Da der er betondæk på lofterne, er der derfor endnu intet vand kommet ned til beboerne.

På spørgsmål fra forsamlingen kunne Steen Bjørk Dannesboe bekræfte at der også skal skiftes tagrender.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 10. juni 2013

Udsendt den 23. juni 2013

Opbygningen af det grønne tag blev gennemgået. Der skal laves væsentlige forstærkninger af spærene. Sedumplanter har været brugt på huse i Norden i mange tusind år – og det er begyndt at blive brugt igen på mange bygninger i Danmark, blandt andet på 8-tallet i Ørestaden. Sedumplanter absorberer halvdelen af regnvandet, resten damper af.

I dag er der intet udhæng på tagene. Bestyrelsen har besluttet at der skal være udhæng på de nye tage, da det beskytter væggene.

Da der er asbest i taget der ligger på bygningerne nu, skal der foretages en asbestsanering. Tagpladerne må ikke knække, de pakkes ind i plastik og køres væk – det er farligt affald. Al isolering fjernes da der er masser af asbeststøv.

Der skal etableres en ny gangbro og der skal udskiftes ovenlys vinduer over loftslemmene. Ny isolering er granulat der pustes ind, det pakker bedre til og isolerer godt. Fremover skal der udluftes tilstrækkeligt, så der ikke dannes kondens. I gavlen sættes et sternbræt på, som beskytter bygningen.

Der er flere fordele ved grønne tage:

- Bedre byklima
- Byfortætning forstærker behovet for grøn struktur
- Fordamper regnvandet
- Plantedækket isolerer
- Tagdækningen beskyttes
- Ingen problemer med utætheder

Materiale:

- Mos-Sedum
- Leveres i færdige plantemåtter
- Brandgodkendt
- Mos-Sedum tage er brandtestede og opfylder kravene til tagdækning
- Minimalt pasningsbehov (gødes 1 gang om året)

Sedum er så surt at ingen andre planter kan vokse i laget.

Tagpappets værste fjende er UV-strålingen. Tagpappet bliver sprød og sprækker og bliver utæt. En sedummåtte gør at tagpappets levetid forlænges med flere år.

Projektet i afdeling III er det første i Glostrup Kommune samt nabokommunerne. Glostrup Kommune følger projektet spændt. Da afdeling III laver en prøveblok, er det ikke nødvendigt at lave prøvetag i afdeling IV.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 10. juni 2013

Udsendt den 23. juni 2013

Der var klager over billedmaterialet på indkaldelsen.

Følgende spørgsmål fra forsamlingen blev besvaret:

Er der lavet jordbundsundersøgelser og undersøgelser af betonen? - Ja, der er lavet beregninger. Der kommer ingen overraskelser.

Kan fugerne i bygningerne holde? - Der er en betonbagmur og en formur (skalmur). Det er bagmuren der er bærende.

På tidligere møde skulle de grønne tage lægges på eksisterende tag? - Det er problematisk, det vil drysse. Man er nødt til at asbestsanere.

Hvad med måger der bygger reder og sviner? – Der er ingen statistikker der siger at der kommer flere måger. I Sverige har de ingen problemer.

Brand opstået indefra? – Brand har svært ved at bryde igennem taget, derfor kan det ikke løbe under taget og sprede sig. Brandvæsenet kan skære sig igennem taget udefra.

Formand David Nielsen-Ourø forklarede at man ikke bare kan lægge nye tage uden at dette er tjekket og kontrolleret. Dette projekt er veldokumenteret.

Herefter fremlagde forretningsfører Lone Skriver priserne, men startede med at fortælle, at der på budgetmødet den 24. januar 2013 blev besluttet, at der skulle foretages forundersøgelser.

Økonomien for grønne tage ser således ud:

• Håndværkerudgifter	36.960.000 kr.
• Byggesagsomkostninger	5.362.879 kr.
• Byggeskadefond	428.000 kr.
• I alt	<u>42.750.875 kr.</u>

Finansiering

• Realkreditlån	21.800.000 kr.
• Egen trækningsret LBF	21.000.000 kr.

Årlige ydelser

• Realkreditlån – 30 år	1.308.000 kr.
• Besparelse på henlæggelser	-500.000 kr.
• Huslejestigning	800.000 kr.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 10. juni 2013

Udsendt den 23. juni 2013

Huslejekonsekvenser

Gennemsnitlig huslejestigning er på 4,24 % ~ 30,62 kr. pr. m² p.a.

Den månedlige huslejestigning:

- 38 m² bolig - 97 kr.
- 51 m² bolig - 130 kr.
- 73 m² bolig - 186 kr.
- 74 m² bolig - 189 kr.
- 85 m² bolig - 217 kr.
- 87 m² bolig - 222 kr.

Tagenes holdbarhed vurderes til 50 år.

Økonomien ved udskiftning til skifereternittage

Merprisen er beregnet til 1.513.000 kr.

Ved optagelse af lån til finansiering – yderligere lejeforhøjelse på 3,44 kr. pr. m²

Den månedlige huslejestigning:

- 38 m² bolig - 108 kr.
- 51 m² bolig - 145 kr.
- 73 m² bolig - 207 kr.
- 74 m² bolig - 210 kr.
- 85 m² bolig - 241 kr.
- 87 m² bolig - 247 kr.

Tagenes holdbarhed vurderes til 30 år

Til dette var der spørgsmål fra forsamlingen:

Er der fokus på dansk arbejdskraft? – Ja, det er der.

Hvorfor er det dyrere med eternittag? – Eternitskiffer er dyrere i håndværkerudgifter, da det er dyrere at pålægge. Der skal bruges flere timer.

Jena Madsen foreslog urafstemning.

Ved håndsoprækning faldt forslaget med 35 for og 50 imod urafstemning.

Herefter var der skriftlig afstemning hvor 75 sagde ja og 21 sagde nej, 1 blank. Grønne tage blev vedtaget.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 10. juni 2013

Udsendt den 23. juni 2013

4. Entredøre

Formand David Nielsen-Ourø overtager dirigentrollen da Søren Thomsen er forslagsstiller til dette punkt. Forslaget blev stillet på budgetmøde den 24. januar, hvor det blev vedtaget at indkalde til ekstraordinært møde.

Forretningsfører Lone Skriver præsenterede tallene på nye entredøre.

- | | |
|--|----------------------------|
| • Håndværkerudgifter | 4.286.150 kr. |
| • Omkostninger | 299.205 kr. |
| • <u>I alt</u> | <u>4.585.355 kr.</u> |
| • Finansieres med 20 årige realkreditlån | 4.585.355 kr. |
| • Huslejestigning | 75 kr. pr. måned pr. bolig |

Demonstrationsmodel af dør står på administrationskontoret.

Forslagsstiller uddyber at den nuværende dør er en tynd papdør.

Der var spørgsmål fra forsamlingen til nye entredøre:

Hvilken type dør skiftes der til? – Det er samme type dør som i afdeling II.

Hvilken type lås er der i de nye døre? – Det er en seks stiftet cylinder, og der vil være mulighed for at selv bekoste en ekstra lås (Zeiss lås).

Er der dørspion (kighul)? – Ja, det er der. Der er også ringeklokke.

Kan en nuværende ekstra lås sættes over på den nye dør? – Nej, den nye dør er tykkere.

Inspektør Dan Brix Nielsen forklarede at de nye døre slutter bedre til, de er støjsvage og desuden vipper brevlem og lukker tæt til.

Når alle skiftes samtidig bliver det ca. 1.000 kr. billigere pr. dør.

Ved skriftlig afstemning blev forslaget vedtaget med 77 for og 20 imod, 1 ugyldig samt 1 blank.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 10. juni 2013

Udsendt den 23. juni 2013

5. Trappe fra altan til have

Forretningsfører Lone Skriver forklarede at afdelingsmødet tidligere har besluttet, at det er muligt at lave trappe.

Udgiften til etablering af trappe	35.325 kr.
- betales kontant af beboeren	
• Individuelle forbedringer	ca. 40.000 kr.
• Den månedlige udgift	230 kr.

Ved håndsoprækning stemte flertallet for at der fremover kan etableres trappe, via reglerne om individuelle forbedringer.

Mødet sluttede kl. 21.30

Dirigenter

Referent

Søren Thomsen og David Nielsen-Ourø

Kristina Pedersen