



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Birkerød d. 11. oktober 2020

Referat **Organisationsbestyrelsesmøde 8. oktober 2020** **kl. 16:30 i den gamle daginstitution** *Referat i kursiv*

Bestyrelsesmedlemmer	Bjarke Christensen (formand)	BC
	Henrik Balzer Petersen (næstformand og dirigent)	HBP
	Curt Carlsen (referent)	CC
	Ulla Hansen	UH
	Henning Flink Nielsen	HFN
	Anette Fongemie	AF
	Anne-Marie Hansen	AMH
Bestyrelsessuppleanter	Claus Hansen	CH
Ejendomskontoret	Peter Hansen	PH
Eksterne deltagere		
Afbud	Henning	

1. Valg af dirigent

HBP

2. Godkendelse af dagsordenen

Godkendt

3. Valg af referent

CC

4. Godkendelse af referat fra d. 17. september 2020

Referatet er godkendt via mail og efterfølgende underskrevet. OK

5. Opfølgning på mødet med Sanne Kjær

Efter at alle har udtalt sig er der tilslutning til at bibeholde vort nuværende team. Vi ønsker på længere sigt at blive holdt orienteret om erfaringerne på området, således at vi eventuelt på et senere tidspunkt kan tilmelde os de nye strategier.

6. Evaluering af afdelingsmøderne

Bilag pkt. 6

Afdelingsmøderne blev stille og rolige. Budgetterne blev godkendt. De specielle Corona-tiltag virkede efter hensigten og gentages til Generalforsamlingen d. 19. oktober med enkelte stramninger.

7. Generalforsamling 19. oktober

Indkomne forslag til generalforsamlingen.

De 4 forslag blev gennemgået.

Oplæg til svar på forslagene

Formandens udkast til svar på forslagene blev gennemgået.



Opslag om tilmelding til Generalforsamlingen ophænges i opgangene i A3-format. Opsættes start uge 42.

8. Fugt i gulvene

I 2003/2004 blev der på baggrund af nogle tekniske undersøgelser konstateret problemer med fugt i gulvene i Afdeling I. Problemerne blev på daværende tidspunkt vurderet som alvorlige. Teknikerne vurderede tillige Afdeling II og III, men disse bygningerne havde ikke samme udfordringer.

Teknikerne vurderede, at der var eller ville opstå fugt i gulvene i alle stueboligerne i afdeling I.

Grunden til fugt udfordringer i Afdeling I er, at der ikke er lagt en fugtspærrende membran (en tynd dug) mellem fundament og trægulv. En fugtspærrende membran skal forhindre, at der trænger fugt ind i bygningen. Både Afdeling II og III er gulvene beskyttet af en fugtspærrende membran.

I 2003/2004 viste det sig tillige, at heller ikke beskyttelsen mellem fundament og vægge var gode nok, og der var tillige risiko for, at fugten også kunne opstige i alle de murede vægge. Endeligt var betonen nogen steder også så porøs, at denne ikke kunne forhindre fugten i transportere sig gennem fundament til gulvene. I nogle af blokkene blev det dog konstateret, at betonen var af en lidt bedre kvalitet - og dette betød - at problemerne med fugt i gulvene der udviklede sig langsommere.

I 2007 blev boligerne opdelt i rød, gul og grøn zone.

Boligerne i rød zone, blev kategoriseret som renoveringsmodne pga. af fugtige gulve og vægge

Boligerne i gul zone, blev kategoriseret som mellemgruppe pga. af let fugtige gulve og vægge

Boligerne i grøn zone, blev kategoriseret som at have en acceptabel tilstand.

Boligerne i Rød zone blev ved en støttet sag i LBF udbedret i 2007/2008. Dette var i alt 25 boliger. Udbedringssummen udgjorde ca. 15.000.000 kr. inkl. genhusning af samtlige beboere.

Helle nævnte på organisationsbestyrelsens møde den 17. september 2020, at hun nu har været i en af de boliger som ikke blev udbedret i 2007/2008. Denne bolig er en af de boliger som i 2007 lå i gul zone. Her er gulvene begyndt at rejse sig.

Som der blev nævnt tilbage i 2003/2004 ville der opstå fugt i alle gulvene – og måske er vi desværre nået dertil.

Det anbefales, at der udføres nye målinger af de 26 boliger som lå i henholdsvis gul og grøn zone, og det er min umiddelbare vurdering, at på baggrund af de observationer som Helle nu har gjort, at de 14 boliger som lå i gul zone nu ligger i rød og dem fra grøn zone nu ligger minimum i gul zone hvis ikke rød.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og godkender iværksættelse af



Andelsboligforeningen Eskemosepark

nye målinger.

Møde indkaldt til den 20. oktober. Der gøres opmærksom på at det er lejlighederne der tidligere var markeret med gult og grønt.

Bestyrelsen godkender iværksættelsen af nye målinger. Bestyrelsen ønsker, i det omfang det er muligt, at deltage i møderne.

9. Garantistillelse

Ejendomskontoret er blevet kontaktet af Tømrer- og Snedkermester Gert Dyrlov Andensen.

Gert Dyrlov Andensen ønsker nu, at blive fritstillet i forhold til den garanti som han har stillet i forbindelse med de arbejder som han har udført i Eskemosepark. Han har udskiftet garagetagene i 2014.

Der har efter det oplyste været gennemført 1-års gennemgang, men ikke 5-års gennemgang, da der ikke har været reklamationer.

Garantistillelsen på 119.400 kr. udløb de 17. september 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og beslutter at frigive garantistillelsen.

Bestyrelsen har taget sagen til efterretning og frigiver de nævnte midler.

10. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces

Indledning

I KAB-fællesskabet har vi mulighed for at genanvende vores byggematerialer, når vi nedriver og renoverer. Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i genanvendelse.

Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start.

Sagsfremstilling

Som deltagende selskab i udviklingsprojektet, Genanvendelse af byggematerialer, vil I de kommende år blive klædt på til gradvist at indføre mere genanvendelse i både mindre og større renoveringssager og i nybyg.

Genanvendelse af byggematerialer, er udnævnt som signaturprojekt i KAB-fællesskabet. Dermed knytter udviklingsprojektet sig til KAB's grundfortælling, der fokuserer på økonomisk, social og miljø/klimamæssig bæredygtighed.

Med genanvendelse af byggematerialer har vi i KAB-fællesskabet mulighed for både at reducere vores klimaaftryk, leve op til kommende myndighedskrav, komme i betragtning til attraktive byggemuligheder og ikke mindst skabe spændende og bæredygtige boligområder. *Læs desuden bilaget.*

Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i genanvendelsen af byggematerialer. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe



os med at komme godt fra start. Lendager Group, som er førende indenfor for genanvendelse af byggematerialer i Danmark, skal hjælpe os igennem processen, som indebærer:

- Analyse af, hvordan man kan indføre genanvendelse af byggematerialer i KAB-fællesskabet
- Kortlægning af brugbare byggematerialer i en række kommende nedrivnings- og renoveringsprojekter
- Visions- og strategiworkshops
- Køreplan med konkrete handlinger
- Afklaring af mulighed for at genanvende byggematerialer i kommende byggerier

Boligselskabernes deltagelse i processen er frivillig og følger nedenstående tarif afhængig af størrelse på selskabet.

Ved deltagelse i projektet, bliver selskabet en del af strategi- og analysearbejdet, som danner grundlag for det videre arbejde med genanvendelse af byggematerialer. Dette skal lede frem til, at selskabet på sigt, sammen med de øvrige deltagende selskaber, kan begynde at afgive og modtage byggematerialer til genanvendelse, så de kan blive brugt i afdelingernes egne bygge- og renoveringsprojekter.

Genanvendelse af byggematerialer er organiseret som et program med underliggende projekter. Projekterne fokuserer dels på (1) indsamling af data om genbrugsbyggematerialer til rådighed og (2) konkret byggeri i større og mindre skala med brug af genbrugsbyggematerialer.

Økonomiske konsekvenser

Strategi- og analyseprocessen koster i alt ca. 1 mio. kr. inkl. moms i rådgiverhonorar til Lendager Group. Den interne projektledelse finansieres indtil videre af KAB.

KAB bidrager til strategi- og analyseprojektet med 250.000 kr. inkl. moms. Selskabernes bidrag til processen afhænger af deres størrelse:

Op til 1000 lejemål: 10.000 kr. inkl. moms
Fra 1000 – 5000 lejemål: 30.000 kr. inkl. moms
Fra 5000 lejemål og opefter: 180.000 kr. inkl. moms

De tre store selskaber har allerede tilkendegivet, at de vil deltage, og dermed er processens gennemførelse sikret. Projektet vil dog blive skaleret i forhold til, hvor mange andre selskaber, der deltager.

Eskemosepark kan således deltage for en pris på 10.000 kr.

Det videre forløb

I løbet af det tidlige efterår 2020 påbegyndes strategi- og analysearbejdet. Arbejdet leder frem til en afklaring ift., hvordan selskaberne kan genanvende byggematerialer både i mindre renoveringssager i forbindelse med driften og i større renoveringer og i nybyg.

Selskaberne vil modtage en rapport af strategi- og analysearbejdet samt invitation til



deltagelse i workshops og seminarer om genanvendelse af byggematerialer i løbet af 2021.

Kommunikation

Der vil løbende blive udsendt kommunikationsmateriale til selskaberne omkring status på projektet, inspirationsmateriale og information om mulighederne for genanvendelse af byggemateriale i KAB-fællesskabet.

Bilag pkt. 10

Folder, Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og evt. bevilger 10.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

Det er et godt initiativ, som vi tager til efterretning.

Vi anser dog emnet udenfor vort interesseområde og ønsker derfor ikke, at afsætte midler til det.

11. Nyt fra ejendomskontoret

Leva har sagt ja til, at tage håndtagene og gelændere hver uge. Der skal ikke bevilges ekstra midler, idet der er i budget 2020 afsat flere penge, pr. uge, som ikke bliver brugt.

Afspritning af håndtag og gelændere i opgangene indføres ind til videre fra dags dato.

Udfordringer med mosegrise og muldmapper:

Denne opgave bliver vi nød til, at undersøge nærmere, idet de løsninger der er blevet foreslået, ikke umiddelbart er brugbare i Eskemosepark.

Kontoret arbejder videre på opgaven.

Tilbud på udskiftning af cylindre i afdeling V. Pris 51.500 kr.:

*Tilbuddet accepteres. Udskiftning af alle låsecylindre i afd. V, således at cylindre isættes **UDEN synlige graverede numre**. Arbejdet i gang sættes. NB: Husk diverse varslinger*

Der har været dumpning af fremmed affald på vor containerplads.

De skyldige opdaget via vor overvågning plus en årvågen beboer. De fik et tilbud de ikke kunne sige NEJ til og fjernede affaldet. Adgang til pladsen skete sammen med en beboer, hvilket er totalt uacceptabelt.

12. Nyt fra formanden

Nærboks ved Spar:

Gratis opsætning ved Spar. Henrik (Spar) har møde med leverandør. Bestyrelsen orienteres inden endelig opsætning vedtages.



Andelsboligforeningen Eskemosepark

Influenza vaccination af de ansatte

Alle medarbejdere har modtaget tilbud om influenza-vaccination. Ordningen er frivillig.

Nye tariffer på fjernvarme pr. 1.1.2021

KAB er sat på sagen for, at undersøge hvilke konsekvenser det har for Eskemosepark

13. Nyt fra udvalgene

Herunder offentliggørelse af indstillinger fra udvalgene, som organisationsbestyrelsen skal træffe beslutning om.

- a. Aktivitetsudvalget
- b. Ombygning af daginstitutionen
- c. De grønne områder
Gennemgang inden maj. Udvalget fremkommer med 2 til 3 forslag
- d. It- infoudvalget
- e. Legepladser
- f. Mig og min nabo
Hvad gør vi fremad rettet?
Skrivelse til beboerne omkring forholdsregler (Corona) og hvad vi gør for at overholde reglerne.
Aftale med Otium om lån af deres lokale til bestyrelsesmøder
Ingen aftale endnu, men der arbejdes på sagen.
- g. Miljøudvalget
Nyt omkring affaldssortering
- h. Projekt RUM'lighed
Jesper, Peter og Jens har været på Demens/Alzheimer-kursus med stort udbytte

Eventuelt

Kommende møder og aktiviteter:

19. oktober Ordinær generalforsamling kl. 19:00

22. oktober Repræsentantskabsmøde i KAB kl. 17:00

2. november Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:30

26. november Organisationsbestyrelsesmøde kl. 16:00

Med efterfølgende spisning kl. 18:30. Det er aftalt med Tante Maren, at de leverer maden. Det bliver den af os alle kendte store julefrokost.