

## Referat af afdelingsmøde mandag den 19. marts 2018.

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmeudvalg og referent.
3. Beretning for perioden 2017/2018.
4. Regnskab for 2016/2017 til orientering.
5. Forelæggelse og godkendelse af budgetterne for 2018/2019 og overslagsårene 2019/2020, 2020/2021 og 2021/2022.
6. Indkomne forslag
  - a. Forslag om undersøgelse/måling af radon i Smørum Gårdhuse.
  - b. Forslag om ”spuling” af betonydrevægge i Smørum Gårdhuse.
  - c. Forslag om beklædning eller delvis beklædning og delvis maling af betonydrevægge i Smørum Gårdhuse.
  - d. Forslag til ændring af husorden vedr. brug af telt.
7. Valg til af 4 bestyrelsesmedlemmer  
Følgende er på valg for perioden 2018/2020 og modtager genvalg:  
Kjeld Andersson  
Rita Hardenberg
8. Valg af suppleanter  
Jan Winther er på valg
9. Valg af repræsentantskabsmedlemmer  
Følgende blev valgt i oktober 2017, og afdelingsbestyrelsen anbefaler genvalgt:  
Flemming Schandorff nr. 198  
Dirch Fischer nr. 134  
Jan Winther nr. 240  
Peter Simonsen nr. 98  
og som suppleanter:  
Ove Jensen nr. 254  
Bodil Larsen nr. 106
10. Forelæggelse af helhedsplanen/renoveringsplanen til debat.  
Dekan oplyses, at der er nedsat en følgegruppe på 15 medlemmer, hvoraf 5 er fra Smørum Gårdhuse.  
Der vil være mulighed for at fremkomme med sine synspunkter over materialet og andet relevant for sagen, således at eksperterne kan arbejde videre.
11. Eventuelt.

Til dette afdelingsmøde var der fremmøde fra 66 lejermål.

Øvrige tilstedeværende: afdelingsleder Jan Abel og driftschef Brian Schnell samt regnskabsmedarbejder Lene fra KAB.

Da helhedsplanen var på dagsorden var også kundechef Lise Formsgaard, nuværende projektleder Mikkel Heje Pedersen og kommende projektleder fra KAB Steffen S. Andersen samt Mari Brandl fra Rambøll tilstede.

**Referat:****1. Valg af dirigent.**

Efter at formanden, Flemming Schandorff, havde budt velkommen og takket for det pæne fremmøde, bad han de fremmødte fra bestyrelsen og KAB præsentere sig selv.

Herefter orienterede han om, at punkt 10 på dagsorden om helhedsplanen flyttes behandles efter punkt 2 af hensyn til de eksterne deltager i mødet. Punktet ændrer ikke nummer.

Han foreslog derefter Per Husted (formand for Egedal boligselskab) som dirigent. Der var ingen andre forslag, så Per blev valgt.

Dirigenten kunne konstatere, at mødet var lovligt indkaldt og forsamlingen således beslutningsdygtig.

**2. Valg af stemmeudvalg og referent.**

Det blev besluttet ikke at vælge stemmeudvalg fra start af mødet, men at det kunne ske, hvis behovet skulle op stå.

Dirigenten foreslog bestyrelsesmedlem i Smørum Gårdhuse Ida Cordtz som referent. Der var ingen andre forslag, så Ida blev valgt.

**3. Beretning for perioden 2017/18**

Formand Flemming Schandorff oplyser, at beretningen er rundsendt til samtlige lejemaal. *(Beretningen er vedlagt som bilag til dette referat.)*

Som kommentar til beretningen kan Flemming Schandorff oplyse, at Landsbyggefonden har godkendt vores helhedsplan/renoveringsprojekt men økonomien er ikke endelig på plads.

Blandt de fremmødte var der følgende kommentar og spørgsmål:

*Jeannette nr. 108: Mener ikke der blev påsat slutvægt (max vægt) på varebiler ved afstemningen om parkering på sidste afdelingsmøde.*

*Ove nr. 254: Der gælder de almindelige regler vedr. parkering. Dvs. at biler over 3500kg skal holde på kommunes pladser indrettet til dette formål. Da vægtgrænserne er defineret skulle man måske kigge på målene på bilerne (længer og bredere), da nogle af de varevogne, som parkerer, er meget store.*

*Annette nr. 270: Med hensyn til feriefremleje af vores boliger efterlyses ensrettet regler.*

Brian Schnell fra KAB, oplyser, at KAB har meldt ud, at man gerne vil tillade feriefremleje (6 uger), men det skal være indenfor den leje du selv betaler. Der må ikke være sorte penge indblandet. Bestyrelsen har taget beslutningen om ikke at tillade feriefremleje, for at undgå sorte penge.

*En beboer: Med hensyn til parkeringsforholdene i Smørum Gårdhuse spørges, hvorfor man ikke har reserveret en plads til hjemmeplejen.*

Flemming Schandorff: Det er et godt forslag, som vi tager op i bestyrelsen.

*En beboer: Mener ikke bestyrelsen skal blande sig i om folk udlejer deres bolig.*

*Solveig nr. 162: Fjern campingvognene, så vi kan få flere pladser til biler.*

*En beboer: Hvad betyder Airbnb?*

*Laila nr. 228: Smørum er ikke et efterspurgt område. Hun synes det er op til den enkelte beboer om de vil udleje deres bolig.*

Beretningen tages til efterretning.

#### **4. Regnskab for 2016/2017 til orientering.**

Lene fra KAB gennemgik kort de væsentlige punkter fra regnskabet 2016/2017.

Regnskabet viser et flot overskud. Dette skyldes især overskud på konto nr. 115 og 116.

Afvigelse fra budget til regnskab i forbindelse med posten ”renter” skyldes, at man fastlægger dette ud fra et forsigtigheds princip.

*Annette nr. 270: Hvad skyldes overskuddet på kontor 116?*

Brian Schnell: Overskud på konto 116 skyldes især, at der ting, som ikke er sat i gang grundet helhedsplanen.

Regnskabet tages til efterretning.

#### **5. Forelæggelse og godkendelse af budgetterne for 2018/2019 og overslagsårene 2019/2020, 2020/2021 og 2021/2022.**

Lene fra KAB fortæller, at der fremlægges et nul-budget, hvilket vil sige et budget uden nogen huslejestigning.

I det udsendte materiale viser de røde tal de poster, hvor der ses en stigning i forhold til årets budget.

Brian Schnell: Med hensyn til vandforbruget, ses det stadig, at der forsvinder en mængde vand, som ikke umiddelbart kan forklares. I den forbindelse er der hensat penge til nye måler i de kommende budgetter (ude i tiden).

Lene fortæller, at med hensyn til konto 125-126 og 127, så er det rent regnskabsteknisk, at penge flyttes fra den ene konto til den anden.

Budgettet godkendes.

## 6. Indkomne forslag

### a. Forslag om undersøgelse/måling af radon i Smørum Gårdhuse.

Beboeren oplyser, dette ikke er et forslag, hvorfor forslaget bortfalder.

### b. Forslag om ”spuling” af betonydrevægge i Smørum Gårdhuse.

I 2018/2019 er der afsat penge til denne opgave (det er de rød-alger, som fjernes). Forslagsstilleren spørger om det bliver gjort.

Brian Schnell: Vil forslå, at beslutningen tages i samarbejde med bestyrelsen.

*Betina nr. 78: Hvis pengene er afsat, så der er vel taget stilling til det.*

Herefter sendes forslaget til afstemning ved håndsopretning.

Mod: 27

For:-

Det vil sige, at forslaget er faldet og rensningen af betonvæggene udsættes.

### c. Forslag om beklædning eller delvis beklædning og delvis maling af betonydrevægge i Smørum Gårdhuse.

Udgår jf. Helhedplanen.

### d. Forslag til ændring af husorden vedr. brug af telt.

*En beboer: Hvad er fællesarealerne?*

Brian Schnell: Det er alt udenfor egen have.

Flemming Schandorff: Forslaget handler om at børn mm. kan sætte telt op i haverne.

Herefter sendes forslaget til afstemning ved håndsopretning.

Forslaget vedtages.

## 7. Valg til af bestyrelsesmedlemmer

**Følgende er på valg for perioden 2018/2020 og modtager genvalg:**

**Kjeld Andersson**

**Rita Hardenberg**

Der er ingen andre kandidater.

Begge genvælges.

## 8. Valg af suppleanter

**Jan Winther er på valg**

Jan genopstiller og genvælges.

## 9. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Følgende blev valgt i oktober 2017, og afdelingsbestyrelsen anbefaler genvalgt:

**Flemming Schandorff nr. 198**

**Dirch Fischer nr. 134**

**Jan Winther nr. 240**

**Peter Simonsen nr. 98**

**og som suppleanter:**

**Ove Jensen nr. 254**

**Bodil Larsen nr. 106**

Alle genopstiller og genvælges.

## 10. Forelæggelse af helhedsplanen/renoveringsplanen til debat.

Det kan oplyses, at der er nedsat en følgegruppe på 15 medlemmer, hvoraf 5 er fra Smørum Gårdhuse.

Der vil være mulighed for at fremkomme med sine synspunkter over materialet og andet relevant for sagen, således at eksperterne kan arbejde videre.

Mari Brandl fra Rambøll viste som indledning til dette punkt en power point repræsentation, som fortalte, hvad en helhedsplan er og hvorfor arbejdet med den er i gang sat.

Ud fra de undersøgelser, som er foretaget og at der med renoveringen opnås gode og sunde boliger under hensyntagen til huslejeniveauet gennemgik Mari Brandl hvilke elementer, der renoveres.

*En beboer: Det trækker ned, når man sidder i sin sofa.*

Mari Brandl forklare, at det skyldes en utæt dampspærre.

*Mette nr. 100: Det trækker ind af hoved- og havedør. Hoveddør skiftes ikke?*

Bestyrelsen: Havedøren skiftes i forbindelse med renoveringsprojektet. Der er afsat penge i langtidsbudgettet til udskiftning af hoveddøren, så det vil også ske på et tidspunkt men af hensyn til økonomien ikke som en del af renoveringen.

*Susanne nr. 32: Hvad forventer man af huslejestigning?*

Mikkel Heje Pedersen fra KAB fortæller, at Landsbygge vil støtte nogle ting og andre skal vi selv betale. Præsentationen viser et projekt, som er skåret ind til benene, og som giver nogle sunde boliger. Isolering af betonvægge er eksempelvis undladt. Projektet vil betyde huslejestigning, hvor stor kan ikke siges endnu, da vi skal betale nogle af tingene selv og andre fås der støtte til via Landsbyggefonden.

*Jeanette nr. 108: Fortæller om store huslejestigninger i Lundegården i forbindelse med deres renovering.*

Lise Formsgaard fra KAB oplyser, at den første renovering i Lundegården kan ikke sammenlignes med vores, da man her fjernede det hele. Lundegården er en af de første renoveringer og man er blevet klogere siden og man har lært af denne sag.

*Solveig nr. 162: Super plan, men bange for huslejestigning og genhusning.*

*Anette nr. 104: Synes, der mangler nogle ting, som efterisolering af taget og betonvæggene samt affaldssortering.*

**Per Husted fra Egedal Boligselskab: Jeg kan godt forstå, at folk er interesseret i huslejestigning. Men formålet med i dag er at præsentere projektet. Vi vender tilbage, når vi er blevet klogere. Og når vi vender tilbage ved vi også mere om økonomien.**

*Jeannette nr. 108: Sidste år kunne man få lavet ny køkken og badeværelse. Hvad sker der med det?*  
Mari Brandl fortæller, at der skal laves nyt terrændæk, så alt skal ned. Man vil forsøge at tage helt nye køkker ned og genindsætte dem.

*En beboer: Skal vi ikke leve op til gældende bygningsreglement?*

Mari Brandl oplyser, at vi kun skal overholde det gældende byggereglement for de ting, der gøres noget ved.

*Anette nr. 104: Hvorfor sættes der ikke solceller op.*

Mikkel Heje Pedersen: Det koster mange penge at installere.

*Bente nr. 4: Skimmelsvamp er noget man bliver bange for. Hvornår kan man gå i gang og hvornår er det sidste hus færdigt?*

Mari Brandl: Vi kan kun gætte på en tidsplan. Vi håber at kunne have et godkendt skema A i år (2018). Derefter skal projektet både godkendes af KAB og kommunen.

Når dette er sket, skal hele projektet projekteres og det taget omkring 1 år. Herefter kan man, så gå i gang med selve renoveringen.

Lise Formsgaard: Jeg vil mene, at det vil tage 1-1,5 år at renovere Smørum Gårdhuse. Dertil skal tiden, som det tager at projektere projektet.

*Annette nr. 270: Jeg savner at vide hvad Landsbyggefonden vil "betale" og hvad vi selv skal betale.*

Mari Brandl: Landsbyggefonden har givet tilskud til alle elementerne (af varieret størrelse).

*Beboer nr. 174: Hvad med regeringens Ghetto-plan? Hvad kommer den til at betyde for vores renovering?*

Lise Formsgaard: Det er klart en joker. Landsbyggefonden "oplyser", at i de sager, de har sagt de vil støtte, vil kunne komme med i deres "reduceret" budget. Men vi ved ikke hvordan det lander.

*Jeannette nr. 108: Hvordan fungerer genhusning?*

Mikkel Heje Pedersen: Vi kan på nuværende tidspunkt ikke sige hvor I skal bo, men det er sikkert at alle skal genhuses.

Som udgangspunkt kommer man tilbage til sin egen bolig. Men man har også mulighed for at flytte både internt (i Smørum Gårdhuse) eller forblive i genhusningsboligen.

Man skal kun betale sin nuværende husleje også selvom genhusningsboligen er dyrere (byggesagen betaler forskellen).

Man får også betalt flyttemanden.

*Mathias nr. 118: Er der regler for hvor langt man må flyttes væk?*

Lise Formsgaard: Det vil genhusningsmedarbejderne i KAB kunne forklare.

*Solveig nr. 162: Vi gerne fraflytte.*

*Tom nr. 106: Hvor meget kan man få i tilskud til flytning, hvis man vælger at flytte.*

Lise Formsgaard: Det kan genhusningsmedarbejderne i KAB oplyse om.

*Annette nr. 270: I forbindelse med genhusning, forventer hun, at der tages til handicappet mm.*

Lise Formsgaard: Det tages der hensyn til.

*Lars nr. 152: Med hensyn til pris?*

Flemming Schandorff: Afdelingsmødet tager endelig stilling til renoveringen.

*Lars nr. 152: Synes betonvæggene er triste (kedelige), hvorfor skiftes de ikke?*

Mari Brandl: Landsbyggefonden vil ikke støtte det, man ser som alm. Byggedrift og ikke en bygningsfejl.

Mikkel Heje Pedersen: Landsbyggefonden har en ramme for hvor meget vi kan få og vi har ramt loftet.

Per Husted: De penge vi får fra Landsbyggefonden skal buges til de ting, de er givet til (de er øremærket). Det vil koste MEGET, at få gjort noget ved betonvæggen.

*Birgit nr. ?: Der står noget om, at der skal 1. etage på husene?*

Mikkel Heje Pedersen: Vi undersøger pt om det er muligt at sætte 1. etage på (det er en tanke, vi har haft i projektet). Ingen 1. sal på alle husene, men det kunne være en mulighed på 2-rums boligerne.

*Martin nr. 170: Det er da flertallet, som bestemmer ik?*

Flemming Schandorff: Jo, det er flertallet af de fremmødte, der bestemmer.

*Beboer nr.132: Må man ikke lave badeværelse selv?*

Brian Schnell: Dette har været en mulighed i en årrække. Det er aftalt med bestyrelsen, at der er lukket for denne kasse. Det er dumt at sætte nyt badeværelse op nu, da det skal ned i forbindelse med renoveringen.

*Hanne nr.210: Hvis der nu stemems nej til helhedsplan, hvad sker der så?*

Flemming Schandorff: Så vil det være de årlige budgetter, hvorpå der skal findes penge til at renovere vores boliger for. Det vil betyde meget store huslejestigninger.

*Bente nr. 4: På sidste møde sagde KAB, at renoveringen vil blive gennemført.*

Lise Formsgaard: Organisationsbestyrelsen kan ikke lade det sidde over styr, boligerne må ikke stå til forfald.

Det øverste repræsentantskab kan lave en "kald-in"-bestemmelse.

KAB kan ikke bestemme, KAB kan kun vejlede.

*Katrine nr. 114: Skimmelsvamp, hvor stort er omfanget af hensyn til børn.*

Mari Brandl: Det er forskelligt fra bolig til bolig. Det hele fjernes i forbindelse med renoveringen, da vi får nyt gulv.

Annita Fonsholt i nr. 254 havde medtaget en række spørgsmål, som blev overdraget til bestyrelsen. Spørgsmål og svar bringes her:

*Garanti for at komme tilbage til samme bolig?*

Det er planen, at alle skal tilbage til samme bolig, som de fraflyttede i forbindelse med renoveringen/helhedsplanen. Der kan ikke udstedes en egentlig garanti, idet der kan opstå situationer omkring renoveringen, som gør at der må tilbydes noget tilsvarende.

*Hvis ikke, hvad så med den optjente vedligeholdelsesdel?*

De opsparede vedligeholdelsesandele indgår i finansieringen af renoveringen, hvorfor man ved tilbageflytningen starter på en frisk med at spare op.

*Vi betaler til et nyt køkken, hvad med det? Og andre har sikkert fået nyt baderum, hvad med det?*  
Med hensyn til køkkenerne er det således, at de vil blive ”pillet” ned og opmagasineret. Således, at de kan genopstilles i forbindelse med renoveringen.

Angående baderum er der endnu ikke nogen klar afklaring af, hvorledes det skal gribes an.

*Hvem pakker ned og pakker ud samt hænger billeder og lamper op?*

Planen er for nærværende, at lejerne selv pakker ned og pakker ud samt hænger billeder og lamper op, men det står klart, at der i et vist omfang bliver behov for udefra kommende hjælp.

*Hvem skal betale for opmagasinerings, hvis man selv finder et andet sted at opholde sig under arbejdet?*

Såfremt renoveringssagen ikke har udgifter til midlertidig genhusning, så vil renoveringssagen afholde udgifter til opmagasinerings.

*Hvis der bygges i to etager, kan man ikke kalde det en forbedring men en forringelse. Ved at bygge i to etager på det areal bebyggelsen ligger på nu, vil det betyde, at nogle beboere vil få en mindre have, mere larm og solen vil ikke blive som nu i haven.*

Ideen med to etager i en lille del af bebyggelsen er kommet for at nedbringe de samlede udgifter til renoveringen.

Da der ikke foreligger nogen former for skitseprojekt/projekt er det ikke muligt at tage stilling til herlighedsværdien af boligerne, men der vil selvfølgelig i størst muligt omfang blive søgt en løsning, der tilgodeser de kommende beboere.

*Ved at bygge flere boliger, vil der blive et KÆMPE problem med parkeringspladser.*

Det er meget vanskeligt at afklare, hvorvidt der bliver problemer med parkeringspladser, idet trenden på området går den modsatte vej i de kommende år.

Tænk på, at det lykkedes at løse problemet, der var på parkeringsplads 1.

*Hvem har ”man” tænkt sig skal bo i de mange nye boliger? Studerende? Ældre? Familier?*

Der er ingen overvejelser herom, man da det bliver små boliger, så det bliver næppe familier.

*Hvad vil ”man” gøre ved Irishaven, hvor der hverken er gadebelysning, bliver fjernet sne eller er fortov? På nuværende tidspunkt skal folk med barnevogne, personer der benytter kørestole og andre der færdes på adressen, gå på gaden, uanset om der er helt sort eller fyldt med sne. I Irishaven bor der ca. 170 familier nu (med parcelhusene). Havde det været etageejendomme, skulle her være 17 opgange til 4. sal. Med 21 flere familier vil det være mindst 19 opgange. Vil KAB ændre på dette sammen med kommunen?*

Området omkring vejen Irishaven er udlagt som tæt lav bebyggelse, hvilket indebærer, at der forventes, at de enkelte grundejere selv sørger for den interne trafik i bebyggelserne, hvilket også er gjort for Smørum Gårdhuse. Med hensyn til vejen Irishaven og dens eventuelle udbygning med belysning, fortove og snerydning er der tale om, at kommunen har nedprioriteret vejen. Der bliver sneryddet, men først når hovedfærdselsårene i kommunen er ryddede.

Det vil være et rent politisk spørgsmål om forbedringer, som må rettes til byrådet, hvis der skal ske en opgradering. Vi har ikke i bestyrelsen eller Egedal boligselskab for tiden planer om at rette henvendelse til byrådet herom, og der kan ikke blive tale om finansiering, idet vejen og dens nærmeste omgivelser er kommunale.

## **11. Eventuelt.**

Blandt de fremmødte var der følgende kommentar og forslag:



*Henrik nr. 64: Hvem holder øje med de håndværker der går og arbejder. Han undrer sig, at maleren går og maler på hegn, når der ligger dug.*

Jan Abel: Der holdes øje med arbejderne og gi tilfælde som det anførte, så kommer malerne til at gøre det om.

*Katrine nr. 114: Kan ikke lide hundelorte. De ligger alle steder!!! ALLE bedes samle op efter sig.*

*Bodil nr. 106: Kan vi få affaldssortering i 6 fraktioner hos os?*

Flemming Schandorff: De steder hvor man har molokker ”friholdes” beboerne for yderligere affaldssortering. Kommunen behandler pt sagen.

Mødet var hermed slut, og dirigenten og bestyrelsen takkede for fremmødet.

*Ida Cordtz*

Referent Ida Cordtz

Dirigent Per Husted

*Flemming Schandorff*  
Formand Flemming Schandorff