



Birkerød 29. september 2016

## Referat ekstraordinære afdelingsmøder d. 26. september 2016

Til stede: 52 beboere og 17 fuldmagter.

Derudover Helle Schliemann Driftsleder Eskemosepark, Meik Bille Keller Projektleder KAB, Christian Fries Kundechef KAB, Stig Ørum Christensen Arkitekt og bygningskonstruktør Novaform, Mai-Britt Haugaard Arkitekt Novaform, Rasmus Overgaard Kundekonsulent for Eskemosepark.

Referent: Rasmus Overgaard

Projektet indeholder udskiftning af alle udvendige vinduer og døre samt udskiftning af brystningspartier under vinduer ved inde liggende altaner og isolering af facade ved etagedæk.

### Dagsorden

1. **Velkomst ved formanden**
2. **Valg af dirigent**
3. **Valg af referent**
4. **Valg af stemmeudvalg**
5. **Bestyrelsens forslag til nye vinduer m.m.**
6. **Eventuelt og spørgsmål**
7. **Afstemning**

#### 1. **Velkomst ved formanden**

Formanden for organisationsbestyrelsen Bjarke Christensen bød forsamlingen velkommen, hvorefter næstformand Curt Carlson fortalte om arbejdsgruppens- og bestyrelsens arbejde med projektet.

#### 2. **Valg af dirigent**

Christian Fries blev valgt som dirigent og pointerede at alle har taleret og stemmeret samt konstaterede at mødet var rettidigt indkaldt i forhold til foreningens vedtægter.

#### 3. **Valg af referent**

Rasmus Overgaard blev valgt som referent.

#### 4. **Valg af stemmeudvalg**

Michael Ranløv, Ove Ravn og Povl Budtz blev valgt som stemmeudvalg.

#### 5. **Bestyrelsens forslag til nye vinduer m.m.**

Stig Ørum fra Novaform fortalte om det hidtidige forløb. Præsenterede projektet og svarede på forsamlingens spørgsmål om de byggetekniske løsninger, samt om tilrettelæggelsen af renoveringen. Derudover stillede forsamlingen spørgsmål til en planlægning af renoveringsprojektet, så det vil være til mindst mulig gene for beboerne.



Meik, projektleder fra KAB gennemgik projektets økonomi.

## 6. Eventuelt og spørgsmål

Spørgsmål og efterfølgende debat omhandlede baggrunden for igangsættelse af projektet, de tekniske løsninger, samt den økonomiske konsekvens for de enkelte afdelinger.

De mange input er taget til efterretning for det videre arbejde.

## 7. Afstemning

Afdeling I. 20 fremmødte, 9 Fuldmagter = 29 stemmeberettiget lejemål med to stemmer hver.

I alt 58 stemmer: 20 ja 38 nej

Afdeling II. 24 fremmødte, 4 Fuldmagter = 28 stemmeberettiget lejemål med to stemmer hver.

I alt 56 stemmer 20 ja 27 nej 9 blanke

Afdeling III. 16 fremmødte, 4 Fuldmagter = 20 stemmeberettiget lejemål med to stemmer hver.

I alt 40 stemmer 11 ja 29 nej

Afdeling V. 2 fremmødte, Fuldmagter 0 = 2 stemmeberettiget lejemål med to stemmer hver

I alt 4 stemmer 4 ja

### *Forslaget blev nedstemt*

Curt takkede for mødet og samarbejdet i arbejdsgruppen og meldte, at han ikke fortsætter i arbejdsgruppen omkring nye vinduer.

Bjarke takkede af for mødet og meddelte, at der ifølge vedtægterne skal der gå mindst et år før et lignende projekt kan rejses på et afdelingsmøde.

## **Notat ang. beboerspørgsmål til nedstemte vinduesprojekt**

**NB: Dokumentet er beskrevet i punktform og beskriver hvad der blev spurgt ind til. Det vil sige, at nedenstående er et arbejdsdokument til vinduesudvalget og ikke et notat, der nødvendigvis beskriver faktuelle forhold i projektet.**

- Energiglas og lysgennemstrømning?
- Hvide eller sorte inder rammer?
- Stilladser på begge sider af bygningerne.
- Afskærmning inde i boligerne er ikke med i entreprisen. Beboerne skal rydde to meter ind i lejlighederne.
- Stueetagerne får ekstra sikring på deres vinduer.
- Isolering mellem karm og mursten?
- Hvorfor er loftvinduerne og de små vinduer ikke med?



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

- Hvad er varmebesparelsen?
- Man må forvente støv i forbindelse med renoveringen.
- Forslag om, at man i udbuddet beskriver forhold, der skåner beboerne imens arbejdet pågår.
- Er efterisolering af murerne under vinduerne med i projektet?
- Vinduerne udskiftes på samme dag i de enkelte lejligheder.
- Vigtig at være konkret i udbudsmaterialet i forhold til, at det er de mest skånsomme løsninger som er indskrevet.
- Er der mulighed for sanktioner overfor entreprenøren?
- Opfordring til, at der arbejdes videre med individuelle vinduesskift, for dem der er dårlige og trænger til udskiftning.
- Forslag til andre energioptimerende løsninger.
- Hvorfor vælge vinduer fra Rationel vinduesfirma, som for 25 år siden leverede dårlige vinduer?
- Manglende dokumentation for nuværende forhold?
- Kan projekt for lukning af kuldebro i etageadskillelserne gennemføres separat?

### Budget

- Dispositionsfonden bidrager med forskellige bidrag til de forskellige afdelinger. Udvalget har valgt at fremsætte byggesagen som en fælles byggesag, hvor dispositionsfonden bidrager forskelligt og på den måde holde huslejeniveauerne i alle afdelingerne på et konkurrencedygtigt lejeniveau.
- Hvad indgår der i honoraret til KAB?
- Hvordan er fordelingen af dispositionsfonden og egen trækingsret?
- Afdelingernes henlæggelser er ikke regnet ind i projektet udover de midler der i forvejen var afsat til vinduer i langtidsplanen.
- Hvis projektet bliver gennemført vil huslejestigningen være medio 2018.
- Hvad var sidste års udgifter til vedligehold af vinduerne?
- Kan vi i stedet arbejde på afdelingsniveau for kommende projekter om vinduesudskiftning?



## Andelsboligforeningen Eskemosepark

<b>1</b>	Håndværkerudgifter:	31.537.500 kr.
<b>2</b>	Uforudseelige udgifter:	4.099.875 kr.
<b>3</b>	Afsat til rådgiverudgifter:	2.318.000 kr.
<b>4</b>	Forundersøgelser:	500.000 kr.
<b>5</b>	Honorar til KAB	1.354.000 kr.
<b>6</b>	Låneomkostninger:	1.954.000 kr.
<b>7</b>	Byggeskadeforsikring:	427.000 kr.
<b>8</b>	Øvrige omkostninger:	597.000 kr.
	<b>I alt:</b>	<b>42.787.375 kr.</b>
	Dispositionsfond og egen trækingsret	11.120.512 kr.
	Finansiering:	
	30-årigt realkreditlån: Rente er sat til 6,00%	31.666.863 kr.
<b>9</b>	Årlig ydelse på lån	1.900.000 kr.
	Huslejekonsekvens:	
<b>10</b>	Ny Leje pr. m <sup>2</sup> pr. år: (i dag 803 - 1.086 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år.)	1.036 / 887 / 960 / 1.099 kr.
<b>11</b>	Huslejestigning:	7,65% / 10,52% / 9,22% / 1,12 %

Referent

Dirigent

Rasmus Overgaard

Christian Fries