

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: pfjl@gentofte.dk

Til:

Stig Wall (SW), formand,

Katja S. Johansen, (KSJ)

Rita Rahbek Russel (RRR)

Preben Christensen (PC)

Elisabeth Sinding (ES)

Lone Sørensen, suppleant (LS)

Lotte Wissing, suppleant (LW)

Pernille H. Fjellander (PFJL) forretningsfører,

Info:

Helene Rasmussen (HR) Socialdirektør i Social- og Sundhed i Gentofte Kommune

Helle-Vibeke Warlev Nielsen (HVWN)), formand for Ejerlejlighedsforeningen

Beierholm, Louise Corneliussen

Nikolaj Ventrup (NVT)

Maria Bylinska (MB)

Fra:

Pernille H. Fjellander (PFJL)

Charlottenlund, den 11. juni 2024.

Referat fra Kollektivboligernes bestyrelsesmøde nr. K2-2024 tirsdag den 4. juni 2024 kl.16.30 i Dagligstuen

Der var afbud fra Katja S. Johansen

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Status på udbedring af klimaskærm v. Thomas Krogh Jørgensen, Tegnestuen ApS
3. Godkendelse af referat K1 -2024, medsendt
4. Orientering fra formand og forretningsfører
5. Drøftelse af udkast til budget 2025
6. Fastsættelse af nyt møde
7. Eventuelt.

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt.

2. Status på udbedring af klimaskærm v/Thomas Krog Jørgensen, Tegnestuen ApS

Thomas var desværre forhindret i at deltage på bestyrelsesmødet og havde derfor

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: pfjl@gentofte.dk

sendt nedenstående redegørelse, som var sendt ud til bestyrelsen.

DMR (Dansk Miljø Rådgivning) har foretaget prøveudtagninger i de blotlagte lejligheder og der er ikke konstateret tegn på skimmel. Rapporten vil blive fremsendt i indeværende uge. Prøverne viser ikke tegn på skimmel og det anbefales derfor at gulve kan lukkes igen og lejligheder klargøres for indflytning.

Vandtrug:

Status er at BBByg ApS arbejder på det "lange" bygningsafsnit (98m) mod syd/øst (nr. 54-88), hvor også begge gavle udføres samtidigt.

Herefter går de videre til den yderste blok mod øst på siden ud mod Øresund. (nr. 90-100). Løbende udbedres de "små" gavle og tilpasses processen i takt med fremdriften.

BBByg ApS har forsikret at arbejdet er færdiggjort i indeværende år som aftalt.

Med hensyn til udførelsesløsningen ved vandtrug og at der skulle, herske uro omkring løsningen, hvor de nederste tegl mod vandtruget skruemonteres, så udføres disse løsninger efter planen. De eksisterende tegl, er af fabrikatet Frederiksborgtegl og er en gammel type som ikke produceres mere.

De bindingsmetoder der forefindes i dag, passer ikke til den gamle tegltype og derfor skruemonteres tegl i den nederste række lægter. Dog er der ikke risiko for utætheder i underlæggende bygning/konstruktion, da denne skruemontage kun sker i lægten med tætningsmellelag, over den nye underlæggende tagpapinddækning.

Den ny tagpapinddækning går noget længere op af tagfladen nemlig 30cm og lægten ligger i niveauet med vandtruget, uden risiko for at der vil kunne forekomme vand i konstruktionen. Altså, over den tætte tagpapinddækning og ikke i nærheden af inddækningen og slet ikke til sammenligning med de gamle skruemonteringer i gavle, som udbedres nu, hvor tegl er skruet direkte til underliggende murværkskonstruktion uden inddækning.

Løsningen ved vandtrug er forsvarligt udført, og der udføres ikke løsninger som er tekniske forkerte eller uforsvarlige.

Det skal også pointeres at der ikke er konstateret utætheder ved de allerede udførte vandtrug, i forbindelse med de vandskader som opstod hen over efteråret og vinteren og at alle de udbedret vandtrug holder tæt og er udført efter forskrifterne.

Som tidligere drøftet, er den valgte udbudsform aftalt grundet de tidsmæssige udfordringer i forhold til udførelsen samtidigt med de lejligheder som blev undersøgt for skimmel, men også af hensyn til vejrliget.

Ligeledes set fra en professionel vinkel, har BBByg ApS den fornødne erfaring i udfordringerne og de vandtrug som de tidligere har udbedret, har vist sig ikke have udfordringer med vandindtrængen.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: pfjl@gentofte.dk

Efter gennemgang af ovenstående redegørelse fra Thomas orienterede Preben om, at han har været oppe og besigtige renovering af taget. Preben oplyste, at det rigtig nok er de gamle teglsten, der bliver brugt samt at teglstenene ned mod vandtruget er genbrugstegl, hvor der stadig er en skrue i. Skrueerne går gennem en lægte og vandet trænger derfor ikke ned gennem muren.

Bestyrelsen tog orienteringen fra Thomas Krogh Jørgensen til efterretning og renoveringsarbejdet fortsætter som hidtil efter tidsplanen. Bestyrelsen er endvidere orienteret om, at det bliver en større udgift her i 2024. En udgift, der ikke er budgetteret med og som betyder, at vi formentlig kommer ud af 2024 med et underskud, som bl.a. skal dækkes ved huslejestigninger for 2025.

Tidsplanen for renoveringen sendes ud med referatet.

3. Godkendelse af referat K1-2024

Bestyrelsen godkendte referatet

4. Orientering fra formand og forretningsfører

Formanden ønskede de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer tillykke med valget og bød velkommen til et nyt medlem Elisabet Sinding. Bestyrelsen har desuden besluttet, at suppleanter, Lone Sørensen og Lotte Wissing fremadrettet skal inviteres med på alle bestyrelsesmøderne.

Formanden orienterede om, at han sidder i Kommunalbestyrelsen samt i en række andre udvalg. Jf. vedtægterne for Strandlunds Kollektivboliger udpeger Kommunalbestyrelsen to medlemmer til bestyrelsen, hvoraf den ene er født formand.

Formanden pointerede over for bestyrelsen, at bestyrelsesarbejdet er forbundet med tavshedspligt, samt at der ikke kan refereres fra møderne ud til beboerne, hvad andre i bestyrelsen har nævnt, kun hvad man selv har bragt frem. Han gjorde også opmærksom på, at bestyrelsesmedlemmerne repræsenterer fællesskabet, og ikke ens egne interesser.

Pernille orienterede omkring en beboersag, der er ved at udvikle sig meget uheldigt. Beboeren har siden indflytning haft et meget højt vandforbrug. Den pågældende beboer vil ikke acceptere det dokumenterede høje forbrug og har gjort indsigelse mod det. Administrationen har grafer fra måleren der viser det månedlige og daglige forbrug.

For at komme beboeren i møde har administrationen desuden sendt beboerens måler ind til Kamstrup for at være helt sikre på, at måleren ikke viser forkert. Beboeren har desuden været inviteret til flere møder i administrationen.

Beboeren har herudover klaget til borgmesteren over mistanke om skimmel i lejligheden, at her på Strandlund er mange indbrud, samt at der er problemer med vand/varmeregnskabet. Beboeren har flere gange overfor administrationen givet udtryk for, at vedkommendes advokater vil undersøge sagen, samt at sagen vil blive bragt op

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: pfjl@gentofte.dk

i huslejenævnet m.v. Pernille har orienteret beboeren om, at når hun modtager en konkret henvendelse fra advokat eller huslejenævnet vil den blive håndteret.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Formanden gav udtryk for, at han har stor tillid til både nuværende- og tidligere forretningsfører. Formanden henstillede yderligt til, at nye medlemmer i bestyrelsen ikke skal gå personligt ind i beboersager samt at sager som den pågældende med disse anklager mod administrationen skal tages med i bestyrelsesregi.

Pernille orienterede desuden om, at vi nu har modtaget rapport fra Dansk Miljørådgivning vedr. 4 lejligheder, der alle er undersøgt til bunds for skimmel. Det drejer sig om 88, st. 24 st., 138 st., 138 1, sal. Rapporten konkluderer, at de målte fugtværdier på sokler, betonklaplæg og murværk er sædvanlige, ligesom den relative luftfugtighed under plastfolien er sædvanlig, samt at der ikke er skimmel i de pågældende lejligheder.

Pernille orienterede om, at firmaet HYDRO-CON elevatorer er gået konkurs. Vi har derfor været nødt til meget hurtigt at indgå nye serviceaftaler med City-Elevator. City-Elevator oplyser, at handicapliftene er i dårlig stand – der er skævheder inde i liftene. I den ene handicaplift i Sydgaden er styresystemet taget ned og skal derfor genetableres. Vi kalder de 2 elevatorer i Sydgaden og den ene i Nordgaden, for elevatorer, men de er faktisk kun lifte, ikke elevatorer.

Bestyrelsen ønskede, at vi får indhentet et tilbud på etablering af rigtige elevatorer i stedet for handicaplifte, så de bliver mere driftssikre.

Pernille er inviteret til møde i Messias kirken af præst Mette Born Djurhuus til at deltage i en ensomhedsundersøgelse blandt ældre mennesker her i området. Formanden nævnte, at det er helt i tråd med ét af de fokusområder som kommunen, arbejder med.

Bestyrelsen besluttede, at der skal inviteres til Velkomstmøder i dagligstuen for nye beboere her på Strandlund for at få dem inkluderet i fællesskabet.

5. Drøftelse af budget 2025

Bestyrelsen drøftede udkast til budget 25, og Pernille orienterede om, at vi efter Kollektivbekendtgørelsen skal rette os efter regler om balanceleje.

Begrundelsen for huslejestigningen kan være stigende driftsudgifter, generelle prisstigninger i samfundet samt at huslejen ikke modsvarer "det lejedes værdi".

Formanden spurgte til indtil resultatet før renter i alt med forslaget om en 7% stigning. *Pernille oplyst efter mødet, at underskuddet forventes at være på 1.380.170 kr. før renter. Underskuddet forventes at være på 865.021 kr. ved en 10% huslejestigning. (Der er minustegn foran indtægter og intet fortegn ved udgifter). Det samlede resultat i 2025 med en 7% stigning forventes at være et underskud på 4.3 mio kr. og ved en 10% stigning et underskud på lige knap 3.8 mio. kr.*

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: pfjl@gentofte.dk

Bestyrelsen besluttede, at administrationen undersøger, hvad folkepensionen er steget med igennem de sidste 10 år samt hvad man kan få i boligstøtte ved en huslejestigning.

6. Fastsættelse af nyt møde

4. september 2024 kl. 16.30

7. Eventuelt

Preben nævnte, at der stadig er mange rotter, og om ikke kommunen skal kontaktes?

Elisabet Sinding spurgte ind til, hvad er status for husorden, og hvilken konsekvenser er der, hvis man ikke overholder husorden. Elisabet lovede at undersøge dette.

På formandens vegne

Pernille H. Fjellander