

Deltagere: Formand Erik Gemmer, bestyrelsesmedlemmer Søren Rosenlund, Michael Madsen og Hanne Hansen, suppleanter Jane Skytte og Stefan Sørensen.
Fra administrationen: Forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref), driftschef Nils-Erik Winther, Ole Jan Ulrick Petersen (Byg) og Lokalinspektør Arne Dimon

Afbud: Næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen og Thomas Kallehaug.

REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 19. oktober 2022

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	853
2.	Valg af dirigent Erik blev valgt til dirigent.	853
3.	Beslutningspunkter.....	853
3.1.	Godkendelse af proces og økonomi renovering afd. 083-0 Dryadevej.....	853
3.2.	Godkendelse af tilskud til udbedring træfacader afd. 748-0 Langkilden.....	855
3.3.	Godkendelse af huslejestigning og optagelse af lån afd. 002-0 Sønderkærgården.....	855
4.	Orienteringspunkter.....	856
4.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer.....	856
4.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer.....	856
4.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	856
4.3.1.	Orientering om helhedsplan afd. 020-0 Strandbyparken.....	856
4.3.2.	Orientering om projekt Bofællesskab Rosenhøj.....	856
5.	Eventuelt.....	856

1. Velkomst

2. Valg af dirigent

Erik blev valgt til dirigent.

3. Beslutningspunkter

3.1. Godkendelse af proces og økonomi renovering afd. 083-0 Dryadevej

Bestyrelsen besluttede på mødet den 18. maj 2022 at yde økonomisk hjælp, således at der ydes tilskud fra dispositionsfonden til afhjælpning af årsagen bag de tilbagevendende problemer med opstigende grundvand. På baggrund heraf blev der igangsat en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af 12 lejemål i løbet af sommeren, og resultatet er samlet i en overordnet rapport fra DTI.

Rapporten kommer med en klar konklusion. Samtlige 12 lejemål har skimmelsvampsvækst, og der anbefales en genhusning så hurtigt som muligt efterfulgt af en skimmelrenovering.

Årsagen er ifølge rapporten en dårlig udført membran og utilstrækkelige stikdræn.

På mødet deltager rådgiver Jakob Nørløv for at uddybe undersøgelserne samt de nødvendige tiltag for udbedring.

Udover de 12 lejemål bliver 2 lejemål, der blev renoveret i 2017, ligeledes undersøgt af DTI for at være helt sikker på, at vi har det totale overblik i 2022. Rapport herfor afventes.

Det tilstræbes, at en genhusning sker i ledige lejemål i afd. 020-0 Strandbyparken og eventuelt i skimmelrenoverede lejemål i afdeling 083-0.

Med udgangspunkt i 14 lejemål er den samlede sum for udbedring 11.460.589 kr.

Da bestyrelsen har givet tilsagn til udbedring af årsagen bag de tilbagevendende problemer, er der udarbejdet to anlægsbudgetter. Det ene med udgangspunkt i at organisationen yder tilskud fra dispositionsfonden på det fulde beløb (Anlægsbudget udkast 1).

Det andet anlægsbudget tager udgangspunkt i, at organisationen yder tilskud fra dispositionsfonden på 8.380.589 kr. og derudover låner afdelingen 3.080.000 kr.

Det betyder at afdelingen skal løfte udgiften til genopretning af boligerne - nye gulve, maling, paneler, døre, el, genopsætning af køkken og slutrengøring (Anlægsbudget 2).

Det skal bemærkes, at huslejekonsekvensen i anlægsbudget, udkast 2, tager udgangspunkt i nuværende leje, men at afdelingens driftsbudget for 2023/24 lægger op til en huslejestigning på 5,31 %, og den ny leje pr. kvm fra 01.07.2023 derfor er 1.316,67 pr. kvm.

Endvidere skal det betragtes, at afdelingen ikke har henlagt tilstrækkeligt, og at deres henlæggelser derfor skal stige løbende, og der kan forventes flere huslejestigninger.

Bilag: To anlægsbudgetter samt rapport fra DTI.

På mødet fortalte Erik kort om, at emnet var behandlet af organisationen tidligere, og hvorfor vi nu sidder her og skal have gennemgået rapporten.

Arne gennemgik kort processen omkring prøverne i boligerne samt resultatet i rapporten. De to boliger, som blev udbedret i 2017, er ligeledes undersøgt for at se, om den anvendte metode i 2017 er holdbar. Resultatet af de to boliger renoveret i 2017 foreligger ikke på nuværende

tidspunkt. I det økonomiske oplæg til projektet er der taget højde for eventuelle uforudsete udgifter.

Søren spurgte til om de tiltag, som er foretaget i 2017, er forgæves; det bør være helt klart inden der bruges yderligere penge i afdelingen. Det vil undersøgelserne af de to boliger vise.

Jakob Nørløv forklarede, at i de boliger, han havde set, var det muligt, at fugten kunne stige op. Det vigtige er, at membranerne bliver lagt korrekt, så fugten ikke kan stige op. De to boliger fra 2017 samt de seneste to boliger, der er renoveret, som er udført på en ny måde, løser denne problemstilling.

Hvis man skal sikre sig, at løsningen er korrekt, vil det kræve at der går 3-4 år efter en renovering, inden det kan evalueres. De to boliger fra 2017 vil derfor kunne danne grundlag for en valid undersøgelse af, om den metode har virket.

Årsagen er opstigende fugt via fundamentet, hvorfor der skal lukkes op til boligerne, samtidig med at der sørges for ekstra dræn under og omkring boligerne.

Der blev spurgt, om rådgiver vil anbefale denne løsning, da bestyrelsen har brug for en sikkerhed for, at det er det rigtige, som gøres nu. Jakob forklarede, at det vil være den rigtige løsning, men at der fortsat vil være vand under boligerne i et vist omfang, men at denne metode kan sikre, at det ikke kommer ind i selve boligerne.

Ole spurgte, om ventilation kan løse udfordringen med, at møbler ikke kan stå op ad en ydervæg, uden at det vil skabe grobund for skimmel. Jakob svarede, at det ville være en mulighed, men at det vil øge udgiften pr. bolig.

Søren nævnte, at nu skal alle boliger gøres helt færdige, og efter den metodik der virker. Det nytter ikke, at vi skal behandle emnet igen om 3 år.

Erik nævnte, at økonomien skal drøftes i organisationen, samt at bestyrelsen her skal forholde sig til, at der kan komme andre afdelinger med lignende behov. Jeannette forklarede, at de to fremsendte anlægsbudgetter er forsøgt opdelt, således at beboerne selv skal dække følgearbejderne og organisationen selve eliminering af årsagen, som tidligere godkendt af organisationen.

Søren opfordrede til, at bestyrelsen ser på hvilke kriterier, der gives tilskud på, og den diskussion bør organisationen have indenfor kort tid.

Erik opsummerede, at den del, som vedrører årsagen, bør dækkes af organisationen, mens de øvrige arbejder skal dækkes af beboerne.

Søren nævnte, at bestyrelsen skal se på, at kapitalen i organisationen ikke låses fast i 30 år frem, da det vil forhindre, at andre afdelinger med lignende behov vil kunne søge om hjælp.

Rådgiver tilbød at revidere oplægget, således at det er klart, hvor meget der er udbedring af selve årsagen, således at bestyrelsen kan tage begrundet stilling til økonomien på deres næste møde.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at emnet tages op på næste organisationsbestyrelsesmøde til endelig beslutning.

3.2. Godkendelse af tilskud til udbedring træfacader afd. 748-0 Langkilden

Afdelingen fremstår med en træbeklædt facade. Facaden blev oliebehandlet i 2018, men de sidste par år er der sket afskalning. Udbedring vil kræve rensning af facade til en bæredygtig bund og derefter ny malerbehandling bestående af 1 lag grunder og 2 lag træbeskyttelse.

Afdelingens henlagte midler kan ikke dække en udbedring, hvorfor afdelingsbestyrelsen anmoder organisationsbestyrelsens om at hjælpe afdelingen med at løfte denne ekstraordinære udgift.

Driften har indhentet tilbud på udbedring, og det anløber sig til i alt til 601.325 kr. inkl. moms.

Bilag: Tilbud på udbedring af træfacade.

Erik fortalte, at der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen om forholdet, herunder at afdelingen har en stram økonomi og søger om hjælp fra organisationen. Der var en række driftsmæssige forhold, som ligeledes blev drøftet på mødet og nu varetages af driften.

Arne fortalte, at det ville være en rimeligt, hvis organisationen betalte for afrensningen og første behandling, hvorefter afdelingen skal stå for den kommende vedligeholdelse af træværket hvert 5. år.

Jeannette foreslog, at organisationen tager en generel drøftelse af, hvilke krav der stilles til afdelingernes vedligeholdelsesplaner og samtidig udarbejder en politik for tilskud til afdelingerne.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at der skal udarbejdes et mere detaljeret oplæg, hvor det er klart, hvilke arbejder der vedrører eliminering af årsagen. På næste organisationsbestyrelsesmøde skal der tages endelig stilling til forespørgslen.

3.3. Godkendelse af huslejestigning og optagelse af lån afd. 002-0 Sønderkærgården

Der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde den 13. oktober i afdeling 002-0 Sønderkærgården, som omhandler projektet vedr. brandsikring af afdelingen. På afdelingsmødet skal beboerne tage stilling til økonomien forbundet med fase 1, sikring af flugtveje. Der vil samtidig være en orientering om projektet i sin helhed, ud fra den viden som er indhentet på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen vil på mødet få en mundtlig orientering om udfaldet af afdelingsmødet, herunder hvilket økonomisk grundlag, som organisationen bedes tage stilling til.

På organisationsbestyrelsesmødet var der en evaluering af gennemførelsen af det ekstraordinære afdelingsmøde, herunder en stor tak til administrationen for at stå for mødets tilrettelæggelse og afholdelse, samt en rigtig god fremlægning af projektet på mødet.

Søren nævnte, at det er vigtigt, at der afholdes beboercafeer løbende, hvor beboerne kan komme og stille spørgsmål til projektet.

Ole nævnte, at der har været en dialog med kommunen om røgmeldere i lejlighederne i stuen og 1. sal. Det er vores anbefaling, på et ikke teknisk eller kravmæssigt grundlag, at anbefale yderligere røgmeldere opsat.

Erik supplerede med, at der er opsat røgmeldere i kælderen, og at de ikke sidder optimalt alle steder.

Søren nævnte, at der er få lejemål, hvor der kan være længere afstand for lyden, hvorfor det kan overvejes at sætte røgmeldere op ud for de lejemål på øvrige etager.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte en huslejestigning på 3,31% p.a. samt optagelse af 30-årigt lån stort 13.122.000 kr., samt at der opsættes yderligere røgmeldere i opgangene, hvor det er hensigtsmæssigt.

4. Orienteringspunkter

4.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Intet at berette.

4.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Intet at berette.

4.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

4.3.1. Orientering om helhedsplan afd. 020-0 Strandbyparken

Inden arbejdet kan sendes i udbud, skal udformning af de grønne arealer godkendes. Afdelingsbestyrelsen er forelagt forslag til udformning af de grønne arealer, og dette forelægges afdelingsmødet godkendelse den 26.10.2022.

4.3.2. Orientering om projekt Bofællesskab Rosenhøj

Jeannette orienterede om, at der var sendt en erindringsmail den 13. oktober 2022 til Hvidovre Kommune om det videre forløb for projektet Bofællesskabet Rosenhøj. Før sommerferien var der konkrete drøftelser sammen med kommunen om konkrete muligheder og forhindringer, og siden er sagen ikke kommet videre. Administrationen forsøger at få sat skub i projektet, da den delvist tomme institution forladt generer et årligt lejetab på ca. 400.000 kr. Det er fortsat nødvendigt at drifte og holde bygningerne opvarmet for ikke at skabe skader på installationer mm., såfremt ombygningssplanerne ikke lykkes.

Der har været kortvarige udlejninger af lokalerne til andre institutioner i Hvidovre Kommune, som har haft behov for genhusning, hvilket selvfølgelig nedbringer lejetabet. Dette er dog ikke en fast indtægt, som afdelingen 082-0 Rosenhøj kan forvente, og organisationen vil skulle dække et lejetab, indtil projektet er gennemført.

Der er flere forhold, som taler for, at projektet bør gennemføres, og sidst men ikke mindst, er der kommet nye muligheder for at styrke projektøkonomien. Det kan eksempelvis undersøges, om vi kan få tilskud fra puljerne vedrørende:

- Køb af erhvervsejendomme med henblik på konvertering til boliger
- Udvikling af Bæredygtige almene boliger
- Grundkøbslån
- Fortætning

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

5. Eventuelt

Intet at berette.

Underskrift via Penneo
Formand Erik Gemmer

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2022-10-22 13:57:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: WHPA2-MQCOX-VXHP-L-O1N04-20YLO-EJYA5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>