



23. august 2022

Albertslund Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 23. august 2022

Deltagere: Kirsten Mogensen, Peter Arler, Thomas Tuck. Peter Arler, Brian Overgaard, Hans Bindslev, Sonny Faarborg, Uffe Jensen, Steen G. Andersen, John Kaubak Pedersen

1. suppl.: Jannie Poulsen

Adm.: Jeannette Pagh Schüler, Katrine Tonboe Jacobsen (referent)

Dagsorden

| | |
|--|----|
| 1. Godkendelse af dagsorden | 2 |
| 2. AB Vest – Ændring af restfinansiering ved skema C | 2 |
| 3. Miravænget – lovgivning af væg mellem lejemål | 3 |
| 4. Tilføjelser til råderetskatalog (individuel udvendige råderet) i afdeling AB Vest til godkendelse i OB..... | 4 |
| 5. AB Syd Rækkehusene – voldgiftssag gulve – forligsoplæg | 4 |
| 6. Godkendelse af styringsdialogskemaer | 6 |
| 7. Beslutning om konkurrence om nyt navn til boligorganisationen..... | 7 |
| 8. Forslag om trivselsudvalg i AB | 9 |
| 9. Valg af ny kontaktperson til Kirsebærgården | 9 |
| 10. Lukkede punkter..... | 9 |
| 11. Opfølgning fra sidste møde | 10 |
| 12. Formandens orientering | 10 |
| 13. Kontaktpersonernes orientering..... | 11 |
| 14. Administrationens orientering | 11 |
| 15. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen..... | 12 |
| 16. Punkter til næste og kommende møder..... | 12 |
| 17. Næste møde og kommende møder | 12 |
| 18. Eventuelt..... | 13 |
| Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse..... | 13 |

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Godkendelse af dagsorden

Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. AB Vest – Ændring af restfinansiering ved skema C

Bestyrelsen godkendte ændring af restfinansiering ved skema C.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender ændring af restfinansiering ved skema C.

Beskrivelse:

Bestyrelsen godkendte den 24. februar 2022 byggeregnskabet for helhedsplanen i AB Vest. Af byggeregnskabet fremgik det, at der skulle optages et yderligere ustøttet lån med kommunal garanti på 5.449.000 kr. til finansiering af merudgifter.

Efter dialog med kommunen ændres restfinansieringen på de ustøttede arbejder. Dette skyldes, at kommunen er negativt stemt for at stille kommunal garanti for de ustøttede ekstraarbejder, når lejeforhøjelsen, som følge af helhedsplanen, samlet set falder med 62 kr. pr. m².

I stedet for optagelse af et ustøttet lån, vil restfinansieringen se således ud:

Restfinansiering ustøttede arbejder:

| | Gældende | Oprindelig |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Arbejder i alt | 5.449.000 | 5.449.000 |
| Finansiering: | | |
| Realkreditlån (30 år) | 0 | 5.449.000 |
| Reguleringskontomidler | 1.007.853 | 0 |
| Afskrives over 10 år | 4.441.147 | 0 |
| Finansiering i alt | 5.449.000 | 5.449.000 |
| Årlig ydelse | 444.115 | 327.000 |
| Årlig støtte fra reg.kto.* | -117.115 | 0 |
| Årlig driftspåvirkning | 327.000 | 327.000 |

* Der reserveres et beløb fra reguleringskontoen, som kan udligne driftspåvirkningen i de 10 år med afskrivning.

Den årlige driftspåvirkning og husleje vil dermed forblive på niveau med det godkendte.

3. Miravænget – lovliggørelse af væg mellem lejemål

Bestyrelsen godkendte, at den samlede udgift på kr. 100.000 kr. dækkes af dispositionsfonden.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender, at den samlede udgift på kr. 100.000 kr. dækkes af dispositionsfonden, da økonomien i afdelingen er anstrengt.

Beskrivelse:

I forbindelse med opsplitning af bofællesskab til to lejemål i 2017, blev forholdene bragt tilbage til den oprindelige opførelse. Blandt andet blev væggen mellem de to fremtidige lejemål retableret.

Efterfølgende kom en ny lejer ind, som gentagne gange klagede over støj fra naboen. Dette afvistes flere gange af daværende driftschef, da forventningen på daværende tidspunkt var, at væggen var opført i henhold til gældende lovgivning. Beboer klagede efterfølgende til kommunen, hvorefter væggen blev kontrolleret. Det viste sig, at dørhul i væggen ikke var retableret korrekt i forhold til lyd og brand og der var ikke søgt om byggetilladelse til selve opsplitningen.

Væggen/dørhullet er nu retableret i henhold til ny ansøgning om lovliggørelse af forholdene, og sagen er lukket i kommunen. Det viste sig nødvendigt at forbedre hele væggen i forhold gældende krav.

Det skal bemærkes, at beboeren stadig ikke er tilfreds med effekten af lydisoleringen, men beboer erkender samtidig også, at væggen er ordentligt udbedret. Sagen har været i beboerklagenævnet, hvor den blev afvist.

Økonomi og ressourcer

I forbindelse med retableringen er afholdt følgende omkostninger:

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Tømrerarbejde | Kr. 59.214,43 |
| Malerarbejde | Kr. 6.900,00 |
| Byggetilladelse | Kr. 3.000,00 |
| <u>Byggesagshonorar, 23 timer</u> | <u>Kr. 30.906,25</u> |
| I alt | Kr. 100.020,68 |

Tømrerarbejdet er udført af samme tømrer, som oprindeligt udførte arbejdet, og der er sket modregning for forkert udført arbejde i ovennævnte beløb.

4. Tilføjelser til råderetskatalog (individuel udvendige råderet) i afdeling AB Vest til godkendelse i OB

Bestyrelsen godkendte tilføjelser til råderetskatalog for udvendige råderetsarbejder i afdeling AB Vest, der blev godkendt på ordinært regnskabs- og budgetmøde den 15. september 2021 under forudsætning af, at beskrivelsen bliver korrekt udformet (dvs. at antal og type af lampe udspecificeres) og at den bliver godkendt på næste beboermøde.

Bestyrelsen ønskede et punkt om råderet på et følgende bestyrelsesmøde.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at organisationsbestyrelsen godkender tilføjelser til råderetskatalog for udvendige råderetsarbejder i afdeling AB Vest, der blev godkendt på ordinært regnskabs- og budgetmøde den 15. september 2021.

Beskrivelse:

Afdelingen har vedtaget individuel udvendig råderetsarbejde for så vidt angår opførelse af frit skur samt opsætning af lysarmatur i haven, som tilføjelse til værende råderetskatalog.

Afdelingsmødet godkendte følgende:

Opførelse af fritstående skur i haven: Ansøgning sendes til ejendomskontoret. Arbejdet anses som et forandringsarbejde, da det allerede er muligt at opsætte et andet skur som et forbedringsarbejde. Der er krav om reetablering. Der opkræves et depositum til sikkerhed for reetablering.

Opsætning af lysarmatur i haven: Ansøgning sendes til ejendomskontoret. Arbejdet er et forbedringsarbejde, der afskrives over 15 år. Der skal opkræves et vedligeholdelsesgebyr. Det fremgår ikke, hvor mange og hvilke lamper, der må opsættes - dette tages op med bestyrelsen.

Lovgrundlag

Almenlejeloven § 39. Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kap. 18, §§ 82 - 83

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning, og giver beboerne bred mulighed for at sætte deres eget præg på deres boliger.

Bilag

- 04.01_Forslag vedrørende opførelse af fritstående skur i haven
- 04.02_Positivliste fra råderetskatalog inkl. vedledning for opførelse af fritstående skur i haven og for opsætning af lysarmatur i haven
- 04.03_Godkendt referat fra afdelingsmødet

5. AB Syd Rækkehusene – voldgiftssag gulve – forligsoplæg

Bestyrelsen godkendte forligsoplægget for gulve. Bestyrelsen besluttede, at forligsbeløbet indgår i driften til udbedring af resterende gulve.

Indstilling

Det indstilles, at

- bestyrelsen godkender forligsoplægget for gulve
- forligsbeløbet indgår i driften til udbedring af resterende gulve

Beskrivelse:

Den 7. oktober 2020 fremkom seneste skønserklæring vedrørende skønssagen (bilag). Efterfølgende har MT Højgaard meddelt, at de accepterer ansvaret i forhold til bygherren, og rettet henvendelse omkring løsninger til udbedring i forhold til både klinke- og trægulve.

Voldgiftsnævnet har den 11. februar 2021 givet afdelingerne fuldt medhold omkring dækning af udgifter til sagsomkostninger til vores advokat og udgifter til Voldgiftsnævnet.

Sidst da har der været lavet forsøg med udbedring af klinke- og trægulve med henblik på at finde en acceptabel løsning, der indebærer mindst mulige gener for beboerne. Ved klinkegulve er revnede fliser udskiftet og fuger udskiftet med epoxy-fuger. Ved trægulvene er indsprøjtet med let ekspanderende masse.

Forsøgene er nu evaluerede og vurderingen er, at de udførte forsøg har været vellykkede. Efter ½-1 år er der ikke kommet nye revner i de reparerede klinkegulve og fugemassen har ikke sat sig under trægulvene. Der blev derfor i samarbejde med advokaten påbegyndt indledende forhandlinger med entreprenøren om udbedring og/eller kompensation for evt. fremtidig egen udbedring. Den 12. august 2022 afholdt parterne møde, hvor entreprenør fremkom med forslag til ovennævnte. Vores advokat har gennemgået oplægget til forlig, og anbefale at forliget indgås.

Selve forliget indebærer at

- Entreprenøren MT Højgaard udbedrer de 188 (både AB og VA) værste gulve med mange revnede og manglende fuger og knækkede fliser.
- Udbetaler 728.000 kr. til afdelingen som kompensation for udbedring i boliger med klinkegulve med mindre revnede og manglende fuger, samt trægulve. Der er ca. 150 af disse boliger i hver afdeling, og erstatningsbeløbet svarer således til ca. 5.000 kr. pr. bolig.
- MT Højgaard instruerer driften i afdelingen og afdelingens normale håndværkere i, hvordan udbedringen skal udføres.

Udbedringsmetoden indebærer to dages arbejde i hver bolig. Der skal således ikke ske genhusning.

Skulle det indenfor det første år vise sig, at der er boliger, hvor revnerne kommer igen, så er MT Højgaard indstillet på, at gulvene i de boliger efterfølgende udbedres ved mere omfattende indgreb.

Det skal bemærkes, at der er en lille farveforskel på fugerne.

Tidsplan:

MTH er indstillet på, at de 188 værste gulve bliver udbedret i 2022.

De øvrige gulve kan driften selv indarbejde i så det passer i forhold til, hvordan beboerne generes mindst muligt. For eksempel kan gyngende trægulve eventuelt udføres i forbindelse med fraflytninger eller individuelle aftaler med beboerne.

Bilag

- 05.01_Udkast til forligsaftale

6. Godkendelse af styringsdialogskemaer

Bestyrelsen godkendte afdelingsrapporterne for AB til brug for styringsdialogen med kommunerne.

Bestyrelsen godkendte styringsrapporten for boligorganisationen til brug for styringsdialogen med kommunerne.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender afdelingsrapporterne for AB til brug for styringsdialogen med kommunerne.
- at bestyrelsen godkender styringsrapporten for boligorganisationen til brug for styringsdialogen med kommunerne.
- at bestyrelsen drøfter, hvilke temaer bestyrelsen ønsker at få på dagsordenen til styringsdialogmødet med Albertslund Kommune.

Beskrivelse:

BO-VEST og boligorganisationen skal i forbindelse med styringsdialogen med kommunerne beskrive virksomheden og boligafdelingerne i en såkaldt styringsrapport. Der er endvidere udarbejdet en afdelingsrapport for hver boligafdeling.

Afdelingsrapport for afdelingerne

Til brug for dialogerne med kommunerne om boligafdelingerne er afdelingsrapporterne for de enkelte boligafdelinger baseret på 2021 regnskaberne.

Administrationen har givet input til afdelingsrapporterne. Afdelingsrapporterne er herefter udsendt til afdelingsbestyrelserne for deres kommentarer. Der har været tilbagemeldinger fra en af afdelingerne (Capellavænget).

Capellavænget: "Kommentarer til afdelingsrapporten til brug dialog med kommunen. Her vil bestyrelsen henstille til forsigtighed med henvisningerne af udsatte borgere, da afdelingen er lille og en for stor indflytning af udsatte borgere vil have effekt på sammenholdskraften. Vi har i forvejen udfordringer med nogle beboere."

I afdelingsrapporten er stamdata, økonomiske nøgletal samt fraflytningsprocenterne genereret automatisk fra Landsbyggefondens egen database, som er funderet på tal indsendt af Administrationen. Administrationen har kvalitetssikret, at dataene er retvisende.

Styringsrapport for boligorganisationen

Organisationsbestyrelsen skal ligeledes udfylde en styringsrapport for boligorganisationen. Styringsrapporten for boligorganisationen er ligeledes baseret på 2021 regnskabet.

Administrationsbidraget er steget 1 % i 2021.

Afdelinger med særlige udfordringer

I styringsrapporten fremgår der en liste af afdelinger med særlige udfordringer etc. Denne autogenereres når der i afdelingsrapporterne genereres en tekst i feltet om konklusion på side 1.

AB har et effektivitetstal på 66,6 %. Hvis man sammenligner dette tal med tallet fra sidste år, er AB blevet 2,1 procentpoint mere effektiv, idet tallet sidste år var 64,5 %.

Regionsgennemsnittet i år er steget med 0,7 procentpoint fra 79,3 % til 80,0 %.

Tidsplan:

Tilblivelsen af styringsrapporterne for afdelingerne og organisationen har fulgt følgende tidsplan:

| | |
|------------------------|--|
| April 2022 | Input fra boliggruppen, byggeadministration, boligsociale medarbejdere m.fl. til styringsrapporten |
| Juni-Juli 2022 | Styringsrapporterne sendt ud til kommentering i afdelingsbestyrelserne |
| August 2022 | Organisationsbestyrelserne behandler styringsrapporterne |
| Ultimo August 2022 | Styringsrapporterne uploades til kommunen |
| Mødedato ikke fastlagt | Styringsdialogmøde med kommunen |

Lovgrundlag:

Reglerne om indførelse af styringsdialog som redskab i samarbejdet mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne er trådt i kraft den 1. januar 2010.

Regelgrundlaget for den nye styringsmodel fremgår af følgende bestemmelser:

- § 5b, §§ 6a – 6f og § 164 i lov om almene boliger m.v.
- § 71 og § 109 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Bilag:

- 06.01_Styringsrapport for AB
- 06.02_Oplysningsskemaer for boligafdelingerne i AB

7. Beslutning om konkurrence om nyt navn til boligorganisationen

Bestyrelsen godkendte konkurrencens forløb som skitseret herunder med en tilføjelse: Juryen udvælger de bedste 3-5 forslag, som herefter fremlægges for bestyrelsen, der udvælger det bedste.

Bestyrelsen udpegede Jannie Poulsen, Sonny Faarborg, Uffe Jensen og Hans Bindlev som medlemmer til juryen.

Indstilling

Administrationen indstiller at,

- bestyrelsen drøfter og beslutter, hvordan konkurrencen om nyt navn for boligorganisationen skal forløbe
- bestyrelsen udpeger medlemmer til en jury

Beskrivelse

Bestyrelsen besluttede på organisationsbestyrelsesmødet d. 20. juni 2022, at de vil skifte navn. Det blev besluttet, at navnet skal findes ved en konkurrence blandt AB's beboere.

AB har en ambition om at tilføre boligorganisationen flere almene boliger på Sjælland med et særligt fokus på nye og blandede boligformer, bæredygtighed og effektiv drift.

Et nyt navn til boligorganisationen vil være en fordel, hvis AB skal kunne opfylde sine mål og være attraktive overfor andre kommuner og samarbejdspartnere.

AB ønsker at inddrage beboerne helt fra starten, og har derfor valgt, at det nye navn skal findes ved en konkurrence blandt beboerne. Konkurrencen foregår på den måde at beboerne først bedes om at melde ind med forslag til et nyt navn. Disse forslag vurderes herefter af en jury fra organisationsbestyrelsen, der udvælger det bedste forslag.

Forslag til konkurrencens forløb:

- Konkurrencen lanceres med en husstandsomdelt folder indeholdende:
 - Interview med Kirsten Mogensen om baggrunden for navneskiftet
 - Vejledning til hvordan du afgiver dit forslag
 - Principper for navneforslag (navnet skal være kort, unikt og gerne afspejle de værdier AB står for; social ansvarlighed, fællesskab og bæredygtighed)
- Forslag sendes til BO-VEST på mail
- En jury fra organisationsbestyrelsen gennemgår og udvælger de bedste forslag
- Det vindende forslag præmieres med 5000 kr.
- Der udsendes husstandsomdelt flyer om det nye navn
- Sideløbende kommunikerer der løbende om navneskift og konkurrence på BO-VESTs medier: Hjemmeside, nyhedsbrev til beboerdemokrater, Facebook og LinkedIn, opslag på ejendomskontorer, presseindsats.

Økonomi

- | | |
|---|-------------------|
| - Kommunikationsindsats: | 30.000 kr. |
| - Tryk og distribution af husstandsomdelt materiale | 6000 kr. |
| - Præmie: | 5000 kr. |
| - Ny grafisk identitet (logo, mv) | 15.000 kr. |
| - I alt | 56.000 kr. |

8. Forslag om trivselsudvalg i AB

Jannie Poulsen trak forslaget.

Bestyrelsen besluttede at arbejde på sigt i retning af at afholde temamøder for afdelingsbestyrelserne, fx om råderetskatalog, ladestandere, trivsel, henlæggelser, mv.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen drøfter form og sammensætning og beslutter, om der skal nedsættes et trivselsudvalg i AB.

Beskrivelse:

Jannie Poulsen har fremsendt forslag om, at der oprettes et trivselsudvalg i AB.

Det foreslås, at udvalget består af en repræsentant pr. afdelingsbestyrelse.

Afdelingsbestyrelsen udpeger repræsentanten, der er medlem af afdelingsbestyrelsen, men ikke nødvendigvis formand.

Udvalget mødes en gang i kvartalet evt. i forskellige afdelingers beboerlokaler og taler om trivsel i afdelingerne, utilfredshed, ris og ros.

Udvalgets medlemmer forpligter sig til at deltage.

9. Valg af ny kontaktperson til Kirsebærgården

Bestyrelsen udpegede John Kaubak Pedersen som kontaktperson til Kirsebærgården.

Bestyrelsen udpegede Uffe Jensen som kontaktperson for Eskebuen, og Steen G. Andersen som kontaktperson for Blommegården.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen udpeger ny kontaktperson til Kirsebærgården

Bilag:

- 09.01_Kontaktpersoner AB 2022

10. Lukkede punkter

Bestyrelsen behandlede de lukkede punkter.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen behandler de lukkede punkter.

11. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Beskrivelse

Aktionsliste for AB's organisationsbestyrelse

| Dato | Emne | Aktion | Deadline | Status | Behandles på bestyrelsesmødet |
|-----------------------------------|---|------------------|-----------------|---------------|--------------------------------------|
| 20-06-2022 | Forretningsorden rettes til, så den stemmer overens med vedtægter | Adm. | | | |
| 20-06-2022 | Bestyrelsen ønsker at få udarbejdet en forretningsorden for repræsentantskabsmødet. FU udarbejder et oplæg. | FU og Adm. | | | |
| 20-06-2022 | Bestyrelsen ønsker et temabestyrelsesmøde om handleplaner for henlæggelser, hvor den øvrige dagsorden begrænses | | | | |
| 06-12-2021 | Administrationen vil afholde følgegruppemøde med AB Syd for at følge op på udeståender i diverse byggesager. | Adm. | | | |
| 06-12-2021 | Grønt regnskab: Der skal laves en indstilling til et kommende møde om at regnskabet også skal drøftes i afdelingsbestyrelserne med forslag til muligheder for forbedring. | Bestyrelse n | | | |
| Huskeliste/Parkeringsplads | | | | | |
| | Notat om fordele og ulemper ved anpartsselskab (erhvervslejemål) | Jura | | | |
| | GDPR lynkursus gennemgang | Adm. | | | |
| 21.09.2020 | Strategi og vision fortsat: <u>Ongoing</u> - Implementeres i organisationen og på hjemmesiden | Strategi udv. | | | |
| | Drøftelse af principper for kollektiv og individuel råderet | Jura | | | |

12. Formandens orientering

Der afholdes temamøde om henlæggelser onsdag d. 9. november kl. 17-20.

Kirsten Mogensen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen i Oldbuen har trukket sig. Der bliver afholdt beboermøde d. 14. september.

Peter Arler efterlyste en liste over, hvad man skal være opmærksom på som dirigent. Powerpoint fra dirigentkurset rundsendes.

Bestyrelsen tog formandens beretning til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

- Strategidag d. 5. november 2022

13. Kontaktpersonernes orientering

Bestyrelsen tog kontaktpersonernes beretning til efterretning.

Eskebuen har meldt tilbage til Steen G. Andersen, at de ikke har behov for en kontaktperson.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager kontaktpersonernes orientering til efterretning

14. Administrationens orientering

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning.

Indstilling:

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

Status på udsætter 2022

Fordelt på organisationer

| | |
|----------------|---|
| VA: | 2 |
| Tranemosegård: | 3 |
| AB: | 0 |

Bilag:

- 14.01_Udsættelser 2022

Status på ledige lejemål pr. 1/7-2022

Boliger:

AB Syd: 1

Erhvervslejemål:

Etagehusene: 1

| 963-3704 Etagehusene: | | | 1 |
|-----------------------|-------------------|-----------------|---|
| Lejemålsnr. | Adresse | Tomgangsperiode | Kommentar |
| 963-3704-32-3 | Kanalens Kvt. 100 | 010121- | Erhvervslejemål |
| 963-3702 SYD: | | | 1 |
| 963-3702-124-10 | Kronens Kvt. 3 A | 150722-310822 | Tilbudsprojekt i iOpgave ikke oprettet pga. fejl i systemet |

Bilag:

- 14.02_AB Tomgangsliste pr. 01-7-2022

15. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Ingen henvendelser

16. Punkter til næste og kommende møder

Sonny Faarborg spurgte til nyt tiltag om økonomisk støtte til solceller til flade tage og bad administrationen om at undersøge muligheden for at søge det.

Godkendelsepunkt om tilrettet forretningsorden

Dato for gennemgang af PPV-planer blev fastlagt til onsdag d. 9. november

- Dato for gennemgang af PPV-planer

17. Næste møde og kommende møder

2022

FU-møder:

12. september

22. november

OB-møder:

21. september

5. december

OB-møder 2023

Onsdag d. 1. februar

Mandag d. 6. marts

Onsdag d. 12. april

Torsdag d. 27. april (buffermøde)
Onsdag d. 3. maj (afholdes kun, hvis der er forslag til repræsentantskabsmødet)
Mandag d. 15. maj - Repræsentantskabsmøde
Onsdag d. 21. juni
Mandag d. 21. august
Onsdag d. 27. september
Onsdag d. 6. december

18. Eventuelt

Uffe Jensen foreslog, at bestyrelsesmedlemmerne selv skal kunne vælge om de vil have en tablet eller PC i stedet for en iPad. Administrationen undersøger og kommer med et oplæg på næste bestyrelsesmøde.

Orienteringspunkter udsendt til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet den 23. august 2022, såfremt der kommer spørgsmål på mail, der ikke kan besvares med et enkelt svar. Det er derfor vigtigt, at I giver mig besked senest d. 16. august 2022, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

AB Syd – Status på udestående fra helhedsplaner

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen tager orienteringen om status på udestående i helhedsplaner til orientering,

Beskrivelse rækkehuse:

Helhedsplanen i rækkehusene blev afleveret januar 2015.

Gulve:

Der har været lavet forsøg med udbedring af klinke- og trægulve. Ved klinkegulve er revnede fliser udskiftet og fuger udskiftet med epoxy-fuger. Ved trægulvene er indsprøjtet med let ekspanderende masse. Vurderingen er at de udførte forsøg har været vellykkede. Efter 6-12 måneder er der ikke kommet nye revner i de reparerede klinkegulve og fugemassen har ikke sat sig under trægulvene. Der er derfor i samarbejde med advokaten påbegyndt indledende forhandlinger med entreprenøren om udbedring eller kompensation for evt. fremtidig egen udbedring.

Vekslere:

Der afventes stadig ny erklæring for den nye skønsmand. Der er sendt vekslere til et laboratorium i Tyskland for yderligere undersøgelser.

MgO:

Endeligt teknisk regnskab – og dermed også refusion fra Byggeskadefonden afventes fra Byggeskadefonden og dennes rådgiver.

Beskrivelse gårdhuse:

Helhedsplanen i gårdhusene blev afleveret marts 2019.

Pergolaer:

Der er lavet forsøg med nye inddækninger ved taget. Det ser ud til at være løsningen. Der søges en mindelig løsning med rådgiver og entreprenør. Entreprenør har meldt ud, at de er indstillet herpå. Rådgiver mener som udgangspunkt ikke at have et ansvar for forholdet, men er indstillet på en drøftelse om forlig. Der forventes afholdt et forligsmøde ultimo august/primus september 2022.

Utætheder ved tagudhæng:

Det er administrationens vurdering, at utæthederne ved tagudhænget skyldes, at fodblikket ikke er ført tilstrækkeligt ned i tagrenden. Dette kan medføre, at regnvand løber bagom tagrenden og videre ud i tagudhænget. Administrationens vurdering beror på en besigtigelse af et lille udsnit boliger i regnvej. Der er behov for en 100 % registrering, så der kan reklameres overfor entreprenøren i fulde omfang. Dette skal der findes ressourcer til internt enten i driften eller administrationen, da bygherre har bevisførelsen. Det videre forløb og prioritering af registreringen drøftes med driften og efterfølgende afdelingsbestyrelsen ved næste følgegruppemøde i august/september.

Hegn og låger:

Der er stadig en tvist om hegnene. Første rapport fra Teknologisk Institut (TI) gav ikke svar nok til at afklare tvisten. Parterne har derfor fremsat nye afklarende spørgsmål til Teknologisk. Administrationen har været i kontakt med TI, som vil prioritere opgaven/svaret her efter sommerferieperioden.

Ventilation:

Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at der skal tages stikprøver af TI på den nye indregulering, som blev foretaget af Halsnæssmeden i forbindelse med montering af lyd-dæmpere i foråret 2021. Afdelingsbestyrelsen er bekymret for, om indreguleringen er udført i henhold til TIs anvisninger. Administrationen har kontaktet TI med henblik på igangsættelse af stikprøverne. Der afventes nu en tidsplan fra TI.

Affaldsøer:

De nye affaldsøer i gårdhusene har ikke fungeret ordentligt fra start af. Der var dels tale om en fabrikationsfejl på servicelemme, og dels sorteres ikke ordentligt, hvilket har givet kapacitetsproblemer. Der udsendes yderligere information til beboerne om sortering snarest.

Der resterer nogle få mangler i form af asfaltramper og opstregninger, så der ikke parkeres foran containerne, hvilket hindrer tømninger.

Fordelerrør og vekslere:

Der er opstået et nyt problem med utætte vekslere og fordelerrør o gårdhusene. Selve vekslerne sidder i det udvendige teknikskab og giver ikke anledning til vandskader. Fordelerrørene sidder i det indvendige teknikskab og giver vandskader under gulvene, når det ikke opdages hurtigt. Der er monteret lækagemeldere, men det er ikke nok til at undgå skader. Der har hidtil været ca. 25-30 utætte fordelerrør. Da forsikrings-selskabet ikke længere vil dække følgeskader, har denne del høj prioritet, og rådgiver og entreprenør er i gang med at se, om der kan findes et andet produkt, som kan indbygges i installationen. Sideløbende foretages en registrering af boligerne for at afklare det aktuelle omfang, og foregribe eventuelle nye vandskader.

For vekslernes vedkommende ligner det samme problem, som vi har oplevet i rækkehusene. Det er dog for nuværende i mindre grad et problem i gårdhusene, hvor der kun er registreret ca. 5 utætheder.

For både vekslere og fordelerrør gælder at problemet er eskalerende, og det må forventes at de fleste boliger rammes med tiden.