

# Mødereferat

24. september 2025  
kl. 19:00  
Carlsrohallen, Borgmester G.  
Jensensvej 13

---

|                          |                      |                  |                              |
|--------------------------|----------------------|------------------|------------------------------|
| <b>Møde indkaldt af:</b> | Afdelingsbestyrelsen | <b>Mødetype:</b> | Ekstraordinært afdelingsmøde |
| <b>Referent:</b>         | Helle Nielsen (HN)   | <b>Dirigent:</b> | Mia Dahl, DAB-Lejerbo (MD)   |

---

## Referat

---

### PUNKT 1 Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

109 lejermål var til stede, svarende til 218 stemmer.

- Mia Dahl blev valgt som dirigent, som hermed kunne konstatere at mødet var lovlig varslet og indkaldt, og dermed beslutningsdygtigt.  
Indkaldelsen var uddelt d. 3. september 2025 (jf. vedtægterne skal denne være uddelt 2 uger før det ekstraordinære møde), og endelig indkaldelse med budget, bilag og forslag blev uddelt den 16. september 2025 (jf. vedtægterne skal denne være uddelt min 1 uge før).
- HN, Ejendomskontoret, blev valgt som referent.
- Mia, Stig og Elin blev valgt til stemmeudvalg.

---

### PUNKT 2 Fremlæggelse af altanprojekt

Susanne Petersen (afdelingsformand) (SP) startede med at takke for et fint fremmøde af de mange beboere, og præsenterede bestyrelsen og Jørgen Højer Christensen (JHC) fra det Rådgivende Ingeniørfirma T2.

Baggrunden for dette ekstraordinære afdelingsmøde sker på baggrund af en afstemning på et ordinært afdelingsmøde i september 2020, hvor nogle beboere stillede forslag omkring altaner til de beboere, der havde fransk altan.

Dengang blev det aftalt at ændre forslaget til at bestyrelsen kan arbejde videre med et altanprojekt for de eksisterende lejligheder med altan.

Dette har bestyrelsen så arbejdet videre med efter endnu et afdelingsmøde den 31. maj 2023, og de var kommet frem til nuværende forslag omkring udbygning af 331 nuværende altaner.

Herefter gav SP ordet til JHC som uddybede forslaget:

De nuværende altaner har omtrentlige indvendige mål:

Brede ca. 2 m og Dybde ca. 1,6 m svarende til et nytteareal på ca. 3,3 m<sup>2</sup>.

Der blev fremvist en planche over den nuværende havefacade med altaner og franske altaner.

Dette projekt omfatter kun de 331 lejligheder med eksisterende altaner under tagboliger, og således ikke de eksisterende tagboliger og de 69 lejligheder med franske altaner. Lejligheder mod Roskildevej berøres ikke af nærværende projekt.

Der blev vist en planche over de fremtidige altaner set skråt fra siden.  
Dette projekt tilfører tilsvarende yderligere dybde ca. 1,2 m (ud fra facaden), og i længde ca. 2,8 m hvilket fører ny del ca. 0,7 m forbi vinduer mod stuen, svarende til et tillægs areal på i alt ca. 3,3 m<sup>2</sup>.

Nyttearealet bliver således fordoblet, og med betydelig bedre møbleringsmuligheder.

Endnu en planche viser de fremtidige altaner set direkte udefra.

De nye altaner ophænges i tilstødende oprindelige betonvægge i hver side med 1 stk. bærejern, der ophænges under loft, og således rager de ca. 1,2 m ud fra den eksisterende facade.

I disse hver af 2 udragende bærejern monteres 2 hængestænger - 1 ved facaden og 1 ca. 1,2 m ud fra facaden.

Den nye altanbund ophænges i hængestængerne, og stålbunden er så stiv, at den også kan bære de ca. 0,7 m bund ud for stuevinduet.

Langs alle udvendige kanter monteres rækværk indtil ca. 1,2 m over bunden - inkl. hærdede glas-plader.

I side mod naboelighed monteres matteret glas fra bund til top, så der ikke opstår indbliksgener.

Øverste altaner bliver med loftinddækning mod vejrlig.

Bundkonstruktionen består nederst af stålbjælker, hvorpå der ligger trapezstålplade med let fald og dermed afvanding mod front, samt afsluttet opad med terrassebrædder.

JHC fremviste eksempel på mulig møblering af kommende altan.

En mulig opstilling hvor det større areal giver mulighed for bedre benyttelse af måske plads til 4 personer og lille cafébord.

En anden alternativ møblering blev vist hvor der er plads til 4/5 personer og mere rektangulær bordplads.

./. Billeder er vedlagt dette referat som bilag.

#### **Spørgsmål fra beboerne:**

- Hvis der kommer træ på gulvet... kan det så males?  
Svar: Det er noget afdelingen skal beslutte i givet fald.
- Bliver altanværelset ikke meget mørkt? (Dette spørgsmål kom flere gange på forskellige måder)  
Svar: Der vil blive taget noget af dagslyset, men ikke det store.
- Vil man stadig kunne åbne stuevindue når nu altanen bliver forlænget den vej?  
Svar: Ja, det kan man.
- Lejer mener ikke det er en smart ide at vende kældertrappe, og det er både en forkert og dyr løsning  
Svar: Det er nødvendigt for at kunne etablere altanerne, og prisen er indregnet i projektet, og koster ca. 300.000 kr.

- Man ønskede en lidt mere specifik forklaring omkring glaspartier, altså om man f.eks. kunne sætte folie på?  
Svar: Det er noget, der skal aftales senere
- Kan man få mere matteret glas til bedre privatliv?  
Svar: Det kan man godt – det er op til afdelingen at beslutte.
- Er det korrekt forstået at tagboliger ikke bliver berørt?  
Svar: Ja, det er korrekt. Der vil ikke blive renoveret ved de lejligheder med fransk altan, tagboliger og lejligheder på Roskildevej, og derfor bliver de ikke berørt.
- Hvad hvis man har et børnegitter? – Kan det stadig sættes op på nye altaner?  
Svar: Ja, det er muligt.
- Hvad med duer og duesikring?  
Svar: Projektet er uden inddækning, men det ville også være noget man tog beslutning om senere... og hvis der kom mange duer, så foreslog STCH at man skød dem 😊
- Hvad hvis man har kat – kan man lave sikring?  
Svar: Det kan vi desværre ikke svare på.
- Hvis man opsætter glaspartier, kunne man så forestille sig at glasset måske reflekterer lyset ind i værelset bedre?  
Svar: Måske
- De plader, der sættes op i loftet på altanen, vil man kunne hænge noget op i dem, f.eks. en lampe el.lign.  
Svar: Måske.
- Kan altanen lukkes af (skydedøre)?  
Svar: Der er ikke indregnet glasskydedøre ind i projektet. Det er en stor udgift.
- En lejer oplyser, at der allerede alt for varmt på altanen som den står nu.
- Hvis man stemmer ja i dag, er aftalen så bindende?  
Svar: Ja. Detaljer i projektet aftales senere.
- Det vil være godt, at der bliver ensartethed i projektet, så glas, rækværk mv er ens i alle boliger.  
Svar: Idet der for nuværende er tale om et skitseprojekt, så vil alle sådanne detaljer komme senere.
- Lejer bor i hjørne ved blok F og Selskabslokalet som ligger i meget skygge, men alligevel elsker hun sin altan, og ville elske at få en større altan med mere plads.

Orienteringen blev taget til efterretning.

---

### PUNKT 3

### Fremlæggelse af økonomi for projektet

MD fremlagde økonomien som bl.a. beløber sig til 53.246.000 kr., hvilket vil give en huslejestigning på kr. 881,- pr. lejemål (for de lejemål med altan).

Derudover skal der vendes 2 kældernedgange i blok F, for at tilgodese at 2 lejemål der også kan få altan.

Finansieringen er beregnet på et 30-årigt realkreditlån.

MD gjorde opmærksom på at fremtidig vedligeholdelse af altanerne vil skulle lægges ind i langtidsbudgettet og det vil derfor have påvirkning for alle lejemål i Bybjerget. Dog forventer man at vedligeholdelse vil være minimal de første mange år.

Herefter gennemgik MD de enkelte udgiftsberegninger for projektet, og fortalte, at hvis projektet blev godkendt ville man igangsætte arbejdet omkring oktober 2026, og være færdige 1 år senere.

Spørgsmål fra beboere:

- Er der lagt klausuler ind? F.eks. Hvordan man er stillet hvis bygherre eller andre går konkurs?  
Svar: Klausuler vil blive indlagt når projektet kommer i udbud.
- Hvad nu hvis prisen ikke holder, og det bliver dyrere end først antaget?  
Svar: Hvis det sker, så indkaldes der til nyt afdelingsmøde.
- Hvad hvis arbejdet er gået i gang, og det så viser sig at blive dyrere?  
Svar: Hvis man først er gået i gang, så afbryder man ikke arbejdet.
- Hvem skal betale for fremtidig vedligeholdelse?  
Svar: Det skal hele afdelingen.
- Kan vedligeholdelse blive dyrere når udhænget på altanerne er større?  
Svar: Ikke umiddelbart.
- Hvordan er man kommet frem 16% afsat til uforudsete udgifter?  
Svar: Det er afsat ud fra tidligere erfaringer.
- Forstår ikke helt beregningen over de 30 år – lejer har forsøgt at regne på det selv, og synes det lyder af meget med renterne over 30 år?  
Svar: Renterne er høje i øjeblikket og det spejler sig i økonomien for dette projekt. Renten i projektet er sat efter officielle tal.
- Hvad hvis noget af glasset/ruden går i stykker?  
Svar: Så har afdelingen en glasforsikring.
- Kunne det være en god ide at ændre det til 40 års lån i stedet?  
Svar: Nej, det kan ikke svare sig, da renten f.eks. vil blive for dyr. Derudover har man beregnet at levetiden vil være omkring 30 år, før der skal større renovering til.

- Vil selve huslejen stige når man får et større boligareal?  
Svar: Nej. En altan er et udeareal og desuden er det lavet som et lejetillæg over 30 år, og ikke en huslejestigning.
- Vil man kunne få mere i boligstøtte når huslejen bliver større?  
Svar: Det er noget der er forskelligt fra kommune til kommunen, så det kan man evt. undersøge.

Økonomigennemgangen for projektet blev taget til efterretning.

---

#### **PUNKT 4**

#### **Afstemning om projektet**

Der blev stemt om projektet med stemmesedler, som resulterede i:

72 antal stemmer for projektet

136 antal stemmer mod projektet

10 antal blanke og ugyldige stemmer

**Projektet blev derfor nedstemt.**

---

Herefter takkede formanden for god ro og orden og hævede mødet kl. 20:30.

---

Afdelingsformand – Susanne Petersen

  
Referent – Helle Nielsen

  
Dirigent – Mia Dahl – DAB-Lejerbo

Figure 1-1



Figure 1-2

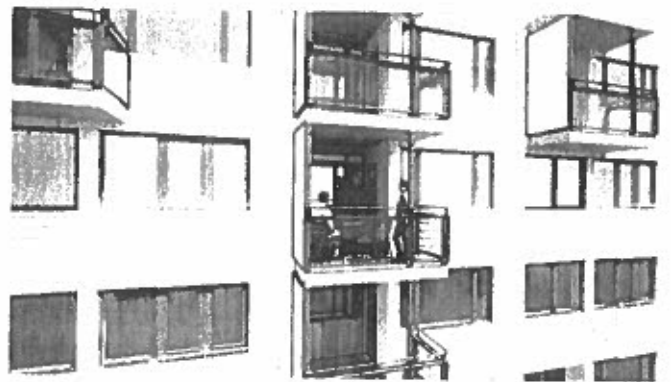


Figure 1-3

