

Egedal Boligselskab  
Møde den 8. oktober 2018  
Udsendt den 16. oktober 2018

**Ekstraordinært afdelingsmøde i Smørum Gårdhuse  
mandag den 8. oktober 2018 kl. 19.00  
på Balsmoseskolen, Æblevangen 126, 2765 Smørum**

Antal beboere: 117 beboere – 96 lejemål

Afdelingsbestyrelsen: Formand Flemming Schandorff, medlem Ida Cordtz, medlem Jan Winther, medlem Dirk Fischer samt formand for organisationsbestyrelsen Per Husted Sørensen

KAB: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, projektleder Steffen Schou Andersen, teamleder Louise Østvand, kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, Driftschef Thomas Wessel Frandsen, sekretær Kristina Pedersen samt driftsleder Jan Ib Abel

Rambøll: Mari Brandl

Dirigent: Formand for FFB, Laurits Roikum

## **1. Velkomst og valg af dirigent**

Formand for Smørum Gårdhuse, Flemming Schandorff bød velkommen.

Laurits Roikum blev valgt til dirigent.

Dirigenten bemærkede, at punktet "Eventuelt" udgår, da det er et ekstraordinært afdelingsmøde, og konstaterede, at indkaldelse og endelig indkaldelse er fremsendt rettidigt, og forsamlingen derfor var beslutningsdygtigt.

# Referat

Egedal Boligselskab  
Møde den 8. oktober 2018  
Udsendt den 16. oktober 2018

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

Såfremt der er behov for et stemmeudvalg, vælges dette under punkt 6.

Kristina Pedersen blev valgt til referent.

## **3. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlem frem til marts 2020**

Janni Geer, nr. 228 blev valgt til afdelingsbestyrelsen. Hun præsenterede kort sig selv. Hun vil gerne bidrage og tager derfor udfordringen op.

## **4. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen med periode frem til marts 2019**

Annette Witt, nr. 126, blev valgt som suppleant.

## **5. Orientering om helhedsplanen for renovering af Smørum Gårdhuse**

Formand for organisationsbestyrelsen Per Husted Sørensen fortalte kort om helhedsplanen. I 2011 blev det besluttet, at man skulle i gang med denne helhedsplan. Den 17. september 2018 blev der afholdt et informationsmøde, hvor der var en del spørgsmål om bl.a. køkkener, brændeovne, udestuer, terrasser og haver, der ikke var mulighed for at svare på. Disse spørgsmål skal undersøges, så der kan gives svar.

Per Husted Sørensen gav udtryk for, at der ikke skal være spørgsmål, der ikke bliver besvaret, og at der er et par overordnede ting, der skal falde på plads. Yderligere gav han udtryk for, at det er en fornuftig og god helhedsplan og han opfordrede på vegne af organisationsbestyrelsen til at stemme ja til helhedsplanen.

Der bliver nedsat en arbejdsgruppe, som vil besvare alle spørgsmål.

Følgegruppen og afdelingsbestyrelsen går ind for helhedsplanen. Der blev appelleret til, at hvis nogen har interesse i at deltage, så er der plads til flere i følgegruppen.

Mari fra Rambøll repeterede derefter hvad helhedsplanen går ud på:

- Fugtproblemer/skimmelsvamp i krybekældre. Da det er rækkehuse, skal det hele gøres på én gang. Der er jord, hulrum og trægulv nu, men der skal være 300-400 mm isolering i henhold til gældende regler.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. oktober 2018

Udsendt den 16. oktober 2018

- Der er tæring på installationer på grund af fugt, og der er risiko for at de vil ruste.
- Badeværelsernes plastikkabiner kan ikke driftes ordentligt. Utætheder kan ikke repareres. De skal derfor laves.
- Facaderne er udtjente, de 50 mm isolering der er nu, er ikke nok. Der er et stort varmetab.
- Utætte dampspærre har medført fugt i tagene. Det skal stoppes. Yderligere opleves der megen træk i boligerne.
- Kuldebroer ved sokler og letpartier.
- Ovenlys – specielt på badeværelserne – med store fugtproblemer/skimmel og råd.
- Ventilationssystem – der er i øjeblikket konstant udsugning i køkken og badeværelse og lidt sug i krybekældre. Der skal laves et kontrolleret forbedret sug.
- Krybekældre skal fjernes og erstattes med et kapillarbrydende lag, isolering, betondæk og trægulv.
- Installationer skal fjernes fra krybekældre og rykkes udenfor – med nye føringsveje, der vil blive lagt ude i stien. Nu ligger installationerne under husene. Teknikskabe bliver placeret i skurene foran alle lejemål.
- Badeværelser bliver totalrenoveret – der nedsættes en arbejdsgruppe, som man kan melde sig til, hvis man ønsker indflydelse på badeværelsernes indretning.
- Kloak skal repareres – dårlige rør skal skiftes.

Spørgsmål fra salen:

*Der er en stolpe til venstre, der er tæret.*

Mari svarede: Der bliver sat ny stolpe i siden mod hoveddøren, og døren til skuret bliver flyttet.

Projektleder Steffen Schou Andersen gennemgik den samlede kalkulerede økonomi, der iflg. Rambøll vil være på 202 mio. kr. Der vil være en huslejestigning på ca. 160-170 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en huslejestigning på i gennemsnit 15-20%.

Når helhedsplanen er tilendebragt, vil der være en energibesparelse – afhængig af det enkelte lejemåls varmekonsum – på ca. 200-300 kr. om måneden.

Økonomien uden en helhedsplan blev også gennemgået. Hver andel koster rigtig meget, og kan ende med en meget højere huslejestigning. Helhedsplanen er en samlet pakke – hvor Landsbyggefonden, kommunen og Egedal Boligselskab yder et bidrag.

Teamleder Louise Østvand fortalte herefter som koordinator, hvordan det kommer til at foregå. Det vil være ca. 16 uger man bliver genhuset, og det bliver gjort i etaper. Beboerne kan enten blive genhuset i en pavillon som bliver placeret Irishaven, evt. ledige boliger i Smørum Gårdhuse eller en bolig i en anden afdeling i Egedal Boligselskab.

## Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. oktober 2018

Udsendt den 16. oktober 2018

I forbindelse med flytning til en genhusningsbolig, kan man få en økonomisk kompensation, hvis man selv sørger for flytningen. Hvis man ønsker at et flyttefirma skal stå for det hele, skal det aftales/bookes via KAB og så sørger KAB for at det bliver gjort, dette er gratis for beboeren.

Der vil inden genhusningen være individuelle samtaler med en genhusningskoordinator. Og i den forbindelse vil der blive udarbejdet en hel del materiale.

Hvis der undervejs er spørgsmål – kan beboerkoordinatoren kontaktes.

Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, der har det overordnede ansvar for helhedsplanen, kan godt forstå at det er en stor sag for beboerne. Hun gav udtryk for, at hvis beboerne har tiltro til at undersøgelserne er rigtige, er dette det rigtige at gøre.

Kassen i Landbyggefonden er åben nu, og Smørum Gårdhuse er på listen. Hvis der bliver stemt nej i dag, er der mange års ventetid, før den næste mulighed byder sig. Hvis boligerne skal bringes til en ordentlig stand, er denne pakke en god aftale.

Rådgivere skal arbejde med at projektere helt ned i detaljen, og der skal indhentes tilbud og priser fra håndværkere. Derefter skal der endnu engang stemmes om skema B i midten af 2020, inden den endelige reovering kan gå i gang.

Kort pause.

Opfølgende spørgsmål fra salen:

*Hvorfor kan man ikke lave en urafstemning fra husene. - Det tager vi senere.*

*Er helt enig i, at der er et problem, men mener, at en betonkanon vil kunne fylde kældrene. Tagene er et problem. Som atopiker vil man kunne mærke, om der er problemer med indeklimaet. Og jeg har intet mærket. I lyskasserne er der ganske almindelig fugt. I har kun vist de huse, hvor der har været problemer med fugt. Der er ikke lavet en skrivelse om, hvordan man kommer dette til livs. Vil hellere have et kommunalt lån. Er ikke tryk ved, at Rambøll skal stå for det.*

Lisa svarede: Der er ikke noget der hedder kommunalt lån. Kommunen bidrager ikke med kommunale lån – det er lejerne selv der skal betale.

Mari Brandl fra Rambøll svarede: Vi undersøger altid når der er krybekældre. Arbejdstilsynet tillader ikke håndværkere at arbejde i krybekældre. Det hjælper ikke på varmebalancen at fylde op med beton.

*Howdan med varme i boligen – bliver der varme i gulvene eller ventilation?*

Mari svarede: Der kommer varme i gulv (primær) men også enkelte varmekilder (radiatorer) i badeværelse og værelse.

## Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. oktober 2018

Udsendt den 16. oktober 2018

*Vil der komme stik til vaskemaskine og opvaskemaskine?*

Svar: Ja, der kommer installationer til både vaskemaskine og opvaskemaskine.

*Hvad har følgegruppen fået ud af at være på besøg i bebyggelser, der har gennemgået helhedsplaner?*

Ida fra bestyrelsen svarede: vi har set flere boliger – og vi har skrevet os bag ørerne, hvad man ikke skal.

*Skal alle radiatorer væk?*

Svar: Ja.

*Hvordan er det med økonomien – er der en procentsats på hvad de hver især giver.*

Lisas svar: Det er en femtedels-løsning – hvor Landsbyggefonden betaler 2/5, Realkreditinstituttet betaler 1/5, boligorganisationen betaler 1/5 og Kommunen betaler 1/5.

Nogle andele er tilskud, andre lån. Disse midler lægges i en pulje for at holde huslejen nede, det er dog en meget lille andel i forhold til den store sag.

Årsagen til at det er en fordel at have Landsbyggefonden med er, at renten på lånene bliver betydeligt lavere (3-3,5%) end ved lån på markedsvilkår (ca. 6%).

*Kommer vi tilbage til den samme bolig?*

Louises svar: Ja, man kommer tilbage til samme bolig.

Ida svarede: Det er besluttet, at alle er garanteret at komme tilbage til samme bolig. Man kan dog søge at komme til en anden større/mindre bolig.

*Sætter spørgsmål ved, at det er det hele der skal gøres – der er en interessekonflikt?*

Dirigentens svar: Der er en bestemmelse, der siger, at kommunen og organisationsbestyrelsen kan gå ind med en call-in i yderste konsekvens.

*Hvad er garantien for huslejestigningen ikke bliver højere?*

Lisa svarede: Der er ingen garanti, dette er anslåede udgifter – men der skal stemmes igen, inden det endeligt vedtages, og der kender vi entreprenørudgifter og dermed huslejestigningen.

*Huslejen er vigtig – vi skal vide, om vi har råd til at bo her bagefter?*

Lisa svarede: Der er ingen garanti – der vil være en stigning på ca. 15-20%.

*Bliver man opsagt i perioden?*

Louise svarede: Nej, der laves en aftale omkring den midlertidige bolig. Byggesagen betaler en evt. difference mellem den nuværende husleje og den midlertidige husleje.

*Det er for dårligt, at man ikke tænker på, om beboerne har råd til denne stigning?*

Dirigenten fortalte om deres sager i Frederiksberg Forenede Boligselskaber.

## Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 8. oktober 2018

Udsendt den 16. oktober 2018

Flere beboere ytrede sig:

*Vi skal se at komme i gang nu med denne helhedsplan!*

*I gør hvad I kan – det her kommer til at koste en masse for os alle sammen!*

*Synes vi skal stemme ja!*

*Vi glemmer hvad vi skal i aften, når der kommer detaljer på bordet, så kan vi give et endeligt ja eller nej!  
(der klappes)*

*Er genhusningsudgifterne regnet ind?*

Svar: Ja.

*Kan I garantere, at der ikke dannes skimmel efter renoveringen?*

Svar: Nej.

*Kan I garantere, at der er 100% chance for, at der ikke kommer mere fugt?*

Mari svarede: Der kommer ikke fugt i kælderen, da den er fyldt op. I det øvrige lejemål, er det op til den enkelte beboers adfærd og udluftningsvaner, om der kommer fugt.

*Hvilke boliger har I målt på?*

Mari svarede: Der er lavet termografiske undersøgelser på 20 boliger (bl.a. i nr. 196).

*Kan beboerne stille skabe op af kolde vægge?*

Svar: Der bliver bedre ventilation, men risikoen for fugt bag skabene formindskes i forhold til i dag.

*Skal der foretages syn af boligen ved genhusning?*

Louise svarede: Der foretages fraflytningssyn af nuværende bolig og indflytningssyn af genhusningsboligen. Ved indflytning i egen bolig efter renoveringen, vil der igen blive foretaget et fraflytningssyn af genhusningsboligen, samt et indflytningssyn af egen bolig. Det vil i alle tilfælde være et såkaldt lempeligt fraflytningssyn.

*Afskrivning af fraflytning?*

Svar: Der er A-ordning i Smørum Gårdhuse. Når I er genhuset, betaler I fortsat husleje og derfor også til opsparing ved en eventuel fraflytning.

*Går vi til afstemning om mulighed for renovering?*

Svar: Ja, det gør vi.

En beboer ønsker urafstemning.

Dirigenten forklarede, at det så vil være samtlige boliger, der har mulighed for at deltage. På mødet er 2/3 af lejemålene repræsenterede, og mødet er derfor også beslutningsdygtigt.

# Referat

Egedal Boligselskab  
Møde den 8. oktober 2018  
Udsendt den 16. oktober 2018

Reglerne for, at forslaget om helhedsplan skal sendes til urafstemning er, at 25% skal stemme ja til en urafstemning.

Ved håndsoprækning blev, med et klart flertal, forslaget om urafstemning nedstemt.

Herefter blev der begæret skriftlig afstemning.

## 6. Afstemning om fremsendelse af skema A ansøgning for helhedsplanen

Stemmeudvalg: Laurits Roikum, Louise Østvand og Thomas Wessel Frandsen

Der blev stemt ja til fremsendelse af skema A-ansøgning for helhedsplan med stemmerne:

For: 130  
Imod: 62

Skema A-ansøgning bliver indsendt med forventet godkendelse januar 2019.

Mødet sluttede kl. 21.00.

Dirigent



---

Laurits Roikum

Referent



---

Kristina Pedersen