

Referat af Vapnagaards Fællesmøde i Laden den 13. september 2015.

I Fællesmødet deltog 160 lejemål. Der var udleveret 320 stemmesedler. Endvidere deltog formanden for Boliggårdens hovedbestyrelse Charlotte Olsen, Direktør Birte Flæng Møller, Nova5 arkitekter/v Hanne Vinkel Hansen, Ole Nyholm fra BL, Vapnagaards driftspersonale mf. Mødet blev transmitteret til Vapnagaards beboer af VTV.

Formanden bød velkommen til alle fremmødte og udbad sig forslag til dirigent for mødet. Fra Fællesbestyrelsen foreslog man Ole Nyholm fra BL til at lede mødet. Ole Nyholm blev valgt.

Punkt 1: Valg af dirigent og stemmetællere:

Dirigent Ole Nyholm fra BL blev valgt med applaus.

Ole Nyholm takker for valget og konstaterede at mødet var lovligt indvarslet i henhold til Vapnagaards vedtægter og dermed beslutningsdygtigt.

Valg af 5 stemmetællere: Jørgen Pedersen, Rezat Sari, Preben Falck, Lykke Ravnager, Palle Larsen blev valgt.

Punkt 2: Fællesbestyrelsens beretning for perioden siden sidste møde:

Formanden Per Bjørn Olsen afgav beretning for året der er gået:

Vapnagaards helhedsplan.

Den store renovering af Vapnagaard der startede i september 2012 er nu afsluttet med en mindre forsinkelse på et par måneder. Samlet set oplever vi renoveringen er kommet i mål med et godt og flot resultat. Vores 57 boligblokke fremtræder nu velrenoverede med et flot arkitektonisk og tidløst udseende der vil kunne holde de næste 30 år. Udeområderne nær blokkene har fået et løft med nye flisegange, trapper, beplantning og cykelskure, og en super god belysning foran blokkene.

Renoveringen har også medført en større tryghed for beboerne med åbning af gavlene med franske altandøre, ændring af adgangsforholdet til kældrene i gavlene, samt et nyt låsesystem på indgangsdøre til opgange og kældre.

Et-årsgennemgangen af blokkene i Ponydalen, Piskesmældet, Horsedammen, Rytterbakken samt seniorblokken Hestekoen 16 – 18 er færdig, og de indrapporterede fejl og mangler er stort set udbedret. Et-årsgennemgangen fortsætter i Hestekoen og Folehaven midt i september og slutter i Blishøj, Sporegangen og Hestens bakke i løbet af første halvdel af 2016.

Ingen renoveringsprojekter er sjældent uden problemer, det oplever vi også på Vapnagaard. Vi har kendte problemer med tage og skærmtegl der ved bestemte vindretninger larmer unødigt, og vindspærreplader der optager fugt især i vinterhalvåret. Vedrørende vindspærrepladerne er der af

Byggeskadefonden iværksat en landsdækkende undersøgelse der skal belyse omfanget af problemet, og de muligheder der teknisk og økonomisk vil være for at udbedre dem.

Renoveringens afslutning blev markeret for beboerne, medarbejdere og samarbejdspartnere ved en festligholdelse den 22. august. Der skal lyde en stor tak til alle der deltog og var med til at gøre dagen festlig.

Er der særlige tekniske og økonomiske spørgsmål til renoveringen har vi medarbejdere fra Nova5 arkitekter samt Boliggaarden til at svare på dem.

Vapnagaards drift.

Vapnagaards almindelige drift har helt naturligt været påvirket af renoveringen, men hverdagen er nu indtrådt i de områder der har været igennem et-årsgennemgangen og hvor bygninger og udeområder er afleveret fra entreprenørens side og driften overgået til os selv. Fællesbestyrelsen oplever den nye plejeplan for udeområderne virker, gartnerne er dygtige til at planlægge deres arbejde og få noget fra hånden. I gartnerens ferieperiode skal man huske på ca. en tredjedel af mandskabet er på ferie i ca. to måneder, hvilket går lidt udover den daglige pasning af udeområderne i denne periode.

En vedligeholdelsesplan for bygningerne er under udarbejdelse så fremtidige faste serviceopgaver bliver udført til tiden. Syn af lejlighederne der er overtaget af ejendomsmestrene forløber tilfredsstillende, dog skal økonomien ved denne ordning løbende følges.

Inspektørgruppen har fået nye folk på stolene, Rebecca Dyrbye og Jan Poulsen deles om styring af driften på Vapnagaard, og Helene Drud Madsen tager sig af et-årsgennemgangen af blokkene.

Fællesbestyrelsen oplever samarbejdet med inspektører, ejendomsfunktionærer, gartnere og Boliggårdens medarbejdere som positivt og velfungerende.

Vapnagaards ordensregler og parkeringsforhold.

Fællesbestyrelsen oplever de fleste beboere retter sig efter ordensreglerne til stor glæde for alle og det gode naboskab. Men der er desværre også beboere der lader hånt om ordensreglerne og agerer som det bedst passer dem. Fællesbestyrelsen vil sammen med driftspersonalet foranledige ordensreglerne bedst muligt bliver overholdt ved påtale og skriftlige henstillinger. Et forhold der især skal overholdes er forbuddet mod henstilling af genstande på trapper og i kældergange af hensyn til brand og redning. Husdyrhold er til gælde og af stor social betydning for mange beboere, men det betyder også at reglen om man kun må have et husdyr skal overholdes. Mangler du ordensreglerne kan de hentes i servicecenteret.

Vapnagaards parkeringsforhold er nu så godt som normale. Det medfører de henvisninger der står på skiltene til parkeringspladserne skal følges for at undgå at få en parkeringsbøde. Driften er i

gang med at planlægge en renovering af indkørsler og parkeringspladser med rep. af kantsten, asfaltering og op-stregning af parkeringsbåse.

Vapnagaards aktivitets, fitness og opholdsområder.

Fællesbestyrelsen kan med glæde se pladserne med deres muligheder for aktiviteter flittigt bliver brugt af børn og voksne, det gælder også lege og opholdspladser i blokkens nærområder. Der planlægges med en opmærket motionsrute igennem Vapnagaard der passerer alle aktivitetsområderne.

Tv, bredbånd og ip-telefoni.

Tv, bredbånd og ip-telefoni er i en konstant udvikling og konkurrence udbyderne imellem, der gør at det for den enkelte beboer kan være svært at følge med. Tilbud om forskellige valgmuligheder til de tre tv-pakker vi har indgået aftale med YouSee om at levere er mange, det samme gælder bredbånd og ip-telefoni som dog er et forhold der aftales mellem den enkelte familie og YouSee.

Der planlægges med et informationsmøde for beboerne hvor YouSee's konsulent kommer og fortæller om de sidste nyheder og muligheder med blandt selv pakker på Tv-området, samt forskellige bredbånds og ip-telefoni løsninger.

Vapnagaard i en urolig tid.

Vapnagaard har i en længere periode været præget af uro, hærværk og chikane af beboer der har ærinde til vores servicecenter og Gl. Vapnagaard. Vores etablering af bedre belysning, videoovervågning og senest opsætning af en sænkbar pullert ved indkørslen til bagsiden af Gl. Vapnagaard har været med til at begrænse uroen. Men desværre må vi erkende der fortsat er en mindre gruppe unge der fortsat gør alt for at lave ballade og forstyrre freden. Den uro og ballade forsøges fortsat stoppet med hjælp fra politiet og de sociale myndigheder fra kommunen. Fællesbestyrelsen oplever en meget positiv medvirken fra politiet og kommunens side til at løse problemerne med de urolige unge.

I en periode har flere beboere i stuelejlighederne været ramt af indbrud begået fra altansiden. En kraftig opfordring til at lukke og låse de inderste altandøre når lejligheden forlades ser ud til at have hjulpet.

Den sociale helhedsplan.

Vores nye boligsociale helhedsplan der løber fra start af 2015 til udgangen af 2017 er kommet godt i gang. Helhedsplanen har fået ny netværkskoordinator Mikkell Müller, der henover foråret og sommeren har igangsat aktiviteter for børn og unge, flere i tæt samarbejde med vores socialrådgiver Kirsten Nørregård og aktivitetsudvalget. Kirsten Nørregård har godt tag i kvinder i alle aldre af både dansk og anden etnisk baggrund, og igangsat aktiviteter der giver social-sammenhold, oplysning og motion. Mændene kan være lidt svære at komme ind på livet af, men

flere tiltag planlægges, senest er der startet et hold for rigtige mænd der har indgået en aftale om at leve et sundere liv med rigtig kost, rigelig motion og kun lidt alkohol.

Der er store forventninger til den nye sociale helhedsplan vil være med til at understøtte og hjælpe svage familier så de får en bedre hverdag med indhold og tryghed.

Helhedsplanen vil også beskæftige sig med beboerdemokratiet og styrkelsen heraf. Der vil blive forsøgt med nye inspirerende metoder der kan gøre det beboerdemokratiske arbejde tiltrækkende og bedre oplysende at deltage i. En opstart med et cafe-debat møde med deltagelse af 28 beboerdemokrater har været afholdt, mødet gav en god pejling på de områder der er interesse for at arbejde videre med.

Vapnagaard Nyt, Hjemmesiden, Facebook og Vapnagaard Tv.

Vapnagaard Nyt bringer gode artikler og information i et godt sprog suppleret af hurtige nyhedsbreve til opslagstavlerne.

Vapnagaards hjemmeside har gennemgået en fornyelse og opdatering med en bred information til beboerne og andre udenfor Vapnagaard.

Facebook-siden giver god og hurtig information om det der sker nu, og beboerne mulighed for at give deres mening til kende og udveksle nyheder.

Vapnagaard Tv bringer optagelser fra flere af de aktiviteter der sker på Vapnagaard og i Helsingør, samt bringer nyheder på infokanalen.

Nye tiltag, Bo & Gro kommer til Vapnagaard.

Bo & Gro er et projekt, der over de næste tre år skal udvikle udendørs aktivitetsmiljøer i Tibberupparken, på Vapnagaard og i Nøjsomhed med det sigte at øge livskvaliteten og styrke de sociale fællesskaber i boligområderne. Bo & Gro er støttet med 6,7 mio. kr. af Nordea-fonden som en del af puljen "det gode liv i byen". Fællesbestyrelsen opfatter Bo & Gro som et projekt der kan medvirke til at fremme det sociale-sammenhold i områderne og give inspiration til aktiviteter, fælleshaver og hyggekroge. Der vil i vinterhalvåret blive afholdt informations og opstartsmøder om projektet under ledelse af Lyng Brøndum Dyrholm.

Ledlys i kældre og opgange.

Teknisk-udvalg og inspektørerne har i samarbejde besluttet at indhente tilbud på udskiftning af den utidssvarende og nedslidte belysning i kældre og opgange. Når det mest fordelagtige tilbud er valgt, forventes en opstart på udskiftningen i begyndelsen af det nye år. Strømbesparelsen ved anvendelse af led-lys og moderne armaturer er så stor at tilbagebetalingstiden kun er ca. tre år, hvorefter der opnås en betydelig driftsbesparelse.

Ombygning af containergård for en bedre sortering af affald.

Vapnagaard er af Kommunen og Forsyning Helsingør udpeget til at deltage i et forsøg med en bedre sortering af det affald der afleveres i containergårdene. Det er Ponydalens containergård der er valgt til at deltage i forsøget. Efter en ombygning af containergården forventes forsøget startet op først i det nye år. Projektet finansieres udefra med ca. kr. 400.000.

Ønsker for fremtiden.

Det er fællesbestyrelsens ønske at beboersammensætningen af anden etnisk herkomst en dansk ikke overstiger de nuværende 30 – 35 %, og tildelingen af lejlighederne fordeles jævnt hen over Vapnagaard.

Afslutning.

Fællesbestyrelsen siger tak til alle beboerdemokrater og ansatte for deres medvirken til Vapnagaard fortsat er et godt sted at bo.

Tak til Boliggaardens administration, Birte Flæng Møller, Nova5 arkitekter og Enemærke & Petersen for et godt samarbejde.

Og sidst men ikke mindst en stor tak til alle beboer for jeres positive indstilling og medvirken til den afsluttede renovering kom godt i hus.

Herefter var der spørgsmål og kommentarer til beretningen.

Lisbeth Bono, Takker for en god og dækkende beretning og fremhævede det positive arbejde fællesbestyrelsen og Boliggården havde udført ved gennemførelsen af den store renovering. Takkede på beboernes vegne Per for hans arbejdsindsats med renoveringen og tid som formand for Vapnagaard, og henviste til den positive artikel i dagbladet hvor han blev rost for sit arbejde. **Hermed blev beretningen enstemmigt godkendt.**

Punkt 3. Orientering om regnskabet for 2014, godkendelse af driftsbudget for 2016, godkendelse af drifts og vedligeholdelsesplan for 2016 samt økonomi til lokalområderne for 2016.

Birte Flæng Møller gennemgik hovedpunkterne i regnskabet for 2014. Afdelingens driftsresultat udgør et overskud på kr. 1.565.258 som er overført til resultatkontoen og medregnes i de fremtidige budgetter. Overskuddet kommer af sparet beløb på kapitaludgifterne, fælles vand og el., ydelser på forbedringslån, samt tilskud til tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger der dækkes af dispositionsfonden. Der er afskrevet ekstraordinært på forbedringer. Regnskabet gav ikke anledning til spørgsmål.

Godkendelse af driftsbudget for 2016.

Birte Flæng Møller gennemgik hovedpunkterne i budgettet for 2016 der medfører en samlet årlig lejeforhøjelse på kr. 2.303.000 svarende til en huslejestigning 2,25 % pr. m². Hovedpunkterne i huslejestigningen skyldes øgede renter og afdrag på forbedringslån, øgede udgifter til administrationsbidrag, renovation, almindelig vedligehold samt drift af fællesfaciliteter. Budgettet gav ikke anledning til spørgsmål. **Budgettet blev enstemmigt godkendt.**

Godkendelse af drifts og vedligeholdelsesplan for 2016.

Birte Flæng Møller gennemgik punkter i drifts og vedligeholdelsesplanen for 2016 som herefter **blev enstemmigt godkendt.**

Godkendelse af uddelegering af økonomi til lokalområderne.

Beløbet er det samme som i 2015 i alt kr. 2.957.600 svarende til kr. 41.800 pr. boligblok, grønne områder kr. 7.000 pr. boligblok. Til kontorhold, Edb, møder m.m. kr. 16.000 pr. område.

Uddelegering af økonomi til områderne blev enstemmigt godkendt.

Under dagsordenens pkt. 3 kom der spørgsmål til renoveringen og driften der alle blev besvaret selv om de ikke havde noget med regnskab og budget at gøre.

Punkt 4. behandling af indkomne forslag.

Forslag 1. Indsendt af May Klemann Flindt Ponydalen. Prisen for en brik til opgangsdør og kældergavldør nedsættes til ca. kr. 50-70.

Formanden orienterer at prisen for brikken kr. 140 er fastsat af indkøbsprisen samt registrering og opkrævning pr. brik. En nedsættelse af prisen vil medføre en driftsomkostning der kun kan betales af afdelingen og dermed de øvrige beboere. Der udleveres tre brikker og tre nøgler til de enkelte lejemål, hvilket fortsat bør følges. Fællesbestyrelsen anbefaler man beholder den nuværende pris. Forslaget blev nedstemt.

Forslag at det bliver muligt at benytte eget vaskepulver og skyllemiddel i fællesvaskerierne.

Formanden orienterer at brug af eget vaskepulver i vores sidste nye vaskemaskiner kun er muligt ved brug af vaskepulver i en vaskebold. Brug af eget skyllemiddel er ikke muligt. Vaskemaskinerne er konstrueret til at være tilsluttet et blødvands og sæbedoseringsanlæg der doserer flydende sæbe og evt. skyllemiddel i forhold til den mængde tøj der vaskes i maskinerne, det samme gælder for den vandmængde der tilføres. Vaskemaskinerne er de nyeste og teknologisk bedste der findes på markedet, så opfordringen fra fællesbestyrelsen skal være sæt jer grundigt ind i at bruge vaskemaskinerne og benyt det flydende sæbe og skyllemiddel der anbefales brugt for at opnå det bedste vaskeresultat. **Der kan ikke stemmes om forslaget.**

Forslag 2. Indsendt af Marianne Olsen Blishøj. Ændring af husdyrhold på Vapnagaard.

Ikke at afskaffe nuværende dyr, men at der ikke gives tilladelse til at der anskaffes nye dyr.

Formanden orienterer om regler for husdyrhold er beskrevet i Vapnagaards ordensregler pkt. 15, og vedtaget på fællesmødet d. 16. september 2012. Et flertal i fællesbestyrelsen mener det har en stor social betydning for en familie der må holdes husdyr. Det er op til alle at medvirke til ordensreglen overholdes, og i modsat fald indberette til ejendomsmester, inspektører og områdebestyrelse hvis det ikke sker. Fællesbestyrelsen indstiller forslaget forkastes.

Beboer, Piskesmældet går ind for at man kan holde hund, men ønsker at man samler efterladenhederne op selv.

Beboer, Hestens bakke anbefaler at man stemmer nej til forslaget. Det kan godt være der ligger hunde høm høm'er; men der er også virkelig mange der samler op. Gør også at ældre mennesker kommer ud i det fri fordi de skal lufte hunden.

Forslaget blev nedstemt med 2 for og resten imod.

Forslag 3. Indsendt af Carsten Vibæk Hansen Piskesmældet. **Vap-nyt skal bringe alle navngivne, modtagne indlæg ved førstkommande lejlighed.**

Forslagsstiller kommenterer sit forslag med, at han har haft oplevelser med at få afvist et forslag som ikke var kontroversielt.

Formanden informerer at Vapnagaard nyt overholder reglerne, også dem, der her nævnes fuldt ud. Men havde i den aktuelle sag desværre for tidligt sat bladet op. Beboeren har ret i sine bemærkninger.

Med den bemærkning fra formanden trak Carsten sit forslag.

Lisbeth Bono ønsker at man siger at Vap-nyt er beboernes blad. Synes der skal strammes op på reglerne, da hun også har oplevet at hendes indlæg ikke er kommet i bladet før hun henvendte sig i Boliggården.

Forslag 4. Indsendt af Susanne Jensen og Kristina-Grethe Jørgensen Hestens bakke. **Ønsker at man ikke bruger kælderdørene efter kl. 22 om aftenen da de smækker højlydt.**

Formanden orienterer at et evt. forbud mod brug af kælderdørene indtil opgangen efter kl. 22-23.00 ikke kan efterkommes. En justering af dørpumpen så døren ikke lukker så hårdt i kan udføres ved henvendelse til ejendomsmesteren.

Ønsker at områdeformanden skal svare på sine sms'er og telefonopkald.

Det må man snakke med formanden om på det førstkommande områdemøde.

Synes ikke man ser de grønne gartnere i området, ønsker at vide hvad de blå mænd laver.

Man kan få at vide hvad de to kategorier af ansatte laver ved at henvende sig til driftsinspektøren.

Formanden de stillede spørgsmål har intet med forslag at gøre. Der kan ikke stemmes om forslagene.

Forslag 5. Indsendt af Anni Jensen Blishøj. **Parkeret Campingvogn tager udsynet op af ringvejen ved fodgængerovergangen Hestens bakke øst.**

Vedr. henstilling/parkering af campingvogne nær fodgængerovergangen Hestens bakke øst (mod Kongevejen) kontaktes omr. formanden for at finde en bedre placering der ikke tager udsynet op og ned af ringvejen.

Beboer, Hestens bakke: Det er min campingvogn der er tale om jeg undskylder, og har flyttet campingvognen.

Med denne bemærkning trak Anni forslaget.

Forslag 6. Indsendt af beboer i seniorblokken Hesteskoen. **Ønsker genetablering af et stk. vaskemaskine i seniorblokkens vaskeri.**

Formanden orienterer vedr. genetablering af vaskeriet med opsætning af et stk. vaskemaskine er dette besluttet udført senest i januar måned 2016. Teknisk undersøgelse af tilslutning til afløb, vandtilførsel, el, og tilkobling til betalingssystem pågår. En beboer fra seniorblokken tilkendegav glæde ved det bliver udført og siger tak.

Punkt 5. Valg af medlemmer til fællesbestyrelsen

Formanden Per Olsen genopstiller ikke.

Fællesbestyrelsen anbefaler Anje Holmstad som kommende formand, da Anje har en god baggrund for at kunne indgå i arbejdet som formand, har været med i områdebestyrelsesarbejdet i mange år, ligeledes har Anje haft med organisatorisk arbejde at gøre i kommunen i mange år. Anje Holmstad præsenterede sig selv.

Anje Holmstad blev valgt med applaus.

Anje takkede for valget og vil gå til opgaven med stor energi, men lad være med at sammenligne mig med Per Olsen.

Takker Per Olsen for sin indsats som formand og nævner at Per har et helt fantastisk væsen har aldrig hørt ham bande, og kun én gang har hun set ham hidse sig op. Synes det er fantastisk at han i mange tilfælde kan bevare sin rolighed og meget venlige væsen.

Grethe Leerbech genopstiller som sekretær. Grethe blev valgt med applaus.

Birte Flæng Møller: Glæder sig til samarbejdet med Anje som formand. Takker for Pers store indsats og synes det har været dejligt og behageligt at arbejde sammen med Per, og kan godt misunde ham hans venlige temperament.

Charlotte Olsen formand for hovedbestyrelsen takker Per for det store arbejde han har bidraget med ved renoveringen af Vapnagaard, det gode samarbejde og det altid gode humør. Charlotte overrakte Per en gave der gør havearbejdet lettere i kolonihaven.

Rasmus Winther takker for det gode samarbejde igennem rigtig mange år i fællesbestyrelsen, tak for du sagde ja til at overtage posten som formand efter Ole der pludselig døde. Du gav udtryk for du ville bidrage med gennemførelsen af renoveringen det har du holdt. Det er blevet til et utal af møder for den gode sag der nu har nået sin afslutning. På beboernes, fællesbestyrelsens og egne vegne siger jeg tak for din indsats, tak til Kirsten Pers kone for vi måtte låne ham. På fællesbestyrelsens vegne overrakte Rasmus en gave der er med til at gøre havearbejdet lettere i kolonihaven.

Per Olsen svarer at arbejdet har haft hans interesse og hans hjerte altid har banket varmt for Vapnagaard. Tror at beboerne på Vapnagaard har været klar over, at vil man snakke med formanden skal man gøre det på en ordentlig måde, hvilket har bidraget til en god dialog med alle de beboer han har været i kontakt med. Vil også takke alle samarbejdspartnere igennem byggeprocessen, rådgiverne, entreprenøren for et godt samspil, selvom der er nogle tvister, der fortsat skal afklares. Takker for den tid han har været formand og ønsker Anje tillykke med valget.

Punkt 6. Eventuelt.

Beboer i Folehaven klagede over han blev blændet af genskin fra tagene. Svar arkitekterne har erfaring med og lovet tagene bliver matte med tiden så blænding undgås.

Beboer Hestens bakke klagede over de glatte fliser foran indgangsfacaden, havde været udsat for fald der medførte skade på arm og skulder. Svar der gøres forsøg med at køre henover fliserne med en kraftig børste der kan tage den glatte overflade. Erfaringen viser fliserne bliver mindre glatte når der er gået et års tid.

Beboer klagede over den høje brummelyd fra døråbnerne. Svar lyden er valgt for ældre og børn skal kunne høre når dørlåsen er slået fra og døren er åben. Der er sat vrider indvendig på dørene som kan bruges når man skal ud af opgangsdøren, det vil mindske brummelyden fra døråbneren så brug den.

Beboer spurgte til sikkerheden ved de nye nedgravede skraldespande (molokker), kan man sætte et lukkesystem på der forhindrer børn i at lege med dem ved at åbne og lukke tromlen eller i værste fald kravle op i tromlen. Svar Molokkerne er sikkerheds godkendte, skal vi sætte lås på får vi det resultat, at folk sætter affaldet ved siden af Molokkerne.

Beboer i Rytterbakken klagede over kloakker der var tilstoppede med jord. Svar der arbejdes med at få gennemspulet alle de kloakker der er tilstoppede, men det tager lidt tid.

Afslutning.

Dirigenten takkede for god ro og orden og giver ordet til den nye formand.

Anje Holmstad siger hun tager stafetten der, hvor Per har lagt den og hun som formand vil gøre hvad hun kan for at samarbejdet og styringen vil forløbe godt både herude og med Boliggården.

Formand

Dirigent

Referent

Per Bjørn Olsen

Ole Nyholm

Grethe Leerbech