

Beslutningsreferat fra ekstraordinært afdelingsmøde i Ellebo

Onsdag den 3. april 2019, kl. 19.00-21.30, i Tapeten,
Magleparken 5, 2750 Ballerup

1. Velkomst og valg af dirigent

Formand Inge Støvring Petersen bød alle velkommen og præsenterede det panel, der skulle fremlægge de forskellige punkter på aftenens dagsorden. Tom Nielsen blev herefter valgt som dirigent.

Tom takkede for valget og konstaterede efterfølgende mødet rettidigt indkaldt med 14. dages varsel som beskrevet i selskabets vedtægter.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Michael Sell, Casper Green og Rene Schorlemmer blev valgt som stemmetællere. Driftschef fra KAB John Petersen blev valgt som referent.

3. Status på renoveringen af blok 3 og blok 4

Per Zwinge, rådgiver fra Rambøll, orienterede om status for blok 3 og 4. Han kunne fortælle, at der nu er fastlagt indflytningsdatoer for blok 3, som indflyttes i to etaper den 15. juni og den 1. juli 2019.

Der er også lagt en tidsplan for renoveringen af blok 4. En vigtig nyhed er, at de udvendige arbejder med bl.a. udskiftning af vinduer gennemføres, mens beboerne bor i boligerne. Beboerne vil blive genhuset, når de indvendige arbejder sættes i gang.

Der inviteres til informationsmøder om blok 3 og 4, hvor beboerne vil få nærmere information om indflytning og genhusning mv.

- Beboere, som skal flytte ind i **blok 3**, inviteres til informationsmøde den **7. maj 2019** kl. 19 i Fælleshuset.
- Beboere, som skal flytte permanent til **blok 4**, inviteres til informationsmøde den **15. maj 2019** kl. 19 i Fælleshuset.

Det kan allerede nu oplyses, at beboerne fra blok 1 og 2, som har fået permanent bolig i blok 4, vil blive tilbudt midlertidig genhusning inden indflytning i blok 4.

Og beboerne fra blok 1 og 2, som skal flytte til blok 3, vil få forlænget deres kontrakter frem til indflytningsdatoen i blok 3.

4. Orientering om energiregnskaberne

Som lovet på det ordinære afdelingsmøde den 29. januar var varmeregnskaberne på dagsordenen. Lene Sonne, energichef i KAB, forklarede, at varmeregnskabet for 2017 og 2018 fordeles efter kvadratmeter, fordi det ikke er muligt at fordele efter individuelle målere, så længe renoeringen står på. Det kan man kun, hvis alle individuelle målere i afdelingen er på plads og fungerer, og det er de ikke i lejemålene under renoering.

Hun beklagede, at varmeregnskabet for 2017 ikke blev leveret indenfor den fastsatte tidsramme. Beboere, der valgte at klage over varmeregningen, fik alene medhold og tilbagebetaling fra KAB, fordi klagerne ville blive afvist i Beboerklagenævnet pga. manglende overholdelse af tidsfrister.

Derudover kunne hun slå fast, at byggesagen – og ikke beboerne – betaler for den varme, der benyttes i blok 3 under renoeringen. Når blok 3 står færdig med egen varmecentral, vil regnskabet for denne blok blive fordelt efter målere. For de øvrige blokke vil regnskabet fortsat blive fordelt efter kvadratmeter, så længe renoeringen er i gang.

5. Beslutning om revideret solcelleprojekt

Beboerne har tidligere godkendt solcelleprojektet. Den gang var der tale om solceller på 4 blokke, men da renoeringen af Ellebo har ændret sig er der behov for en ny beslutning. Jesper Prip fra Kuben Management fremlagde et revideret forslag til solcelleprojekt.

Kort fortalt blev der lagt vægt på, at solcelleanlægget vil betyde, at den pris hver enkelt beboer betaler for strøm bliver lavere. Der blev vist en beregning for en bolig på 80 m², hvor den årlige besparelse var ca. 400 kr. ved et normalt el-forbrug.

En beboer stillede spørgsmål til risici ved at installere anlægget, hvortil Jesper Prip Sindberg svarede, at alle projekter indebærer risici, men at solcelleanlægget er relativt enkelt at installere, og kun et meget afvigende strømforbrug kan ændre væsentligt på beregningerne. Lånoptagningen til solcelleprojektet vil være et realkreditlån over 25 år.

Afstemningen gav følgende resultat: 126 for – 10 imod og 8 stemte ikke. Solcelleprojektet blev vedtaget.

6. Orientering om nedrivning af blok 1 og 2 - og ny lokalplan

Rune Wulff og Søren P. Nielsen, rådgivere fra Rambøll, fortalte, at de nu er i gang med at undersøge for miljøfarlige stoffer i boligerne og tilrettelægge nedrivningen. Uanset indsatsen for at begrænse generne, vil arbejdet med at nedrive blok 1 og 2 resultere i perioder med støj og støv. Der startes op i september 2019 og nedrivningen forventes færdig maj 2020.

Endelig fremlagde Lars Steffensen, partner i arkitektfirmaet Henning Larsen ideer til et lokalplan-forslag for nybyggeri i Ellebo på de ledige arealer. Han understregede, at forslaget ikke er færdigt og fortsat mangler bearbejdning. Forslaget bygger på ideen om at bygge tæt-lavt i stil med Kartoffelrækkerne og Arenakvarteret i Ørestad – eller Teglvangen som et lokalt eksempel. Konkret er der tale om vinkelhuse og rækkehuse fordelt på de ledige arealer fra blok 1 og 2 samt delvist i gårdrummet – her vil dog fortsat være plads til et åbent, grønt fællesareal.

Rolf Andersson, byggedirektør i KAB, forklarede, at forslaget om en tæt-lav bebyggelse også udspringer af, at der i dag er høj efterspørgsel på denne type boliger fremfor etagebyggeri. Ideen er at skabe en langt mere spændende bebyggelse med flere og attraktive boligtyper.

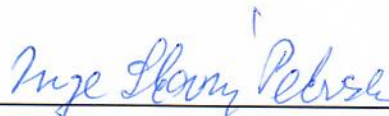
Spørgsmål fra salen gik i sær på højden af nybyggeriet. Hertil svarede arkitekten, at forslaget arbejder med 2-3 etager som hovedregel, dog to bygninger ud mod Baltorpvej på 4 etager. Forslaget til lokalplan skal færdigbearbejdes i samarbejde med kommunen og derefter sendes i høring, inden den kan vedtages endeligt i Ballerup Kommune. Derefter følger en proces om projektering og udbud af byggeopgaverne. Nybyggeriet forventes tidligst at gå i gang i januar 2021.

Mødet sluttede kl. 20.50.

Der var fremmøde fra 72 husstande.



Dirigent Tom Nielsen



Formand Inge S. Petersen