

Afdelingsbestyrelsesmøde afd. 31 Gadager
torsdag d. 7. april 2022 kl. 17.00

Tilstede var: Kurt Jensen, Martin Damsgaard, Mette Jensen, Martin M. Andersen, Roland Bratgjerd og Per Dalhammer

Afbud fra: Mikkel Albrecht og Arne Frost

Der var forud for mødet udsendt nedenstående dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden

2. Driftsgennemgang, status igangværende arbejder, kommende arbejder, nyt fra Driftskontoret

Molokker – midlertidige containerplacering, grønne spande til bioaffald, information til beboerne

Afrapportering og handlingsplan for karnapperne/kvistene

Status på etablering af nye legepladser samt status på eksisterende legepladser

Placering af flisebelægninger til bord/bænkesæt

Beslutning om hvilke fliseområder som skal omlægges i 2022

Status på afrømning af jord

Status på flyttekøkkener – oplæg til kommende Afdelingsmøde

Oversigt over udskiftning af hoved- og stalddøre

Beslutning om iværksættelse/dato for gennemførelse af prisændring på vaske- og tørrepriser

Helhedsplan Gadager – forundersøgelse vedr. direkte fjernvarme og dampspærre

Hjerteløbere i Gadager

Fremtidig procedure og varslingspolitik i forbindelse med opgaver i boligerne (rensning af tagrende)

Vedligeholdelse af asfalten på stikvejen ind i Gadager (Kommunens vej)

3. Meddelelser:

3A: fra formanden

3B: fra udvalg – udvalgsformændene giver en orientering/status på fremdriften i de enkelte udvalg: Renovationsudvalg (MD), EL-ladere (MD), Døre/vinduer (R), Karnapper (R), Legepladser (MJ), Cykelskur (MA), Biodiversitet (AF), Sociale aktiviteter(MA), Træterrasser (AF)

3C: fra Glostrup Boligselskab

3D: fra andre/indkommen post

4. Økonomi/budget – udarbejdelse af PPV-plan (langtidsbudget)

5. Håndtering af kommunikation på sociale medier

6. Dato for næste bestyrelsesmøde

7. Eventuelt

1. Dagsordenen blev godkendt

2. Driftsgennemgang

Molokker: Bestyrelsen afventer fortsat en tilbagemelding på om de foreslåede molokplaceringer kan godkendes herunder ligeledes om der kan dispenseres yderligere for afstandskravene (75 meter) fra bolig til nærmeste molok. Endvidere arbejdes der fortsat med at finde nogle containerløsninger/placeringer i overgangsfasen fra 1. maj 2022. De grønne spande til bioaffald er lige på trapperne og forventes omdelt snarest. I forbindelse med omdelingen vil følge en vejledning i hvilket affald som skal i bioaffaldsspanden.

Karnapper/kvistene: Bülow Larsen har gennemgået vedligeholdelsestilstanden på 10 kviste. Det blevet bl.a. konstateret, at tagpap ved tagfoden er løst, inddækninger som er udført i bly er revnet eller anløbet, tætninger er udtørret. Det vurderes, at kvistene kan bringes i en rimelig vedligeholdelsesstand for kr. 25.000 pr. stk – en samlet investering på kr. 4.675.000, hvorefter det vurderes at levetiden vil kunne forlænges med 6 år. Bestyrelsen finder, at der er behov for at få foretaget en samlet vurdering ud fra tesen om det ikke vil give bedre mening, at få skiftet kvistene fuldstændig frem for den forslået nødtørftige udbedring.

Nye legepladser: Processen med ansøgningen af byggetilladelserne er igangsat. Det undersøges om arbejdet med nedtagningen af nogle af de gamle og udtjente legeredskaber kan iværksættes. Der er endvidere indgået en aftale med Nordisk Legeplads om at de fremadrettet skal gennemføre de årlige lovpligtige sikkerhedstjek.

Placering af nye de bord/bænkesæt: Bestyrelsen har i forbindelse med markvandringen besluttet sig for, hvor de nye borde/bænkesæt skal placeres ude i de enkelte gårde. Arbejdet med at få samlet alle bordene vil blive gennemført snarest så de er klar til brug når vejret tillader det.

Omlægning af flisebelægnings: Der er i budgettet for 2022 afsat kr. 250.000 til omlægning/opretning af vores gangarealer. De afsatte midler rækker desværre ikke til, at alle de gangarealer som trænger, vil kunne skiftes i år. Derfor har vi gennemgået alle arealerne og har i den forbindelse udpeget og prioriteret de stier som vi finder er mest trængende. 4 områder har fået 1. prioritet og yderligere 3 områder 2. prioritet. Det vil være den samlede pris på 1. prioriteterne som afgøre om det vil være plads, økonomisk, til også at få nogle med fra 2. prioriteterne. Beboerne i de berørte områder vil blive orienteret når tiden for omlægningen nærmer sig.

Status på afrømning: I forbindelse med vores markvandring noterede vi om, at der rundt om i Gadager er steder, hvor jordniveauet ligger over soklen og derved har direkte berøring med murstenene, hvilket kan medføre opfugtninger. Vi har derfor bedt Driften, hurtigst muligt, at få bragt de berørte områder i orden ved at få sænket niveauet.

Status på råderetskøkkener: Der arbejdes videre med, at få fastlagt nogle retningslinjer for leverandør og materialevalg i forbindelse med råderetsudskiftninger af køkkener. Målet er fortsat, at vi på vores kommende Afdelingsmøde i september vil kunne præsentere et samlet oplæg herpå.

Oversigt over hoved- og stalddøre: Der sker en løbende udskiftning af vores hoved- og stalddøre. Der er i budgettet for 2022 afsat kr. 250.000 til dette formål. Bestyrelsen er opmærksom på, at behovet for udskiftning flere steder er aktuelt og de afsatte midler derfor hurtigt kan få ben at gå på. Bestyrelsen har derfor bedt om, at få en opgørelse over antallet af udskiftet døre i 1. kvartal samt en opgørelse over hvor mange som der ligger i pipeline. Driften udarbejder denne snarest, hvorefter den bliver præsenteret for Bestyrelsen.

Forhøjelse af vaske- og tørrepriser: På det ekstra ordinære Afdelingsmøde vedtog et enstemmigt Afdelingsmøde gennemførelsen af en prisregulering på vaske- og tørrepriserne. Priserne stiger 1 kr. pr. enhed. Prisforhøjelserne træder i kraft pr. den 2. maj 2022.

Helhedsplan: Tidens tand sætter sine spor – det gør sig også gældende i Gadager. Med sine 38 år på bagen er der flere og flere ting som begynder at halte og som på sigt kræver vedligeholdelsesmæssige tiltag. Vi har fokus rettet mod flere elementer, hvor særligt vores varmesystem

som er underdimensioneret og dampspærreerne i tagkonstruktionen i- og omkring Veluxvinduerne, har vores opmærksomhed. I første omgang kræver det at der bliver udført nogle undersøgelser for herigennem at få afdækket udfordringernes omfang. Alene omkostningerne til sådanne forundersøgelser er en omkostelig affære. Derfor har Bestyrelsen også udfærdiget en indstilling til Selskabets Organisationsbestyrelsen og bedt Dem om at bevillige kr. 250.000 til førnævnte arbejde. Indstillingen blev behandlet på OB-mødet den 28. marts 2022 og her var heldigvis fuld opbakning til vores ansøgning, hvorved det ansøgte beløb blev bevilliget. Bestyrelsen vil nu, i samarbejde med Driften, tage initiativ til at få udarbejdet en rapport som kan danne grundlaget for en ansøgning om gennemførelsen af en egentlig helhedsplan. Bestyrelsen har til dette formål nedsat et Byggeudvalg bestående af Roland (udvalgsformand) og Kurt.

Hjerteløbere: I tilfælde af et hjertetilfælde er tiden en helt afgørende faktor. Jo hurtigere behandlingen igangsættes jo højere er sandsynligheden for et positivt resultat. Med det in mente barsler Bestyrelsen derfor med, at tage initiativ til afholdelse af et eller flere førstehjælpskursus, hvor bl.a. brugen af vores hjertestarter vil blive gennemgået. Gadager har allerede flere hjerteløbere – men vi skulle gerne have nogle flere, som vil kunne yde denne vigtige førstehjælp, hvis uheldet skulle være ude. Tanken er at vi afholder kurset i vores nærområde. I hører nærmere når detaljerne er på plads.

Varslingspolitik: I forbindelse med rensningen af vores tagrender stod det vist tydeligt for de fleste, at det udsendte varsel herom ikke var optimalt. Bestyrelsen har vendt situationen med Driften og præciseret, at varslingsreglerne fremadrettet skal overholdes så der gives de lovpligtige varslinger for arbejder i- og omkring boligerne.

Asfaltbelægningen på stikvejen ind i Gadager: Stikvejen ind i Gadager er en kommunalvej og derved også Kommunen som har vedligeholdelsespligten. Bestyrelsen har konstateret, at belægningen har set bedre dage og vi har derfor bedt Driften om, at kontakte Kommunen med henblik på at få vedligeholdt vejen. Det ville selvfølgelig være optimalt, hvis vi kunne få lagt et helt nyt slidlag, men om Kommunen har midlerne hertil skal være usagt. I hører nærmere når der foreligger nyt.

3. Meddelelser

3A. Fra Formanden: Der var ingen meddelelser

3B. Fra Udvalg: Renovationsudvalg – se afsnit under Driftsgennemgang (molokker), **El-ladere** – anbefalingen fra GB er fortsat, at se tiden an i forhold til etableringen af el-ladere i Gadager/generelt. Udviklingen på markedet galoppere fortsat afsted, hvorfor en forhastet igangsættelse kan give bagslag. Udvalget følger løbende udviklingen. **Døre/vinduer og Karnapper** udvalgene nedlæggelse og erstattes af et nyt udvalg med titlen ”Byggeudvalget”. Udvalget har igangsat arbejder med at få afdækket om der er basis for gennemførelse af en helhedsplan i Gadager. **Legepladsudvalget** – har færdiggjort arbejdet med at få skabt og vedtaget etableringen af nye legepladser i Gadager. Nu pågår arbejdet med at få indhentet byggetilladelserne og planlagt de endelige placeringer samt skabelsen af områder med biodiversitet o.l. **Cykelskurudvalget** – Udvalget har valgt, at nedlægge sig selv. Efter at have undersøgt mulighederne for etableringen af en fælles cykelparkering er Udvalget kommet frem til, at mulighederne herfor ikke er eksisterende. **Biodiversitet** – se afsnittet under legepladsudvalget. **Socialt aktivitetsudvalg** – Udvalget har nogle tanker og ideer på tegnebrættet som de agter at præsentere for Bestyrelsen senest på vores møde primo maj. **Træterrassoudvalg** – der var intet nyt at berette.

3C. Fra Glostrup Boligselskab: Der var ingen meddelelser

3D. Fra andre: Der var ingen meddelelser

4. Økonomi/budget:

Bestyrelsen gennemgik sammen med Driften de opgaver/tiltag som var identificeret på Markvandringen og som skal indgå i udarbejdelsen af budgetoplægget for 2023. Den endelige PPV-plan (langtidsbudgettet) bliver præsenteret for Bestyrelsen den 3. maj 2022, hvor gennemgangen og godkendelsen af årsregnskabet for 2021 ligeledes er planlagt.

5. Kommunikation på sociale medier:

De sociale medier er kommet for at blive og de tjener og udfylder i mange sammenhænge flere positive og konstruktive kommunikative opgaver. Desværre opleves det modsatte også, hvilke nogle gange kan nå et niveau som intet formål tjener.

Bestyrelsen i Gadager benytter sig også af sociale medier, Gadagers Facebookgruppe, hvor vi fra tid til anden formidler budskaber og holder jer, vores beboere, orienteret om diverse nyheder eller opdaterer jer på igangværende sager i fællesskabets interesse. En formidlingskanal som vi også forventer, at bruge fremadrettet til førnævnte formål.

Det som I derimod ikke kan forvente er, at Bestyrelsen nødvendigvis deltager i igangværende debatter i Gruppen.

I stedet for vil vi gerne opfordre til, hvis man har en sag som man gerne vil dele eller have Bestyrelsen til at forholde sig til/håndtere, at man møder op i vores åbningstid som er hver den 1. torsdag i måneden i tidsrummet mellem kl. 19.00 og 19.30 – her vil vi sidde klar og tager imod alle.

Hvis man har en presserende sag som bare ikke kan vente på, at det bliver den 1. første torsdag i måneden så kan man altid ringe til Formanden (Kurt) på tlf. nr. 2286 2704 og her fremføre det som man måtte have på hjertet.

6. Næste bestyrelsesmøde afholdes torsdag den 5. maj 2022.

7. Eventuelt – der var ingen som havde nogen bemærkninger til dette punkt.

Referent

Kurt Jensen