

Referat af møde omhandlende: § 113 møde mellem DEAS Færchfonden og Beboerrepræsentation Kirsebærgården

Mødested: Ristorante Café Leo, Sølvgade 2

Mødedato: 27. februar 2025 kl. 17.30

Deltagere:

- Emily Wedgwood, Mia Maria Littau (referent), Anne Auken, Beboerrepræsentationen (BR)
- Emil Hald, DEAS
- Martin Petersen og Birte Højbjerg Lauridsen, Færchfonden

1. Udførte driftsopgaver/projekter i 2024 – Driftschef Martin Petersen beretter:

a. Affaldsskakt og affaldssortering

- Affaldssorteringen i haven fungerer godt, og feedbacken er positiv. Mængden af restaffald er formodentligt blevet reduceret, men det er ikke muligt at skaffe data fra kommunen på affaldsmængde før og efter ændringen, da Kommunen oplyser, at de ikke registrerer det. Grundet et forventet ekstra pres på affaldscontainerne i weekend- og helligdagsperioder, anbefaler kommunen, at vi bibeholder antallet af nuværende containere, selvom de ikke er helt fyldte på daglig basis.
- Bleer vil på sigt få sin egen affaldsfraktion ude i haveanlægget.
- Containere til tekstilaffald vil blive placeret ude ved Borgergade 27.

b. Hindegadeporten

- Porten har haft den ønskede effekt i forhold til at nedbringe storskrald fra naboer, uønsket trafik i gården, nattelivsgæster mv., hvilket øger beboernes tryghed.
- Der har været problemer med strømforsyningen til porten, hvilket har forårsaget driftsproblemer. Entreprenøren har været på stedet og der vil snarest blive monteret et ekstra beslag for at sikre motorens funktion.
- Der er også blevet rapporteret om smækalarm fra porten af enkelte beboere på Hindegade 11. På trods af forsøg på at reducere larmen, er der fortsat problemer med klunk- og kliklyde, som har vist sig svære at eliminere. Porten er udstyret med en gummimembran, der adskiller den fra muren for at minimere støjgener. Imidlertid sidder porten tæt på muren i siderne, hvilket formodes at være årsagen til, at vibrationerne overføres og skaber støj.
- Driftschefen samt flere beboere har observeret, at de samme to biler gentagne gange har været parkeret lige foran Hindegadeporten, hvilket har medført hindringer for kørsel og trafik i porten. Færchfonden har derfor indsendt daglige politianmeldelser af bilisterne gennem 3-4 uger og ansøgt om tilladelse fra politiet og kommunen til at male gul markering langs vejen ved porten for at tydeliggøre, at parkering ikke er tilladt. Denne ansøgning er dog blevet afvist med henvisning til, at brostenene allerede bør fungere som tilstrækkelig markering. Der overvejes nu, om en alternativ løsning bør iværksættes, men der har ikke været parkering af biler på stedet i en længere periode. Vi afventer derfor, om dette bliver et tilbagevendende problem.

c. Nye aflåste havelåger

- Porte og låger fungerer nu tilfredsstillende, og det er blevet lettere at holde uvedkommende ude.

- Det blev også drøftet, hvorvidt en fornyelse eller forhøjelse af hegnet i hækken, ville være hensigtsmæssigt. Driftschefen noterer efterspørgslen på et mere robust hegn og undersøger mulighederne.

d. og e. Belysning i parkeringskælderen og kældergange

- Der er sket en stor besparelse på elforbruget efter udskiftningen af belysningen i parkeringskælderen og kældergange til LED. Samlet set er der en nedbringelse af elforbruget fra 1.600 kWh til 600 kWh i parkeringskælderen og nedbringelse af elforbruget fra 23.000 til 15.000 kWh i opgangene.

f. Elevatorer

- Skift af elevatorserviceudbyder fra ALTI til SJEC har været gavnligt. De samlede udgifter er næsten uændrede, til gengæld har der været en markant stigning i tilkaldelser primært på grund af problemer i opgang 32 og 40.

g. Fibernet

- Fiberinstallation er blevet gennemført i alle lejligheder. 45 ud af 135 lejemål har valgt at tilmelde sig og benytte sig af fibernet.

h. Graffiti

- Graffiti fjernes hurtigt i porten ved Brugsen, når det opstår, grundet nyt abonnement på at få fjernet graffiti. Abonnementet dækker dog kun porten ved Brugsen, og driftschefen har derfor haft samlet graffiti-sager på ejendommens øvrige vægge/bygninger til bunke og anmeldt det til forsikringen som hærværk. Graffiti er nu derfor fjernet og betalt via forsikringen dog med høj selvrisiko.

i. Haveanlægget

- Det seneste møde med gartneren har resulteret i planlægning af forbedringer i haven. Døde og syge buksbom vil blive fjernet. Fjernelse af buksbombuskene foran de 3 opstammede buksbom (små træer) kan vanskeligt ske uden at beskadige småtræernes rødder, og da der også er stor sandsynlighed for, at disse små buksbomtræer vil blive angrebet af samme sygdom som buskene, vil de blive fjernet i samme forbindelse. Der vil blive lavet en ny beplantning i form af buske og blomster. Der kigges på mulighed for lidt flere siddepladser i "solhjørnet" samt etablering af yderligere fliseareal, hvor beboerne kan opstille en grill. Driftschefen vil præsentere en plantegning af haveanlægget på det kommende beboermøde.
- I 2024 blev der arvet seks nye stole fra driftschefen til fri afbenyttelse i haven, samt indkøbt en ekstra bæk.
- Driftschefen vil arbejde på at løse problematikken med planteaffald i haven ved at kommunikere ud til beboerne, hvordan de konkret skal håndtere deres planteaffald. Der blev også drøftet muligheden for at etablere en kompostbeholder ved de gamle gårdtoiletter.
- Der planlægges et møde med Green Team og gartneren for at drøfte fremtidige tiltag og indkøb og økonomien herved.

j. El-ladestandere i P-kælderen m.v.

- For at opfylde lade-bekendtgørelsen for parkeringspladser vil der blive installeret 3 el-ladestandere på ejendommen - 1 i kælderen fælles med naboejendommen og 2 på terræn. Nortec (som også leverede de nye vaskemaskiner) vil stå for administrationen af el-ladestanderne. Der er i 2024 etableret yderligere MC-pladser i parkeringskælderen.
- BR vil opdatere Kirsebærgårdens hjemmeside med information om, hvor man kan henvende sig, hvis man er interesseret i en p-plads.

k. Installation af fjernaflæste forbrugsmålere (varme) i alle lejemål

- Projektet er blevet gennemført med succes.
- Forbruget af varme holdes generelt på tidligere års niveau, men selve varmeudgifterne er generelt steget markant i hele landet. Det blev foreslået, at beboere kan downloade en app, hvor de løbende kan følge deres varmeforbrug.

l. Vaskeri

- Det nye vaskeri er blevet godt modtaget, og der er opnået en besparelse på 40 m³ vand i en sammenligningsperiode på fem måneder.

m. Ventilationskanaler

- Der er blevet fundet en løsning på de revnede ventilationskanaler i opgangene 30 og 32 ved hjælp af strømpeforing, som har haft en positiv effekt. Det er blevet besluttet at undersøge ventilationen i Hindegade 11 som næste skridt.

2. Drøftelse af samarbejdet i årets løb

- Færchfonden har været nemme at komme i kontakt med og meget hjælpsomme. BR værdsætter samarbejdet og ser det som et effektivt talerør mellem beboere og udlejer.
- Beboerrepræsentationen foreslår at bruge mere analog kommunikation i opgangene til vigtige informationer.
- Uden en BR vil der være mangel på information og medbestemmelse i dialogen med udlejer. BR fungerer som talerør og sikrer, at både beboere og udlejer er informeret. Det vil være en fordel med en bred sammensætning i Beboerrepræsentationen, så både nye og ældre lejere deltager heri.

3. Gennemgang af vedligeholdelsesplan

a. Poster i vedligeholdelsesplanen

Eksempler på poster, der ikke indgår i den officielle vedligeholdelsesplan, da beløbet er under relevansgrænsen:

- Der vil årligt blive afsat 80.000 kr. til fornyelse af små inventar (bordplader, låger, hængsler m.v.)
- Der er desuden afsat 80.000 kr. til maling af trappeopgange og stålrækværker for 2025.

- Der vil blive kigget på forsyningsledningernes afspærringsventiler i kælderen, som på nuværende tidspunkt ikke fungerer optimalt.

Udvalgte nedslagspunkter fra den 10-årige vedligeholdelsesplan:

2024-2025:

- Lydisolering i trappeopgange: For at dæmpe rumklngen i trappeopgangene, er der monteret akustikregulerende plader under trappeforløb, først i Hindegade 11 i 2024 og derefter i opgang 30 og 32 i 2025, hvor problemet er størst. De 3 opgange har kostet 130.000 kr. Resultatet har været meget tilfredsstillende, men det er endnu usikkert, om Færchfonden vil fortsætte med at lydregulere i de resterende opgange, da disse har en anderledes opgangsstruktur.

2025:

- Elevatoropgradering: Der afsættes 125.000 kr. hvert år til opgraderinger af elevatoren. Der vil blive udarbejdet en plukliste baseret på analyser, som prioriterer de nødvendige forbedringer, herunder mulig udskiftning af motorer og døre.
- Reparation af altanbeton i opgang 42 samt tagterrasserne på 7. etage

2026:

- Reparation af udvendigmurværk: Der vil blive udført reparation af murværk, herunder udskiftning af knækkede sorte skiffer (sålbænke) under vinduerne. Arbejdet kræver brug af lift og skal times herefter.
- Slidlag på parkeringsplads (asfalt) ved SuperBrugsen: Oprindeligt planlagt til 2025, men arbejdet er blevet udskudt til 2026.

2029:

- Tagpapudskiftning: Taget på bygningen Borgergade 30-42 begynder at bule og vise tegn på dårlig stand, og det er derfor nødvendigt at få skiftet tagpappet.

b. Forbedringer i lydisolering

- Som beskrevet ovenfor blev der i 2024 og 2025 lydisoleret i trappeopgangene; 30, 32 og Hindegade 11. Omkostningen er teknisk set en forbedring, men Færchfonden lægger op til at trække omkostningen fra vedligeholdelseskontoen (GI) fremfor forbedringskontoen, for at undgå huslejeforhøjelser. BR er enig.

c. Dørkaldeanlæg og adgangskontrol

- Der vil blive installeret et nyt elektronisk dørkaldeanlæg og adgangskontrolsystem, som inkluderer nøglebrikker og et videokamera for at øge trygheden. Nøgleafbryderen til Hindegadeporten på murværket vil blive udskiftet, og adgang vil fremover ske via kode og chip, således at gæster kan benytte samme kode for at komme ind og ud. I tilfælde af, at en beboer mister sin brik, vil denne blive spærret og der vil være et gebyr på 200 kr. for at få en ny.

- Desuden vil det være muligt at åbne døren og give adgang via en app, hvilket giver beboerne mulighed for at modtage pakker, selv når de ikke er hjemme, eller åbne døren, hvis de er dårligt gående eller er sengeliggende.
- Yderligere information om ændringerne vil blive sendt ud til alle beboere via Færchfondens mail-liste.
- Dette initiativ udgør både en forbedring og en vedligeholdelse af ejendommen og vil derfor medføre en månedlig omkostning på ca. 35 kr. per husstand som bidrag til forbedringen

d. Haveprojekt

- Se punkt "Haveanlæg" under driftsopgaver 2024

e. Storskraldshåndtering

- Håndteringen af storskrald skal ændres for at undgå, at viceværten skal flytte storskrald, fx tunge møbler m.v. fra kælderen til porten. Der vil blive etableret et system for korrekt placering af storskrald, da den nuværende metode ikke er hensigtsmæssig samtidig med at arbejdsmiljøloven ikke overholdes lige nu
- Storskraldsrummet vil blive permanent aflåst, og farligt affald vil blive flyttet, muligvis til vaskekælderen eller et andet tilgængeligt sted for beboerne.
- Driftschefen vil undersøge muligheden for at etablere skiltning eller inkorporere retningslinjer i husordenen. Der vil blive givet en opdatering, når der er fundet en løsning.

4. Hundehold

- Der pågår en drøftelse vedrørende muligheden for at tillade hundehold i lejlighederne, som følge af en beboer med en særlig og gammel kontrakt. Udlejer har bekymringer omkring allergier, støj (gøen) og potentielle problemer med hundenes adfærd. Hvis tilladelse gives til én beboer, kan det skabe præcedens, hvilket kan medføre, at alle beboere i princippet bør få ret til at holde hund og andre kæledyr, og det finder udlejer ikke hensigtsmæssigt, da det let kan føre til nabostridigheder, som er svære at løse, uden at den ene part bliver skuffet.
- BR er bekymret for uretfærdig og udemokratisk praksis, hvis tilladelser om husdyr gives til én beboer, og ikke alle.
- Det blev drøftet, om det bør tilføjes i husordenen, at husdyr ikke må holdes. Da der i mange lejekontrakter og i alle nye lejekontrakter er indføjet forbud mod at holde husdyr, vil udlejer ikke tillade en ændring af husorden som tillader husdyr.

5. Boliglejeundersøgelse

- 40% af beboerne har svaret på boliglejeundersøgelsen, og der er overvejende positiv feedback, især om viceværten Jens, som bliver værdsat af beboerne. Beboerundersøgelsen er et vigtigt arbejdsredskab for administrator og udlejer.

6. Beboermødet 20. marts

- Der blev drøftet koordineringen med driftschef Martin Petersen i forbindelse med Beboermødet den 20. marts. Følgende punkter blev aftalt at blive nævnt af Færchfonden:
 - Præsentation af tegning af haveanlæg.

- Håndtering af planteaffald og mulig opstilling af en ny kompostbunke ved de gamle gårdtoiletter
- Løsning på problemet med ventilationskanalerne
- Nyt dørkaldeanlæg og adgangskontrol
- Storskraldsordningen

7. Bæredygtighed

- Bæredygtighed er et gennemgående tema, og det blev drøftet, om det bør være en forpligtelse i lejekontrakterne at vedligeholde altankasserne. Green Team vil i så fald tilbyde assistance til beboere, der af en eller anden grund ikke er i stand til at passe deres altankasser.

8. Parkering

- Der har været løbende drøftelser med Brugsen/Coop vedrørende gratis aften/natteparkering på deres parkeringsområde, men det har ikke været muligt at finde en løsning. Derfor er der fortsat ikke gratis parkering for beboere uden for butikkens åbningstid

9. Ventelister

- Færchfonden informerer om, at ventelisterne fungerer godt. Systemet sikrer en demokratisk proces og aflastning af Birte fra unødigt administrativt arbejde. Ventelister for interne flytninger er integreret i ventelistesystemet og har samme anciennitet som personer fra Holstebro og omegn.

10. Eventuelt

- Ingen yderligere punkter blev drøftet.