

# Sorgenfrivang II

## Lyngby almennyttige Boligselskab

### **Referat af ordinært afdelingsmøde tirsdag den 14. november 2017, kl. 19.00 i selskabslokalerne.**

57 lejemaal var repræsenteret.

Formand Preben Mac bød velkommen og lagde ud med at vise en video over blok A.

#### **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, der bad afdelingsbestyrelsen om at præsentere sig.

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

Formand Preben Mac aflagde beretning for afdelingsbestyrelsens arbejde siden sidste afdelingsmøde den 7. marts 2017.

#### ***Helhedsplanen.***

##### ***Udearealerne ved blok A.***

I øjeblikket sker der det, at træer er indkøbt og nogle af dem er plantet.

##### ***Brolægning ved blok A.***

Brolægning er gennemgået og vi har bedt om, at der bliver kigget på det igen. Landskabsarkitekten har efterfølgende informeret os om, at p.g.a. forkerte koter, er det ikke i orden og området vil blive rettet op, for at undgå at vandet samler sig i søer.

**Stisystemet ved blok A.**

Stisystemet er ikke etableret hensigtsmæssigt, med tanke på det arbejde som driften skal udføre.

Afdelingsbestyrelsen ønsker at stisystemet skal laves om, så driften kan udføre deres arbejde tilfredsstillende, - f.eks. i forbindelse med snerydning.

**P-pladser ved blok A.**

De skrå p-pladser mod Grønnevej er rykket en meter længere væk fra fortorvet og ind mod kørevejen. Det betyder, at vi skal bruge penge på at lave skråparkering om til parallelparkering, - for at give den kørende trafik bedre plads. Det er skråparkeringen i venstre side mod receptionen, der bliver ændret til parallelparkering.

**Vand i kælder i blok A.**

Det eksisterende gulvafløb er tilsluttet regnvandssystemet, og højvandslukke er kun etableret på spildevandet. Gulvafløb til regnvand blændes/støbes til – hurtigst muligt.

**Etape 3. Opgang 255.**

Beboerne er flyttet tilbage, - dog mangler der stadig, at blive udført noget arbejde på facaderne.

Der er ikke konstateret så mange fejl og mangler som ved de tidligere etaper.

Projektet er udarbejdet således, at ved evt. udbedring af fejl og mangler i de nyrenoverede lejligheder, - skal NCC have adgang til lejlighederne i 15 arbejdsdage. Hvis beboerne ikke er hjemme når håndværkerne kommer, kan vi miste retten til at få tingene udbedret. Alle beboere opfordres derfor til at være hjemme, - eller evt. aflevere nøgle til driften. I modsat fald kommer vi selv til at betale for udbedringerne.

**Etape 4. Opgang 253.**

Etape 4 kører efter planen. Tilbageflytning for beboere der er genhuset i 247 starter midt februar 2018.

Klinker på trappereposerne. Da der er konstateret løse klinker i de renoverede opgange, - afventer vi at NCC og rådgiverne finder frem til en løsning på problemet. Der vil derfor **ikke** blive lagt klinker i opgang 253 før beboerne flytter tilbage.

**Etape 5. Opgang 249.**

Opgangen er blevet tømt og renoveringsarbejdet er igangsat. Det kører efter planen.

**Etape 6. Opgang 247.**

Opgang 247 – opstart ultimo februar.

Børnehaven. Af hensyn til sikkerheden flyttes børnene i dagtimerne.

**Fuger.**

*Køkkener:* De nye fuger (hårde fuger) krakelerer. Derfor er det nu ændret til bløde fuger.

*Badeværelser:* Fuger i loft krakelerer. Vi har bedt om at få et rådgivende firma til at se på det. – Vi kan ikke forestille os, at vi skal betale for fejlen.

**Loft i reception.**

Loft i reception er blevet skiftet på grund af vandskade. Udgifterne bliver dækket over driften.

**Glasgangen.**

Glasgangen mellem blok A og B er opstartet.

**Ejendomskontoret og receptionen.**

Ejendomskontoret og receptionen er flyttet tilbage til deres tidligere lokaler.

**Solfangerne på taget.**

Solfangerne på taget er taget i drift, - alt under kontrol – og der indtjenes.

**Samarbejdet med DAB.**

Afdelingsbestyrelsen har stillet en række spørgsmål til DAB vedr. fejl og mangler. Desuden har afdelingsbestyrelsen holdt møde med DAB's direktør, for at tale om der kunne opnås et bedre samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og DAB om helhedsplanen.

Der var et ønske hos begge parter om at få et bedre samarbejde. Det blev aftalt, at den fremtidige information og kommunikation skal være bedre.

**Ændret indskudsregler.**

LAB har godkendt nye indskudsregler, som kan gøre flytteudgifterne mindre for byggesagen. Hvis beboerne f.eks. ønsker at flytte permanent til en anden lejlighed i forbindelse med genhusningen, - er det nu vedtaget, at indskuddet går lige op.

Hvis vi sparer penge i byggesagen – så sparer vi alle.

**Nedkastning af genstande fra altan.**

Det er med stor beklagelse at afdelingsbestyrelsen har erfaret, at der er kastet genstande ned fra altan, – med fare for at ramme håndværkerne.

Vi tager kraftigt afstand fra det skete. Skulle det nogensinde ske igen, vil vi politianmelde og lejermålet vil blive opsagt.

**SMS-beskeder fra ejendomskontoret.**

Afdelingsbestyrelsen er meget tilfreds med hvordan SMS-beskeder fra ejendomskontoret til beboerne fungerer. Vi opfordrer beboerne til, at melde sig til denne ordning. Vejledning findes på vores hjemmeside.

**Markiser.**

Markisefirmaet har kontaktet interesserede beboere. Markiserne kan også leveres med automatik hvis man skulle være interesseret.

**Ny lovgivning.**

Der er kommet ny lovgivning som betyder, at der skal udarbejdes 30 års drift- og vedligeholdelsesplaner. Desuden skal udgiftskrævende forslag på afdelingsmøder indeholde oplysninger om konsekvensen for huslejen.

**Affaldsposer.**

Affaldsposer er steget en del i pris. 1. juli 2017 blev det derfor besluttet, at kiosken fremover sælger poserne for 5,- kr. pr. pakke (2 ruller i hver pakke).

**Fleksibel udlejning.**

Den fleksible udlejningsaftale udløber januar 2018 og der skal udarbejdes en ny. Afdelingsbestyrelsen anbefaler at aftalen (med få rettelser) forlænges i 2 år. Det er LAB's bestyrelse og kommunen, der skal godkende aftalen.

**De ansatte.**

Ejendomskontoret er meget presset. Dels på grund af opgaver i forbindelse med projektet, - dels de mange ind- og udflytninger. En stor tak til alle involverede, for måden de daglige opgaver klares på.

Tak til de ansatte for det kæmpe arbejde I udfører.

**Afdelingsbestyrelsen.**

Esben Knudsen har valgt ikke at genopstille til afdelingsbestyrelsen. Vi vil gerne takke Esben for det store engagement han har lagt i bestyrelsesarbejdet.

**Spørgsmål fra salen:**

En beboer spurgte om vejen ved blok A er bred nok til udrykningskøretøjer – og om kravene på området er opfyldt.

Svar: Vi undersøger og vender tilbage.

En anden beboer omtalte fejl og mangler i de nyrenoverede lejligheder. Fuger der falder ned samt altanen der ikke ser pæn ud.

Hvornår kommer håndværkerne og udbedrer det? To personer har været forbi og kigge på altanen.

Svar: Garantiordningen gør, at når alle blokke er renoveret, så kommer man tilbage og reparerer.

Vi har fokus på problemet.

Hvad angår altanen, så har NCC og rådgiverne været rundt, - og det er blevet besluttet, hvor der skal gøres noget.

Spørgsmål: Løse klinker på reposer.

Svar: Vi afventer at NCC og rådgiverne finder frem til en løsning.

Beboerne godkendte enstemmigt beretningen.

### **Ad 3 Godkendelse af afdelingens regnskab for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017.**

Torben Andersen gennemgik afdelingens regnskab punkt for punkt.

Efterfølgende var der ingen spørgsmål eller kommentarer til regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

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

#### **A. Forslag om nedlæggelse af pejse ved fraflytning.**

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen.

Det drejer sig om pejse i afdelingens 2 lejligheder, Grønnevej 259.

Det berører ikke de nuværende beboere. Afdelingsbestyrelsen foreslår, at pejse, aftrækskanal, skorsten m.v. nedlægges ved fraflytning.

Røg fra brændeovne er et generelt miljøproblem, og nedfald fra skorstene fra disse to lejligheder har generet andre beboere. Derudover afholder afdelingens beboere udgifter til vedligeholdelse af skorsten og årlig udgift til skorstensfejning.

Indehaveren af den ene bolig havde talt med skorstensfejeren - han kunne ikke forstå, at der skulle være tale om nedfald.

En beboer synes, at de to pejse er en del af vores historie.

En anden beboer har boet her i 38 år og det er ikke nyt, at der har været nedfald fra skorstenen. Desuden er brændeovne og pejse den største forurening i dag.

Dirigenten satte forslaget til afstemning:

66 stemte for.

26 imod.

Forslaget blev vedtaget.

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

På valg er: Jens Erik Basballe, Esben Knudsen, Birgit Borre og Henrik B. Hansen.

Esben Knudsen meddelte, at han ikke genopstiller. Afdelingsbestyrelsen anbefalede valg af Michael Tang Pedersen (p.t. suppleant). Der blev ikke forslået andre kandidater.

Jens Erik Basballe, Henrik B. Hansen, Michael Tang Pedersen og Birgit Borre blev valgt.

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

På valg er: Kim Vesselgaard og Michael Tang Pedersen.

Michael Tang Pedersen blev valgt som bestyrelsesmedlem. Kim Vesselgaard indvilligede i at fortsætte som suppleant. Der var ingen andre forslag til kandidater.

Kim Vesselgaard blev valgt som eneste suppleant.

#### **Ad. 7 Eventuelt.**

En beboer spurgte forsamlingen, om der var andre der har grimme altangulve, - her var der også tale om den grimme betonkant, der kan ses indefra stuerne.

En beboer meldte sig og fortalte om grimme jordpletter på altanen, - som ikke bliver lavet om.

En beboer i 261 omtalte, at der jævnligt lå cigaretskod på 5.sals repos.

På et spørgsmål om meget støv og en sort ring omkring udblæsning fra ventilationen, - hvad kan der gøres?

Svar: Når luften kommer ind er den rensat.

Det kommer ikke inde fra anlægget, men fra døre og åbne vinduer og alt det støv der er i luften p.t., da vi jo bor på en byggeplads.

Hvad angår den sorte ring omkring udblæsning fra ventilationen, - det skyldes statisk udledning. Støvsugning og en fugtig klud kan tage det.

Spørgsmål: 14. sal hvor taget slutter, er der intet opsat for at hindre duerne i at sætte sigt

Svar: Det er en fejl i projektet, at 14. sal ikke er regnet med.

Spørgsmål: Varmeregnskab – hvornår mærker vi ændringen/besparelsen?

Svar: Regnskabet følger kalenderåret. Vi spørger DAB om hvornår vi får regnskabet.

En beboer stillede sig undrende overfor de mange spørgsmål, som afdelingsbestyrelsen har stillet til DAB, uden at få svar.

Svar: Bygherren er LAB. Vi stiller spørgsmålene til DAB og afventer svar, - vi bliver ved med at spørge til vi får svar. Vi arbejder for sagen og vi synes naturligvis også, at det er urimeligt at der ikke bliver svaret, men vi gør hvad vi kan.

Spørgsmål: Vedr. selskabslokalerne og udlejning af disse.

Svar: Status er, at vi bruger dem som vi plejer.

En beboer synes, at det er godt at referaterne fra bestyrelsesmøderne bliver omdelt. På den måde bliver det synliggjort hvad bestyrelsen arbejder med. Beboeren roste bestyrelsen for at gøre det godt.

En beboer undrede sig over, at der ingen lys er på arealet udenfor opgangen i 247, - det er derfor meget svært at orientere sig om aftenen.

Svar: Det vil der blive taget hånd om.

En beboer sagde stor tak til vores ejendomsleder og vores ejendomsfunktionærer. I er altid smilende, altid venlige – og når der er et problem, bliver det altid løst forholdsvis hurtigt.

Dirigenten Asger Røngren takkede de fremmødte for god ro og orden.

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