

# Sorgenfrivang II

## Lyngby almennyttige Boligselskab

### **Referat af ordinært afdelingsmøde** **tirsdag den 15. november 2016, kl. 19.00 i selskabslokalerne.**

75 lejemål var repræsenteret.

#### **Ad. 1 Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.**

Afdelingsbestyrelsen foreslog Asger Røngren som dirigent. Han modtog valget og lagde ud med at konstatere, at mødet var rettidigt indkaldt og at mødet blev afholdt inden for tidsfristen.

Birgit Borre blev valgt som referent.

Ejendomsfunktionærerne blev valgt til stemmeudvalg.

Derefter gav Asger Røngren ordet til formanden.

#### **Ad. 2 Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.**

Formand Preben Mac aflagde beretning for afdelingsbestyrelsens arbejde siden sidste afdelingsmøde den 8. marts 2016.

Han startede med at give ordet videre til Birgit Borre, som orienterede om .....

#### ***Seniorklub og ældregymnastik.***

Arrangementerne : Tirsdagstræf for seniorer samt Senior-gymnastik kører videre. Begge arrangementer fortsætter med brugerbetaling.

.....herefter fortsatte Preben Mac.

#### ***Sorgenfri Torv.***

Der er udsendt lokalplaner for Polititorvet og Pendler-parkeringspladsen.

Torben Andersen og Preben Mac har været til møde med kommunens byplanudvalg om lokalplanerne, hvor de anbefalede en lavere bebyggelse og et lysere udtryk.

Byggeriet på Polititorvet forventes opstartet inden sommeren 2017.

Indtil videre har kommunen stillet lokalplanarbejdet for Nord- og Sydtorvet i bero.

### **Helhedsplanen.**

Som det er helt naturligt, har vi i afdelingsbestyrelsen haft stor fokus på Helhedsplanen.

Der er afholdt 5 Styregruppemøder sammen med LAB, DAB og rådgiverne, og vi har besigtiget byggepladsen.

På styregruppemøderne har vi bl.a. arbejdet med

- Gulv i elevatorer
- Farver til opgangene / repos
- Coatning af vinduesplader
- Navneskilt
- Ringeklokke m.m.

### **Uheld med tab af spuns.**

Der har været et uheld med tab af spuns. Dette gik ud over to parkerede biler. Heldigvis kom ingen mennesker til skade ved uheldet.

Dette har naturligvis medført skærpet tilsyn fremover.

Maling og gulvslibning af lejligheder.

Vi har besluttet, at lejlighederne fremadrettet skal istandsættes, - både med maling og gulvslibning, - inden beboerne flytter tilbage.

Beboerne i 261 nåede ikke at komme ind under ordningen med maling af lejlighederne. De vil blive kompenseret for egen maleristandsættelse.

### **Etape 1, 261.**

Beboerne i 261 er flyttet tilbage.

Det har ikke været nogen god proces.

Mange lejligheder var slet ikke klar til tilbageflytningen. Det samme gjaldt opgangen og indgangspartierne.

Afdelingsbestyrelsen er i det hele taget stærkt kritisk over for forløbet i forbindelse med tilbageflytningen i 261.

Lejlighederne var ikke i den stand, som var blevet lovet og dermed berettiget forventet af beboerne.

Fejl og mangler var overvældende mange.

NCC's periode til udbedring af fejl og mangler er desværre meget lang.

Beboerne har klaget over:

- Lejlighederne var ikke klar til at blive malet, da der var huller i væggene
- Væggene er ikke afleveret i afvasket stand i henhold til aftalen
- Maling hænger i laser efter fugtskader, der ikke er repareret
- Indfatninger er skadet efter arbejdet med el-installationer m.v.
- Paneler sidder løse
- Fiberbetonmoduler tilskæres på de nylakerede gulve. Gulvene blev desuden anvendt som oplagspladser for de nye fiberelementer
- Indmad til skabe og nye skabe var stærkt mangelfuldt

- Der var generelt mangel på rengøring af lejlighederne, som skulle have været udført inden overdragelsen til beboerne
- Køkkener er ikke færdigmaledede
- Der var stort set ikke monteret vindueskarmer i lejlighederne
- Altaner på etape 1 er ikke behandlet korrekt. NCC og leverandøren arbejder stadig på sagen for at finde en korrekt behandling.

Det er helt uacceptabelt, at NCC ikke har færdiggjort opgang 261. Problemer med klinker er ved at være på plads. Alu-lister og glas ved lysbånd på reposer mangler.

Malerklatter på reposerne.

Hvornår opgangen er endelig færdig vides p.t. ikke.

Lys ved vindfang i 261 mangler.

Der sættes nyt loft og lampe op.

Bestyrelsen har anmodet om at vinduer i elevator/elevatortårne bliver vasket.

En række beboere har gjort indsigelse over at de skal betale den nye husleje, selv om lejligheder og opgang ikke er færdiggjort. DAB har oplyst, at forholdene ikke berettiger til en huslejenedsættelse.

Processen har ikke været positiv, men slutresultatet er blevet rigtig flot.

### **Etape 2, 259.**

På etape 2 er lejlighederne blevet overdraget til rådgiverne, og vi er i gang med at slibe gulve og male vægge.

Nogle af altanforpladerne har en misfavning. Vi holder øje med farven om det ændrer sig, - og hvis deres udseende falder for meget ved siden af, vil de blive skiftet. For nogle af altanforpladerne er det allerede besluttet, at de vil blive skiftet i november måned.

Der er nogle vinduesplader som er knækket, - de bliver udskiftet.

### **Etape 3, 255.**

Udflytningen af beboerne i 255 er foretaget og renoveringen er godt i gang.

I denne forbindelse blev vi nødt til at flytte ejendomskontoret til Trivselsrummet – og Receptionen/Posthuset over i ledige lokaler på Sorgenfri Torv.

Receptionen flytter tilbage når maskinerne er væk fra området udenfor.

Som det ser ud nu, - forventes 255 færdig juni/juli 2017.

### **Tidsplan.**

Det vurderes, at den samlede tidsplan er ca. 1 år forsinket.

**Økonomi.**

Forskellige ting ved projektet gør, at det er blevet dyrere. Indtil videre er budgettet overskredet med 82 mio. kr., - men nogle af ekstraudgifterne – ca. halvdelen – bliver støttet af Landsbyggefonden.

DAB's holdning er, at vi ikke for nuværende bør bekymre os – da ingen endnu kender slutfacit.

Det forventes at huslejestigningen kan holdes indenfor de 38,5 %.

Afdelingsbestyrelsen har været meget kritisk over for de mange ekstraregninger. Et afdelingsmøde besluttede at afsætte midler til ekstra rådgivning, da det til tider virker uoverskueligt med de mange ekstraregninger. - Vi kæmper alt hvad vi kan.

Der er forhold, som man ikke fra starten af projektet kunne forudse, andre må siges at være uklarheder i projektbeskrivelsen. Et eksempel: Firkantede ventilationsrør, som beskrevet i projektet, - kunne ikke anvendes, men erstattedes af runde rør. Denne udformning gør det 2 mio. kr. dyrere.

**Ekstra rådgivning.**

På baggrund af de mange ekstraregninger, - som vi ikke mener, at vi skal betale, besluttede vi på et afdelingsmøde, at afsætte midler til ekstra rådgivning.

Rådgivervirksomheden V2C blev koblet på sagen, og de pegede på betydelige problemer med styring af økonomien.

De har haft urimelige forhold at arbejde under, - er blevet chikaneret og holdt udenfor på byggepladsen.

Desuden har vi ikke måttet holde møder med V2C uden DAB's deltagelse.

Tilbagemeldingerne fra V2C går på, at de mener, at DAB ikke har sat nok ressourcer af til tilsyn med byggesagen.

LAB er bygherre, - og de er ikke tilfredse med, at vores afdelingsbestyrelse kæmper som vi gør. Vi har nu kun 2 personer (formand og næstformand) tilbage i styregruppen udover Allan Olsson (ejendomsleder).

**Afdelingsbestyrelsen.**

Finn Karlsen er fraflyttet afdelingen og dermed udtrådt af bestyrelsen. Bestyrelsen takkede Finn for det arbejde han har udført de sidste mange år i bestyrelsen.

Efter Finn Karlsens udtræden af bestyrelsen er Henrik Hansen indtrådt som bestyrelsesmedlem.

**De ansatte.**

Ejendomskontoret og Receptionen er som tidligere nævnt flyttet på grund af byggesagen. Ejendomskontoret er meget presset på grund af de mange ind- og udflytninger og på grund af mange klager i forbindelse med tilbageflytningen i 261.

Driften er meget belastet af byggesagen. Personalet udfører et stort arbejde for at klargøre lejligheder i forbindelse med genhusninger m.v.

På grund af at tidsplanen er blevet rykket, har der været mange flytninger i sommerferien og nogle af de ansatte har måttet udskyde deres ferie. Det er absolut ikke en tilfredsstillende situation.

Nøgleudlevering efter de ansattes arbejdstids ophør – foretages af vagten.  
Beboerne skal ved udkald betale 350 kr.

Tak til de ansatte for det kæmpe arbejde de udfører.

### ***Bemærkninger / spørgsmål fra salen.***

Ligesom på sidste afdelingsmøde fremkom beboere med et ønske om at blive informeret i relation til tidsplanen/reoveringen.

En beboer har været genhuset på Frederiksdalsvej, og har i den tid nærmest ikke modtaget nogen former for informationer fra DAB.

En anden beboer undrede sig over det dårlige samarbejde mellem rådgiver, LAB, DAB og afdelingsbestyrelsen.

Spørgsmål : Hvis det utænkelige skulle ske, at vi hænger på de 41 mio. kr.

Svar : Hos DAB har man fundet ud af, at ca. halvdelen er støttet af Landsbyggefonden. P.g.a. den gunstige rente, kan vi låne de resterende til en favorabel rente og indenfor de 38,5 procent.

Bemærkning fra en beboer : Afdelingsbestyrelsens medlemmer er repræsentanter for lejerne – og bør være med i Styregruppen.

Beboeren foreslog en protestskrivelse til LAB og DAB med c.c. til Landsbyggefonden.

Svar : LAB er bygherre og de kan bestemme hvem der skal være med i styregruppen.

En beboer : Formandens beretning ryster mig. Jeg var ikke selv med, da det blev vedtaget, at denne plan skulle udføres.

I opslagene fra 2009 anbefalede afdelingsbestyrelsen beboerne at stemme for Helhedsplanen. Oplever bestyrelsen nu en træthed og kæmper ikke længere.

Bemærkning fra en anden beboer : Bestyrelsen kæmper, - det er hvad jeg har oplevet.

Jeg har klaget og fået svar – klaget over svar - og klaget endnu en gang.

Bestyrelsen kæmper op af bakke og har brug for opbakning.

Bemærkning : Opgangs-klage fra 261 indleveret til DAB.

Svar : Som nævnt i beretningen, har DAB oplyst, at forholdene ikke berettiger til en huslejenedsættelse.

Spørgsmål : Er det ikke os der ejer ejendommen.

Svar : Nej, - LAB ejer denne bebyggelse og de andre DAB-bebyggelser i Lyngby.

Formanden forsikrede, at vi i bestyrelsen ikke har lagt os fladt ned.  
I har valgt os og selvfølgelig kæmper vi videre.

Beretningen blev godkendt.

### **Ad 3 Godkendelse af afdelingens regnskab for perioden 1. juli 2015 til 30 juni 2016.**

Torben Andersen, næstformand i afdelingsbestyrelsen, startede med at fortælle, at det regnskab der er udsendt er forkert. Derefter gennemgik han det nye regnskab punkt for punkt.

Efter gennemgangen understregede dirigenten, at det var det nye regnskab der her skulle tages stilling til.

Beboerne godkendte enstemmigt regnskabet.

### **Ad. 4 Indkomne forslag.**

#### **A. Forslag om tilladelse til anvendelse af gasgrill på altaner.**

Forslagsstiller: René Clasen.

Rene Clasen fremlagde sit forslag om at anvende gasgrill på vores altaner, nu når vi har fået de fine og større altaner.

Birthe Rasmussen fra afdelingsbestyrelsen syntes at det lød dejligt og hyggeligt – men kunne også forestille sig ulemperne hvis man skulle sidde i stegeos fra 5 andre altaner. Gænen er ikke gasgrillen, men den mad der bliver tilberedt på gasgrillen.

En beboer foreslog gasgrill med låg på og bestemte weekender hvor man gerne må lave mad på altanen.

En anden beboer mindede os om, at de pragtfulde områder hvor vi kan grille og hygge os, - hvor de gamle haver var – de områder venter os.

Dirigenten satte forslaget til afstemning:

2 stemte for.

3 hverken for eller imod.

Resten af forsamlingen stemte imod.

Forslaget blev forkastet.

#### **B. Forslag om hundehold.**

Forslagsstiller: René Clasen.

René Clasen begrundede sit forslag med, at mange ældre og ensomme og ønsker denne mulighed.

F.eks. kunne det arrangeres med en husdyrs-kontrakt der annulleres hvis reglerne overtrædes. (Iarm/opførsel m.m.).

Birthe Rasmussen fra afdelingsbestyrelsen fik ordet og forsikrede, at hun selv og de fleste i bestyrelsen er glade for hunde, - men at argumenterne er de samme som tidligere. Når vi bor så mange mennesker og med så lidt udenomsplads, mener vi ikke at vores bebyggelse er velegnet.

Nogle beboere er bange, andre er overfølsomme og andre har prøvet at træde i efterladenskaber.

Bemærkningerne fra salen var mange. En beboer mente, at afdelingsbestyrelsen har meget lidt tillid til de beboere der bor her.

En anden forstod godt tingenes tilstand, - vi har en begrænset plads her og det dur bare ikke.

I en bebyggelse i Holte havde man forsøgt indtil for et par år siden. I dag er det blevet forbudt, - da der var hunde der gøede hele tiden når de var alene hjemme.

I en kommentar fra en beboer, mente man at afdelingsbestyrelsen var arrogant i forhold til deres svar.

Med hensyn til at samle op efter hunde, så mente en beboer, at det er fint nok, men ikke når posen smides 20 meter længere fremme i hækken.

En anden beboer mente, at det gav problemer for alle parter, da de mennesker der klagede, har det rigtig dårligt med at det har været nødvendigt at klage.

Dirigenten satte forslaget til afstemning:

5 stemte for forslaget.

Alle andre imod.

Forslaget blev forkastet.

### **C. Forslag om flere udendørs cykelparkeringspladser.**

Forslagsstiller: Hans Henrik Møller.

Da forslagsstilleren ikke var til stede, kunne forslaget ikke sættes til afstemning.

Formanden fortalte dog, at bestyrelsen ser positivt på det, og at vi er klar over behovet for flere cykelparkeringspladser. Vi undersøger gerne hvad muligheder vi har.

En beboer mindede om, ikke at placere dem på legepladserne.

### **Ad. 5 Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen**

På valg er: Preben Mac, Torben Andersen, Birthe Rasmussen og Henrik B. Hansen.

Sidstnævnte er indgået i bestyrelsen midt i en valgperiode (i stedet for Finn Karlsen), og et valg/et eventuelt genvalg af Henrik B. Hansen gælder derfor kun for 1 år.

Alle blev genvalgt.

**Ad. 6 Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen**

På valg er: Helle Gottlieb Jensen. Derudover er der 1 ledig plads som suppleant. To beboere ønskede at stille op. Kim Vesselgaard og Michael Tang Pedersen. Efter en præsentation blev det foreslået at vælge alle 3. Dirigenten satte under afstemning, at der vælges 3 suppleanter for den kommende valgperiode på 1 år.

6 stemte imod.

5 stemte hverken for eller imod.

Resten stemte for.

Forslaget godkendt.

Valgt for 1 år:

Helle Gottlieb Jensen

Kim Vesselgaard

Michael Tang Pedersen

Forsamlingen besluttede, at suppleanterne konstituerer sig selv.

**Ad. 7 Eventuelt.**

En beboer fortalte at 261 sejler i skidt, - kraner kører tværs indover indgangspartiet. Desuden er stålpladerne glatte. Vedkommende ønskede pladerne placeret højere oppe og ikke ned i mudderet.

Formanden mindede om, at det er en byggeplads. Det er noteret og vi ser på hvad der kan gøres ved problemet.

En beboer roste ejendomsfunktionærerne samt bestyrelsen for det arbejde de udfører og mindede om at vi ikke kan undgå støj og støv, da vi bor på en byggeplads. Det bør vi huske på.

En anden beboer bemærkede at vedkommende var den der plejede at give afskedssalutten, - men kunne tilslutte sig de rosende ord.

Formand Preben Mac takkede Asger Røngren for at lede os godt igennem mødet, - takkede beboerne for at møde op og foreslog, at vi gik til spisning i de tilstødende lokaler.

Birgit Borre  
Referent

Asger Røngren  
Dirigent



**Ad. 6 Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen**

På valg er: Helle Gottlieb Jensen. Derudover er der 1 ledig plads som suppleant.

To beboere ønskede at stille op. Kim Vesselgaard og Michael Tang Pedersen.

Efter en præsentation blev det foreslået at vælge alle 3. Dirigenten satte under afstemning, at der vælges 3 suppleanter for den kommende valgperiode på 1 år.

6 stemte imod.

5 stemte hverken for eller imod.

Resten stemte for.

Forslaget godkendt.

Valgt for 1 år:

Helle Gottlieb Jensen

Kim Vesselgaard

Michael Tang Pedersen

Forsamlingen besluttede, at suppleanterne konstituerer sig selv.

**Ad. 7 Eventuelt.**

En beboer fortalte at 261 sejler i skidt, - kraner kører tværs indover indgangspartiet.

Desuden er stålpladerne glatte. Vedkommende ønskede pladerne placeret højere oppe og ikke ned i mudderet.

Formanden mindede om, at det er en byggeplads. Det er noteret og vi ser på hvad der kan gøres ved problemet.

En beboer roste ejendomsfunktionærerne samt bestyrelsen for det arbejde de udfører og mindede om at vi ikke kan undgå støj og støv, da vi bor på en byggeplads. Det bør vi huske på.

En anden beboer bemærkede at vedkommende var den der plejede at give afskedssalutten, - men kunne tilslutte sig de rosende ord.

Formand Preben Mac takkede Asger Røngren for at lede os godt igennem mødet, - takkede beboerne for at møde op og foreslog, at vi gik til spisning i de tilstødende lokaler.



Birgit Borre  
Referent



Asger Røngren  
Dirigent