

## Referat

### **ekstraordinært afdelingsmøde**

onsdag den 4. juni 2015 kl. 19.00  
i beboerhuset

Kl. 19:07 bød afdelingsformand Ib Larsen velkommen til de fremmødte beboere, der repræsenterede 70 boliger med i alt 140 stemmer. Endvidere præsenterede han gæsterne

- Martin Østrup-Møller, Rubow Arkitekter A/S
- Steen Johansen, formand for Lyngby almennyttig Boligselskab, LaB
- Tormod Ousager, DAB

#### **1. Valg af dirigent**

Ib Larsen foreslog Tormod Ousager fra DAB som dirigent, og han blev valgt.

Han takkede for valget, gennemgik dagsordenen og konstaterede, at mødet var indkaldt rettidigt og i henhold til boligselskabets vedtægter. Afdelingsmødet var dermed beslutningsdygtigt.

Flere beboere gav udtryk for, at når den oprindelige forslagsstiller ikke var til stede på mødet, så kunne der ikke behandles forslag fra denne.

Dirigenten og Ib Larsen oplyste, at beboerne på det ordinære afdelingsmøde den 25. februar 2015 havde besluttet, at en del af det oprindelige forslag skulle behandles på ekstraordinært afdelingsmøde. Som følge heraf var det afdelingsbestyrelsens pligt at indkalde til ekstraordinært møde om forslaget og behandle det - uanset om den oprindelige forslagsstiller var til stede på mødet.

#### **2. Valg af referent**

Nick Stenroos-Dam blev foreslået og valgt.

#### **3. Valg af stemmeudvalg**

Til at bistå dirigenten i stemmeudvalget valgtes Ernst Longfors og Pia Hamalainen.

#### 4. Forslag om udskiftning af vinduer og vinduespartier

Dirigenten opsummerede det omdelte forslag og fremhævede, at det - som oplyst i dagsordenen – kun var punkt B, der skulle drøftes, dvs. forslag om at "udskifte alle vinduer og vinduespartier hurtigst muligt".

Han oplyste, at der ville blive indlæg på vegne af

- forslagsstiller
- ejendomsfunktionen
- teknisk rådgiver
- boligselskabets bestyrelse
- afdelingsbestyrelsen

##### Forslagsstiller

Den oprindelige forslagsstiller var ikke til stede, men en beboer havde lovet pågældende at gøre opmærksom på, at denne havde fremsendt et ændringsforslag til bestyrelsen om at

*"udskifte alle vinduer og vinduespartier hurtigst muligt" handler kun om alle **de vinduer mod altanen** og **ikke** alle plasticvinduerne.*

Dirigenten oplyste, at mødet kun kunne behandle det forslag, som var angivet i indkaldelsen, og dermed ikke ændringsforslag fra personer, der ikke var til stede på mødet.

##### Ejendomsfunktionen

Dirigenten opfordrede herefter ejendomsleder Allan Olsson til at redegøre for, hvad ejendomsfunktionen havde foretaget angående de problemer med træk ved vinduerne, som beboere havde påpeget på afdelingsmødet den 25. februar 2015.

Allan Olsson orienterede om, at kun 2 husstande havde reageret på opfordringen på det pågældende afdelingsmøde og i det udsendte referat om at henvende sig til ejendomskontoret, hvis man oplevede kulde eller trækproblemer.

Disse boliger var blevet undersøgt, og ejendomskontoret havde på eget initiativ foretaget undersøgelser i yderligere 5 boliger.

Resultatet heraf var, at der var fundet forskellige små fejl, som herefter var blevet udbedret, fx med gummilister. Herefter havde ejendomskontoret ikke hørt mere fra disse eller fra øvrige beboere, og det var indtrykket, at de pågældende var glade for justeringerne.

Omkostningerne ved gennemsyn og justering af boligerne udgør ca. 1.000 kr./bolig.

Fra salen kom følgende bemærkninger fra beboerne:

- Det er logik, at der er en kuldebro, når radiatoren er under vinduet og karmen sidder helt ind til væg

- I en bolig krakelerer rammerne på vinduerne ud mod altanen
- En beboer havde været nødt til at have en el-radiator tændt, da der var fodkoldt i pågældendes stuelejlighed
- En beboer har haft problemer med sit badeværelsevindue, som skal udskiftes. Det kræver en længere proces
- En beboer undrede over, at det var nødvendigt at holde mødet, når der kun var 2 beboere, der havde henvendt sig med problemet

### Teknisk rådgiver

Martin Østrup-Møller fra Rubow arkitekter A/S, gennemgik det NOTAT 18, som var omdelt sammen med mødematerialet.

Han oplyste at han har fulgt vores boliger det sidste års tid og gennemgået materialet og havde været med ude i mange lejligheder. Han har også været tovholder på udarbejdelsen af helhedsplanen og kender derfor vores boliger rigtig godt.

Han gennemgik de i notatet nævnt fordele og ulemper ved at udskifte vinduerne på nuværende tidspunkt.

I januar 2015 fremsendte vi den foreløbige helhedsplan og ansøgning til Landsbygge-fonden, så den proces har været i gang i snart et halvt år. Dette handler om, Sorgenfrivang 1 søger økonomisk støtte i Landsbygge-fonden, da helhedsplanen beløber sig til godt 307 millioner kr., hvilket er langt mere, end afdelingen selv kan betale.

Alle arbejder er nødvendige, for at boligerne kan fremstå fremtidssikret.

Hvis beboerne vælger at skifter vinduer, så stopper den proces, som vi har gang i med Landsbygge-fonden, fordi vi plukker en enkelt bid ud af helheden. Derefter skal vi så udarbejde ny ansøgning og starte forfra i køen, som i forvejen er meget lang, da meget alment byggeri er fra samme periode som Sorgenfrivang I.

Rent byggeteknisk giver det heller ikke mening at skifte vinduer nu, uden at det er samtænkt med de øvrige renoveringstiltag.

Den normale tilgang til at skifte vinduer er, at man har noget loft, noget gulv, og noget brystning. Hvis vi kun skifter vinduer, så er der stadig problemer med væggen ud til altanen. Væggen er tynd og isoleringen er sunket sammen. Radiatoren skal også skiftes, da væggen under det store vindue skal være tykkere pga. mere isolering.

Hvis der isættes nye vinduer nu, så skal disse til sin tid tages ud igen, lægges på depot, og så må vi håbe på, at de ikke tager skade ved denne behandling.

Det med udvidelse af altanerne, er faktisk en mulighed, men ikke tvang. Men de nuværende altaner skal skiftes, da vi har sprækker i det murværk, der bærer altanerne. Man forsøgte at udbedre dette i 1990, men det viser sig nu, at det var en fejlreparation, hvilket gør, at vi lige meget hvad, skal have renoveret disse.

Det vil dermed indebære mange andre arbejdsgange som rammer indover vinduer, altaner, vægge, radiatorer, osv.

Så hvis man kun skifter vinduer, vil det betyde utroligt meget besvær for byggepladsen, og det vil også være dyrt at gennemføre.

Anbefalingen fra arkitekter og rådgivere er derfor at stemme nej til forslaget om at skifte vinduer nu, og i stedet lade ansøgningen om en helhedsplan køre videre. Så vil vi senere finde ud af, om vi skal have haver, altaner, m.m. hvilket beboerne skal afgøre, når vi har fået et forhåbentligt positivt svar fra Landsbyggefonden om støtte.

Der var flere spørgsmål fra beboerne:

- Når der skal skiftes vinduer, hvad så med trærammerne, skal de også skiftes?

Martin:

Ja, alt ud mod altanen bør skiftes.

- Hvad koster det ekstra at skifte vinduer nu?

Martin:

Jeg vil godt prøve at svare på dette, selv om det er med forbehold, da det er en kompleks situation med besparelser på varme osv. Når vi får skiftet vinduer ud, så vil det – sammen med de øvrige elementer fra helhedsplanen – medføre, at der er ca. 670.000 kr. i årlig besparelse på varmen med nuværende priser.

Men opbevaring og ekstra omkostninger til at skifte vinduer 2 gange, kommer til at koste mange penge, da der skal opsættes stilladser, sluser (pga. miljøskadelige stoffer), etablering af skur-by 2 gange samt opbevaring mv.

Så et ekstrabeløb vil ligge på omkring 50.000 kr. pr. bolig, eller ca. 15 millioner kr. i alt. Og det kan besparelsen på varme slet ikke nå at tjene ind i løbet af de år, som der vil gå, inden vinduerne alligevel bliver skiftet.

- Når vinduerne skal skiftes, kan vi jo ikke bo i vores lejligheder?

Martin:

Byggesager er ofte identiske, men løsningsmodellerne er vidt forskellige. Det varierer, så nogle gange kan folk blive boende, mens det i andre tilfælde ikke kan lade sig gøre. Som udgangspunkt vil man i renoveringsprocessen forsøge at minimere en eventuel genhusning.

Man vil forsøge at indarbejde fleksibilitet, der medfører, at man faktisk kan være i sin bolig, selv om processen er i gang, dog alt efter om man kan opsætte en afskærmende støvvæg i den enkelte bolig.

Men det vil kræve ekstra meget arbejde for håndværkerne at skulle rydde op hele tiden, hvis beboerne er til stede i boligen. Derfor vil det med hensyn til udskiftning af vinduer formentlig bedre kunne betale sig at sende beboerne på hotel i de dage, det måtte tage at bygge en ny vinduesfacade op.

- Hvad er tidsplanen?

#### Martin:

Køen i Landsbyggefonden er lang, og vi har intet hørt, og typisk tager det mere end et år, før der kommer en besigtigelse. Det bliver så i foråret 2016. Herefter vil der være forhandlinger om, hvor stor en støtte afdelingen kan få, og hvornår Landsbyggefonden så også har penge til det.

Derefter er der proces med tilpasninger og tegninger med mere, før vi kan begynde reoveringen, så det vil under alle omstændigheder tage nogle år, før vi kan komme i gang.

#### Boligselskabets bestyrelse

Formanden for Lyngby almennyttige Boligselskab, Steen Johansen, oplyste, at det er selskabets ønske og anbefaling, at Sorgenfrivang 1 fortsætter med helhedsplanen.

Han vurderede, at hvis afdelingen træder ud af køen i Landsbyggefonden, så kommer den nok ikke ind igen foreløbig. I Sorgenfrivang II tog det eksempelvis 3-4 års ventetid at komme igennem - men det har været værd at vente på.

Steen Johansen nævnte, at hvis Sorgenfrivang 1 skifter vinduer nu, så vil det medføre for mange lappeløsninger, ligesom det vil blive meget dyrt. Og at større projekter også skal godkendes i Lyngby Taarbæk Kommune efter ansøgning fra boligafdeling og -selskab. Kommunen ser bl.a. på, om det er energivenlige og økonomisk forsvarlige løsninger, der præsenteres. Dyre lappeløsninger kan derfor næppe forventes godkendt

Den største fordel ved at fortsætte helhedsplanen og få støtte i Landsbyggefonden er, at afdelingen dermed ikke vil få så voldsom en husleje, som vi ellers får, hvis vi ryger ud af køen og herefter selv skal betale for hele reoveringen - eller vente meget længe på at komme ind i køen igen.

Ud fra disse grunde anbefalede Steen Johansen på boligselskabets vegne, at beboerne stemte nej til forslaget og fortsatte med den tidligere indsendte ansøgning.

#### Afdelingsbestyrelsen

Ib Larsen henviste til de argumenter, der var fremkommet fra forskellig side under mødet og oplyste, at afdelingsbestyrelsen på denne baggrund opfordrede samtlige fremmødte beboere til at stemme NEJ til forslaget.

#### Afstemning

Efter ovennævnte forelæggelse, synspunkter, debat, spørgsmål og svar, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning af stemmesedler.

Stemmeudvalget konstaterede, at der var ingen stemmer for forslaget, ingen stemmer hverken for eller imod, men at alle stemte imod forslaget.

Forslaget var dermed enstemmigt forkastet med alle tilstedeværende 140 stemmer.

---00000---

Dirigenten konstaterede, at dagsordenen hermed var udtømt og gav ordet tilbage til afdelingsformand Ib Larsen.

Han takkede beboerne for fremmødet og dirigenten for et godt gennemført møde.

Mødet sluttede kl. 20.10

  
Torbjørn Oesager  
Dirigent

Nick Stenross-Dam  
Referent  
