

Referat fra det særligt afdelingsmøde for Grenhusene
Afholdt tirsdag d. 21. november 2023 kl. 19.00
I "Kometen", Hvidovrevej 280

Tilstede var: Beboere fra 60 husstande samt Connie Weis Hansen og Henrik Berg fra afdelingsbestyrelsen.

Herudover Jane Nielson, DAB, Jesper Ingemann Mogensen, Domus Arkitekter frem til og med punkt 3, ejendomsleder Kim Andersen, Steen Hingebjerg Jensen, DAB og Henrik Christiansen, DAB

Referatet er indskrevet med fed skrift under de enkelte dagsordenspunkter.

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent

Alette bød velkommen. Steen Hingebjerg Jensen, chefkonsulent i DAB blev valgt som dirigent. Steen konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt i forhold til vedtægterne og dermed beslutningsdygtigt. Steen nævnte, at punktet "beretning" var gledet ud af dagsordenen og foreslog, at beretningen fra Grenhus-udvalget kom med som punkt 3 B, hvilket forsamlingen accepterede.

2. Valg af stemmeudvalg

Niels Kristensen, Henrik Andersen, Bjarne Rasmussen, Simon Simonsen, Kennet Bjerg og Søren blev valgt

3. Orientering om de indledende arbejder med renovering/helhedsplan for afdelingen

Jesper Ingemann Mogensen, DOMUS arkitekter og Jane Nielson, DAB, vil give en status på de byggetekniske undersøgelser og fortælle om den kommende proces.

Der skal ikke tages beslutninger om konkrete arbejder, dette vil ske på et senere møde.

Der vil blive mulighed for at stille spørgsmål til DOMUS om forventningerne til de kommende arbejder.

Jesper Ingemann og Jane Nelson præsenterede sig selv og fortalte om deres erfaringer med byggesager inden for den almene branche.

Jesper gennemgik hovedpunkterne i den tilstandsvurdering, som EKAS havde udarbejdet og fremhævede:

- **Karboniseringen af facadeelementerne**
- **Vinduer & døre som er modne til udskiftning**
- **Terrændæk med opstigende grundfugt, manglende dræn og forket fald på belægning**
- **Mulig udfordring med slagger som kapillærbrydende lag under gulve**
- **Forsyningsledninger**
- **El installationer**

Jesper forklarede, at en helhedsplan var en samlet plan,- ikke "pletreparationer", og helhedsplanen skal fremtidssikre afdelingen. En helhedsplan kan medføre støtte fra Landsbyggefonden til arbejder, som skyldes "bygningssvigt", mens manglende vedligeholdelse som udgangspunkt skal dækkes af afdelingen selv uden støtte.

Første skridt er de byggetekniske undersøgelser, som skal suppleres med flere undersøgelser, bl.a. for fugt, forurening af jord, kontrol af kloak, indeklima samt opmåling af boliger og terræn.

Processen for en helhedsplan og beboergodkendelse blev gennemgået.

Der blev spurgt til genhusning? Jesper forklarede, at omfanget af eventuel genhusning ikke kendes, da hverken renoveringens omfang eller den tidsmæssige udstrækning for byggesagen er fastlagt. Men midlertidig genhusning kan komme på tale.

Henrik Berg supplerede med, at genhusning så vidt muligt skal ske inden for kommunens grænser, eventuelt med hjælp fra andre boligorganisationer i kommunen.

Der blev spurgt om indeklimaundersøgelser også omfattede kontrol for radon? Svaret var ja. Om indvendige "varmevægge" ville blive undersøgt for eventuel skimmel? Ja, i det omfang facaderne skal udbedres.

Om der ville blive taget hensyn til klimatilpasning? Ja, stort fokus også fra Landsbyggefonden, på klima og miljøhensyn, både i forbindelse med renoveringen, men også den senere drift af bygningerne.

Hvordan boligerne, hvor der udtages prøver udvælges? Ud fra et ønske om at få et bredt udsnit fordelt efter placeringen i afdelingen, men også ud fra konkret mistanke. En opfordring til, at beboere, med mistanke om indeklimaproblemer kontakter ejendomskontoret.

Om fældede træer og forkert fald på belægninger i haver kunne have en betydning for fugtproblemer, en plan eller regler for indretning af haver blev efterlyst? Kan ikke udelukkes og der kigges eventuelt på forholdene i forbindelse helhedsplanen.

Hvorfor kloakken skulle kontrolleres, når den for få år siden var "strømpeforet"? Primært "fedtbrøndenes" tilstand som skulle undersøges, ligesom dele af brøndene måske skal flyttes ved en eventuel udvendig isolering.

En meget foreløbig tidsplan og de forskellige facer frem mod en renovering blev gennemgået. Næste informationsmøde for beboere forventes afholdt i slutningen af 1. kvartal eller i begyndelsen af 2. kvartal 2024.

3 b. Grenhus-udvalgets beretning

Alette fremlagde beretning fra udvalget. Beretningen er vedlagt referatet. Beretningen blev taget til efterretning.

4. Forelæggelse af regnskab for 2022/2023 til orientering

Sammendrag af regnskabet kan ses sammen med sammendraget af budgettet. Det samlede regnskab kan fås på ejendomskontoret.

Regnskabet udviser et overskud på 36.531 kr., som er anvendt til afskrivning på forbedringsarbejder.

Henrik Christiansen gennemgik kort regnskabet.

Dirigenten konstaterede, at regnskabet var forelagt afdelingsmødet til orientering.

5. Godkendelse af budget for 2024/2025 for Grenhusene

Sammendrag af budgetforslaget er vedlagt. Det samlede budget kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret.

Budgetforslaget medfører en huslejestigning på 9,38 %, svarende til hhv. 662 kr. og 674 kr. pr. måned.

Stigningen skyldes primært øgede henlæggelser til kommende renovering, men også øgede henlæggelser til daglig drift. Endvidere stiger udgifterne til "pligtmæssige

bidrag", renholdelse, renovation, forsikringer, administration og afskrivning på forbedringsarbejder. Til gengæld budgetteres udgiften til vand at falde.

Henrik Christiansen gennemgik budgettet, med særlig vægt på afdelingens henlæggelser.

Budgettet, som medfører en huslejestigning på 9,38 % blev godkendt.

6. Leje af carport og garager

Grenhus-udvalget foreslår, at lejen for garager og carporte hæves med 10 % med henblik på, at vi afsætter flere penge til vedligeholdelsen i fremtiden. Lejen udgør nu 176 kr. pr. måned for garager og 116 kr. for carporte.

Alette fortalte om garagernes tilstand og argumenterede for, at der fremover skal afsættes flere midler til vedligeholdelse af garager og carporte.

Forslaget blev vedtaget.

7. Indkomne forslag:

A) Forslag om etablering af vejbumper i "svinget"

Forslaget blev vedtaget, hvis bumpet kan etableres, uden der er væsentlige økonomiske omkostninger forbundet med etableringen.

B)

Forslag om afskaffelse af parkeringsvagt

Forslaget blev vedtaget efter afstemning ved håndsoprækning med stemmerne 57 for og 49 imod. Parkeringsvagsordningen opsiges, med det varsel, som er i kontrakten. Nærmere besked om tidspunkt bliver udsendt.

8. Valg af medlemmer til Grenhus-udvalget.

På valg er Alette Fjordvald nr. 100, Mads B. Petersen nr. 11 og Steven Albrektsen nr. 86, som alle genopstiller.

Efter skriftlig afstemning blev Alette, Mads og Steven genvalgt, idet Alette fik 95 stemmer, Steven 81, Mads 72 og Anja 51. Der var 5 blanke og 1 ugyldig stemmeseddel.

9. Aktivgruppen

a. Orientering og regnskab fra- og valg til aktivgruppen:

Gruppen består af: Lissi Andresen nr. 62, Jimmi Andresen nr. 85, Steven Kørner nr. 86, Michael Wifstrand nr. 173 og Kurt Larsen nr. 171.

Lizzi fortalte om aktivgruppens arbejde og aktiviteter og nævnte bl.a. løppemarked og julebanko. Lissi fortalte om proceduren for kontrol af "Fællesgrenen", hvor der ikke længere bliver "kontrolleret" mellem udlejninger til forskellige beboere i weekenderne. Lissi opfordre til, at eventuel service i Fællesgrenen, som går i stykker ikke gemmes væk, men sættes frem. Så kan det blive fornyet og vil normalt ikke koste lejerer af Fællesgrenen noget. Lissi fortalte også, at der er etableret "børnekasser" i Fællesgrenen, så der også er noget til de yngste og opfordrede til eventuelt at donere overskydende legetøj efter aftale med Aktiv Gruppen.

Lissi Andresen nr. 62, Jimmi Andresen nr. 85, Steven Kørner nr. 86, Michael Wifstrand nr. 173 og Kurt Larsen nr. 171 blev alle genvalgt til aktivgruppen uden modkandidater.

10. Eventuelt.

Intet at referere.

Mødet afsluttet kl. 21.00

Referat: Henrik Christiansen

Dirigent DAB: Steen Hingebjerg