

Referat af ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 2. oktober 2023

Så mange lejemål deltog:	19 lejemål (38 stemmer) – 1 udvandet fra møde
Fra administrationen deltog:	Kundechef Carsten Pedersen Driftsleder Christina Støvhase Ejendomsmester Nichlas Foget Projektchef fra domea.dk Karina Frid Rådgiver fra WSP Sigurd Andersen
1. Velkomst	Kundechef Carsten Pedersen bød på boligorganisations vegne velkommen. Karina Frid domea.dks byggeafdeling er projektchef og har ansvaret for afdelingens renoveringsplan. Sigurd Andersen fra WSP – rådgivningsfirma, tidligere Orbicon, har arbejdet nogle år med afdelingen og renoveringen af denne.
2. Valg af dirigent og referent	Carsten Pedersen blev valgt til dirigent. Konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt. Christina Støvhase blev valgt til referent.
3. Valg af stemmeudvalg	Der blev ikke valgt et stemmeudvalg
4. Præsentation af afstemningsgrundlaget	Carsten Pedersen fortæller om baggrunden for renoveringsplanen. Boligorganisationen har en organisationsbestyrelse der samles en gang om måneden, Boligorganisationen har nogle vedtægter og i disse står blandt andet, at boligorganisationen har ansvaret for at ejendommene er vedligeholdte og at boligerne er fremtidssikret og at de fortsat kan lejes ud om 10-20 år. Nogle år tilbage blev det klart, at der er nogle ting i Skelgården, der skal kigges på. Der blev i den anledning udarbejdet en tilstandsrapport af WSP. Tilstandsrapporten blev forlagt organisationsbestyrelsen og der blev lavet et udtræk af denne – her blev de vigtigste og mest nødvendige arbejder udvalgt. Karina oplyser at der har været afholdt spørgecafe og i den forbindelse fremkom spørgsmål der ønskede belyst, svar på disse er omdelt i postkasser. Sigurd Andersen gennemgår tilstandsrapporten kort og fortæller om de skitserede renoveringsforslag. Der er stor undren blandt nogle af de fremmødte beboere, omkring hvorfor de gamle køkkener og badeværelser ikke er prioriteret fremfor blandt andet nyt ventilationsanlæg. Nyt ventilationsanlæg er blandt andet prioriteret, da der er udfordringer med skimmelsvamp i flere boliger. Dette skyldes blandt andet manglende hulrumsisolering, dette giver blandt andet kuldebroer, ligesom der er udfordringer med fugt/dug og kondens. Ventilationsanlægget vil sørge for tør luft, fjerne kondens

	og dugdannelse.
5. Spørgsmål til afstemningsgrundlaget	Spørgsmål ved nej til forslag, hvad er så processen? - Der er flere muligheder, den ene er at arbejdet kan lægges ind under afdelingens D/V plan dvs. at afdelingen kan spare op til det. - Boligorganisationen kan træffe beslutning om at, indkalde repræsentantskabet og omgøre den afgørelse der er truffet på afdelingsmødet, hvis der er tale om driftsmæssig kritisk karakter. Spørgsmål til om altaner skal pilles ned eller bare males? - Altanerne vil skulle tages ned og sættes op igen. Alt ikke nagelfast skal fjernes fra altan. Er det billigere at rive bygningen ned end at renovere? - Nej Er det ny lov med brandvedtægter og altaner, eller kan man komme efter altanfirma? - Det vides ikke hvem der har opført altaner, det oplyses fra fremmødte, at det er Øens murerfirma. WSP undersøger muligheden for dette, der vil dog højst sandsynligt være en forældelsesfrist på 5 år. Er der mulighed for at skubbe det 1 år eller 2, grundet historiske høje priser eller dele det op i flere omgange? - Indekset går begge veje, så hvis der indgås aftale i foråret, vil prisen reguleres. - Det vil rent teknisk godt kunne lade sig gøre at vente 1 år. - Det er billigere at samle arbejdet og udføre arbejdet samlet. Der er ikke givet nogle alternativer, siger beboerne nej, tiltræder OB forslaget. Dette er ikke OK. Der er ønske om, at arbejdet udføres i etaper, så huslejestigningen ikke bliver så kolossal. Der er ønske om inddragelse af beboere. - Det bliver ikke billigere af at tage det i etaper. - I afdelingen er der ikke en afdelingsbestyrelse, hvorfor det er organisationsbestyrelsen der tiltræder. Det har den konsekvens, at der blandt andet ikke er nogen at drøfte denne type sager med. Kan man ikke nøjes med blot at tage de nødvendige tiltag og spare mere op? Det er en høj stigning, hvordan vil denne ske? - Stigningen vil komme på en gang og vil ske ved afslutning på renoveringen. Det vurderes at være start 2025. - Det kan økonomisk ikke svare sig at dele arbejdet op - Domea.dk har en afdeling "Hjælp til husleje" hvor der sidder en række socialrådgivere og chefen for

dette vil gerne holde et samlet møde for alle beboere og individuelle møder for hver enkelt hvis der er ønske om dette.

Hvis nej og beslutningen skal omstødes – hvor lang tid tager det?

- Det tager ikke lang tid, repræsentantskabet skal blot indkaldes med 14 dages varsel.

Hvad er egen trækningsret?

- Det er en pulje der ligger i boligorganisationen, trækningsretten er speciel på den måde at det er penge der er reserveret i Landsbyggefonden, som de skal give lov til at benytte. Der er dog nogle forudsætninger der skal være opfyldt for at de kan bruges. Boligorganisationen har givet tilsagn til, at de gerne vil give 1,6 mil. i tilskud til sagen.

Vil udgifter til drift stige eller falde?

- Der vil være nogle udgifter til service og rens af ventilationsanlægget.
Det kan ikke oplyses om det vil gå den ene eller den anden vej.
Isolering og nye vinduer og varmeanlæg, vil dog kunne give nogle besparelser.

Hvad siger loven ifølge stand på bygning?

- Der findes bekendtgørelsen og lov om almene boliger. I bekendtgørelsen står at en boligorganisation er en selvstændig virksomhed. Boligorganisationen/afdelingen er under tilsyn af kommunen og boligorganisationen har pligt til at sørge for at boligerne er i forsvarlig stand og stadig kan lejes ud.

Kan man søge boliger på den interne venteliste og gælder den alle boligafdelinger i DFB?

- Spørgsmål til opskrivning rettes til domea.dk kundeservice, de administrerer ventelisten. En intern opskrivning vil gælde alle afdelinger i DFB.

-

Kan man søge støtte hos Landsbyggefonden?

- Byggeøkonom er involveret og alle muligheder for støtte til renoveringen afsøges.
I denne sag er der sket det, at rapporten er stillet op i hvilke type arbejder LBF giver støtte til. De arbejder er i denne renovering er ikke noget der vil give tilskud af særlig karakter og der er pt. En sagsbehandlingstid på 6-8 år hos LBF. Det giver ikke mening, med den levetid der er tilbage, på blandt andet varmeanlægget, at ansøge om støtte, da det vil være udtjent inden da.

6 Afstemning	Hvert lejemål har 2 stemmer uanset antallet af husstandsmedlemmer For - 0 Imod - alle
7. Præsentation af afstemningsresultatet	Forslaget er enstemmigt forkastet.
8. Fremtidig information	Nærmere info følger
9. Afslutning	Tak for i aften

For referatets godkendelse:

Den 3. oktober 2023



Carsten Pedersen, Dirigent

Christina Støvhase, Referent