

13. november 2015

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT REPRÆSENTANTSKABSMØDE

**Torsdag den 12. november 2015, kl. 17.00 i Arena Nord, Rimmens Alle 37, Frederikshavn**

**Deltagere:** 7 medlemmer af organisationsbestyrelsen  
75 medlemmer af boligforeningens repræsentantskab.

Der var dermed 82 stemmeberettigede, der fik udleveret stemmeseddel.

**Gæster:** Peter Jacobsen, formand i Havnebo  
Kim Madsen, direktør  
Claus Thomsen, souschef  
Helle Dam Jensen, udljningschef  
Jesper Nymark, teknisk chef  
Ulla Pedersen, beboerservice

### Velkomst

Boligforeningens formand Bjarne Walentin bød velkommen og orienterede om grunden til dette ekstraordinære møde og om reglerne for Call In af repræsentantskabet.

Det er nødtvunget at boligforeningen bruger Lov om Almene Boligers regler for Call In § 37, stk 4 til 6.

Det er en handling mod halvdelen af beboerne i afdelingen. Vi er ikke glade for det, og håber det er sidste gang, vi skal bruge en Call In.

Det skyldes, beboerne i afdeling 4, Cloosparken med stemmerne 13 for og 13 imod forkastede et forslag om støttet renovering af afdelingen, og det er nødvendigt, at boligforeningens repræsentantskab tager stilling til forslaget, da afdelingens drift og økonomi ikke "hænger sammen", hvis der ikke sker en renovering af boligerne.

Fakta er, at der er alvorlige skimmelsvampeproblemer i afdelingen. Der er store sætningsskader på grund af dårlig jordbund og aktuelt har afdelingen store udgifter til genhusning og tabte lejeindtægter ved boliger, der ikke kan lejes ud på grund af skimmelsvampeproblemerne.

Bjarne læste og gennemgik Lov om Almene Boliger § 37 stk 4 til stk 6 op for forsamlingen og fremhævede stk 4 med kravene, at det skal være arbejde som

1. Større renoveringsarbejder
2. Større energibesparende foranstaltninger
3. Boligsociale helhedsplaner eller
4. Fremtidssikring af bebyggelsen.

Afdelingen har fået tilsagn fra Landsbyggefonden om renoveringsstøtte efter helhedsplan. Denne plan indeholder både nødvendige større renoveringsarbejder, nødvendige større energibesparende foranstaltninger og nødvendig fremtidssikring af bebyggelsen.

Bjarne fremhævede, at det forudsættes, at boligforeningen går i dialog med afdelingen om eventuelle muligheder for tilretning af planerne, sådan at afdelingen vil kunne gå ind for disse.

Kun i tilfælde, hvor det ikke er muligt at nå til enighed om iværksættelse af arbejde og aktiviteter, der efter øverste myndigheds vurdering er nødvendige for at fremtidssikre bebyggelsen, kan øverste myndighed gennemføre disse uden afdelingens samtykke.

Der er i tidens løb prøvet meget, men vi står i dag med et projekt, der kan gennemføres med støtte og samtidig fremtidssikre afdelingen både bygningsmæssigt og ikke mindst økonomisk med en rimelig huslejestigning.

Bjarne gør opmærksom på, at den samlede organisationsbestyrelse anbefaler forslaget. Arbejderne og aktiviteterne er nødvendige, og der er ikke andre alternativer.

Bjarne gik derefter over til dagsordenens 1. punkt valg at dirigent.



## DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og stemmetællere. Valgt blev Thora Brogaard og Claus Thomsen og blev valgt som stemmetællere
2. Godkendelse af dagsorden for mødet. Dagsordenen og indkaldelse til mødet efter reglerne for Call In blev godkendt
3. Orientering om sagens start og forløb samt de afholdte afdelingsmøder med mere og om det kommunale påbud om afhjælpning af skimmelsvampeproblemerne.

Bjarne gennemgik forløbet fra starten i 2009 til det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. oktober 2015, hvor beboerne var splittet og med stemmetællerne 13 for og 13 imod en renovering ikke vedtog et renoveringsprojekt med renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden.

Bjarnes gennemgang var kronologisk med de ordinære og ekstraordinære afdelingsmøder, hvor det aldrig er besluttet, at der ikke skal gennemføres en støttet renovering, men tværtimod flere gange er besluttet, at arbejde videre med projektet og besluttet, at det ikke var realistisk at gennemføre en udstøttet renovering eller en renovering, der afhjælp skimmelsvampeproblemerne.

Bjarne henviste til afdelingens brev til kommunen, hvor de nævner, der er skimmelsvamp i nogle boliger. Derefter var kommunen sit ansvar bevidst og krævede undersøgelser. Disse undersøgelser gav så anledning til yderligere undersøgelser og et påbud fra kommunens økonomiudvalg den 23.05.2012 om at lave en plan og at afhjælp skimmelsvampe "i et omfang, der gør, at de skal udbedres, og at det skal sikres, at der ikke kommer nye angreb". Dette ville betyde en gennemgribende renovering. Afdelingsbestyrelsen besluttede at administrationen skulle indhente tilbud på en sådan renovering. Resultatet var, at et hus kunne udbedres for ca. 700.000 kr. eksklusiv skimmelrensning af spær, vægge og krybekælder. Afdelingsbestyrelsen erkendte at dette var "...urealistisk umiddelbar økonomisk".

Også sætningsskaderne var behandlet flere gange, og det er besluttet, at der skulle arbejdes videre selv om flere huse skal nedrives, og Bjarne citerede beslutninger fra referater fra afdelingsmøder.

Bjarne gentog, at organisationsbestyrelsen står bag dette forslag, og at der ikke er andre realistiske alternativer. Alternativerne giver alt for høje huslejer og for lidt forbedringer, og de kan ikke finansieres.

Debat og spørgsmål.

En repræsentant bad afdelingens repræsentanter om at forelægge deres sag, og fortælle hvorfor de ikke ønskede en renoveringsstøtte.

Afdelingsbestyrelsens formand ønskede ikke at udtale sig eller kommentere sagen.

4. Gennemgang af afdelingens økonomi og udlejningssituation og de tekniske og bygningsmæssige udfordringer i afdelingen.

Jesper Nymark og Claus Thomsen gennemgik projektet med de oplysninger og den præsentation, beboerne i afdeling 4, Cloosparken fik gennemgået på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. oktober 2015.

Jesper startede med at vise et skema med analyser af skimmelsvampeangreb, der er lavet af 3 uafhængige firmaer. Konklusionen i rapporterne er blandt andet, at det må forventes at der er skimmelsvamp i alle boligernes tagrum og installationskælder.

Jesper fortalte også om diverse tekniske undersøgelser, tilstandsrapporter og boreprøver med mere, som er udarbejdet af 4 rådgivere, der når samme konklusion.

Herefter blev den præsentation af en renovering, der kun omfattede det aller mest nødvendige (genopretning), beboerne fik gennemgået på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Claus gennemgik økonomien i projektet, og fortalte, at genopretning ikke er realistisk, fordi det giver en husleje på mere end 10 tusinde kr. pr måned og at husene alligevel ikke er tidssvarende eller tilgængelige. De ville ikke kunne udlejes til den pris.

Der gøres også opmærksom på, at boreprøverne reelt varslede store fremtidige sætningsskader i 18 boliger.



Landsbyggefonden har set med stor velvilje på dette og har givet tilsagn til at 7 af disse boliger kan reddes ved en efterfundering, som er en dyr løsning.

5. Gennemgang af projektforslag og jordbundsundersøgelser og skimmelsvampeundersøgelser med de bygningsmæssige og økonomiske konsekvenser af gennemførelse af forslaget.

Jesper Nymark og Claus Thomsen gennemgik projektet med støttet renovering og beskrev nøje, hvad forbedringerne var i boliger og udearealer, indretning, isolering, tilgængelighed med meget mere. Det vil blive tidssvarende, tilgængelige boliger med et lavt energiforbrug til en meget rimelig husleje. Samtidig er det muligt at genhuse alle i afdelingen under byggeprocessen, da tomme boliger renoveres først og nedrivning sker sidst.

Debatten omkring punkt 4 og 5 var tekniske og indretningsmæssige spørgsmål og en forundring over, hvorfor beboerne havde stemt det ned, - det var jo besluttet på andre afdelingsmøder i afdelingen.

6. Debat og afstemning.

Der blev uddelt 82 stemmesedler og resultatet var at repræsentantskabet godkendte renoveringsstøtteprojektet med 77 stemmer for og 3 imod.  
Der var desuden en ugyldig og en blank stemmeseddel.

Kim Madsen  
Referent:

  
Bjarne Walentin  
Bestyrelsesformand

  
Thora Brogaard  
dirigent

