

Til beboerne

Hermed referat af

ordinært afdelingsmøde

**7. november 2023 kl. 19:00**

i selskabslokalerne

Beboere i nr. 247, 249 og 253 har indgang gennem lokale C

Beboere i nr. 255, 259 og 261 har indgang gennem lokale A

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

**Preben Mac bød velkommen til mødet og bad de enkelte afdelingsbestyrelsesmedlemmer præsentere sig.**

**Efter præsentationen blev Peter Vindfeldt valgt som dirigent. Peter Vindfeldt konstaterede, at mødet var indkaldt i henhold til selskabets vedtægter og derfor beslutningsdygtigt.**

**Martin Hansen blev valgt som referent.**

**Funktionærerne blev valgt som stemmeudvalg.**

2. Fremlæggelse af beretning for perioden

**Preben Mac fremlagte afdelingsbestyrelsernes beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde:**

## HELHEDSPLAN

### Økonomi

Vi har fået tilbagemelding fra Landsbyggefonden, og de meddeler, at vi må bruge de penge som stod på reguleringskontoen.

Når afdelinger arbejder med en helhedsplan, som vi har gjort, så skal midler, der opsamles som følge af tidsforskydning mellem støttetildeling og afholdelse af udgifter til fysiske opretningsarbejdet henlægges på en reguleringskonto i afdelingen.

Pengene må bruges på de arbejder, der i forbindelse med forhandlingen om vores helhedsplan, blev trukket ud af det oprindelige projekt.

Vi vil anvende midlerne til:

- 1) Renovering af afdelingens tre selskabslokaler.
- 2) Renovering og fornyelse af garagegård.
- 3) Solceller på garagegård.
- 4) Ombygning af værksted og maskingarage.
- 5) Øvrige tillægsarbejder.

Bestyrelsen har besluttet at anmode DAB om at igangsætte projekterne.

### Fejl og mangler

1 årseftersynet er næsten afsluttet.

Der er indgået forlig omkring nogle af fejlene. Det betyder, at vi udbedre fejlene på entreprenørens regning.

Nu er der under 10 fejl og mangler, som der arbejdes videre med.

Byggeskadefonden vil snart gennemfører 5-års eftersyn af renoveringen.

Ved 5-års eftersynet kontrolleres om de væsentlige svigt, der blev registreret ved 1-års eftersynet, nu er blevet udbedret. De foretager også en overordnet gennemgang af bebyggelsen. Formålet er at vurdere, om der er byggetekniske svigt og byggeskader, der ikke blev registreret ved 1-års eftersynet, eller om mindre skader registreret ved 1-års eftersynet har udviklet sig. 5-års eftersynet

afsluttes med en konklusionsrapport, der både indeholder eftersynsfirmiets registreringer og Byggeskadefondens konklusioner.

#### 4-årige mål

Bestyrelsen godkendte afdelingens 4-årige mål:

Afdelingerne i Lyngby alm. Boligselskab har generelt som mål løbende at optimere og udvikle driften, kvaliteten og servicen overfor beboerne. Dette i vid udstrækning gennem implementering og målopfyldelse af selskabets samlede initiativer for effektiv drift, herunder fælles udbud af arbejder til vedligeholdelse og optimal planlægning af arbejdsopgaverne blandt andet ved brug af e-Drift.

Afdeling Sorgenfrivang II har særligt langsigtet fokus på løsning af de fejl og mangler, som afdelingens helhedsplan har efterladt.

Lyngby-Taarbæk Kommune og Landsbyggefonden har godkendt anvendelsen af reguleringskontoen fra helhedsplanen til en række arbejder, der i forbindelse med forhandlingen om helhedsplanen blev trukket ud af det oprindelige projekt. Afdelingen vil derfor i den kommende periode iværksætte disse arbejder med et ønske om at sikre, at den gennemførte helhedsplan sammenholdt med tillægsprojekterne skaber en sammenhængende opgradering af hele afdelingen. Arbejderne indebærer blandt andet reovering af selskabslokaler, reovering og fornyelse af garagegård samt ombygning af værksted og maskingarage.

#### EL-LADESTANDER

Bestyrelsen har holdt møde med brugerne af ladestanderne for at optimere driften af ladeforholdene.

Der er sat skilte op ved de 12 Clever ladestandere om, at hvis man ikke skal lade, så opfordres man til at parkere på en anden plads, hvis der er ledige pladser i området.

#### Affald

Vi har klaget over affaldstarifferne, og der har været afholdt møde med kommunen om dette. Kommunen vil ikke ændre tarifferne for os på trods af, at vi bruger mange ressourcer på håndteringen af affaldet og fordi vi har mindre affald end villaejere.

Der arbejdes videre for at få mere retfærdige affaldstariffer.

### Affaldssuget

Der har været flere huller i røret til affaldssuget. Det har kostet 400.000 kr. og mandskabsressourcer at reparere røret. Årsagen til dette er bl.a., at der smides kattegrus, metalgenstande og andre hårde ting i affaldsskaktene. Alle opfordres til kun at smide dagrenovation i affaldsskakterne.

I affaldsskuerne er der særlige beholdere til kattegrus. Brug dem, da kattegrus i affaldsskakterne ødelægger affaldssuget, og kræver dyre reparationer, som kan resultere i huslejeforhøjelser.

### Fjernvarme

Bestyrelsen har presset på for, at vi hurtigst muligt kan overgå til fjernvarme. Men det går jo ikke så hurtigt med at lægge rørene. Derudover er der brugt tid på en ansøgning til kommunen om, at vi må leje varmecentralen ud til Vestforbrændingen, så de kan anvende den til spids- og reservelast. Vestforbrændingen har desværre sagt nej til at fremleje.

Vi ved stadig ikke hvornår vi overgår til fjernvarmen.

Vi skal være opmærksom på, at vores fastprisaftale med gasselskabet udløber pr. 1. januar 2024, og at gasprisen herefter utvivlsomt vil stige i forhold til det, som vi har været vant til – dog nok ikke til så meget som sidste år.

### Nyt dørtelefonanlæg

Arbejdet med nyt dørtelefonanlæg er igangsat, og det er sat i drift her i starten af november 2023.

### Fortovsfliser

Efter at vi har rykket kommunen mange gange er det endelig lykkedes at få udskiftet de ødelagte fortovsfliser på Grønnevej.

### Fester mv. i afdelingen

Som vi aftalte på et tidligere afdelingsmøde så har bestyrelsen arbejdet på at arrangere en sommerfest. Men der har været ganske få beboere, som har ønsket at være med til at arrangere en sommerfest. Derfor udskydes arrangementet til et senere tidspunkt.

### Brand i bebyggelsen

Der har været 3 køkkenbrande i afdelingen det seneste stykke tid – heldigvis uden personskade. Alle opfordres til at være opmærksom og forsigtig.

Vi vil gerne oplyse, at hvis man får skader på ens indbo på grund en brand eller vandskade, så er det ens egen forsikring, der skal dække skaderne på ens indbo. Så alle opfordres til at tegne en indboforsikring.

#### Ansatte

Bestyrelsen vil igen udtale stor tilfredshed med driftens indsats.

Specielt over sommeren med hensyn til ekstraarbejdet i forbindelse med affaldssuget, fjernvarmearbejdet og gavlarbejdet, samtidig med udførsel af det faste arbejde.

Bestyrelsen takker de ansatte, for det store arbejde de udfører til gavn for beboerne.

#### **Bemærkninger og spørgsmål til beretningen:**

- Når aconto varmeregningen bliver nedsat, og hvis nu prisen nu stiger, hvordan sikrer vi så, at vi ikke får en stor efterregning. **DAB undersøger det, og giver en tilbagemelding.**
- I forhold til Helhedsplan, så banker gavlene stadig når det blæser.
- Fliserne hæfter ikke særligt godt på fortovet.
- Ventilationen er for varm om sommeren og bliver brugt forkert.
- Vedr. skiltning til el biler: Behøver man at have en Elbil om aften, når der parkeres ved elbil stander (de ikke bliver brugt om aften). **Hvis det skal ændres, så skal det op på et afdelingsmøde.**
- Der kommer vand ud ved rørene, så de må være utætte? **Grundvandet har løbet ved siden af rørende, men dette har fjernvarmeselskabet udbedret.**
- Kunne vi ikke få grusområdet åbnet til parkering?
- Der skal skabes mere plads til brandbiler?
- Vedr. dagrenovation, så skal vi have beskrevet, hvad der må smides i Affaldsskakten? **Vi husomdeler pjecerne til alle igen.**

#### **Beretningen blev efterfølgende godkendt med absolut flertal**

3. Godkendelse af afdelingens regnskab for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023

**Torben fremlagde afdelingens regnskab for 2022/2023 og gennemgik ordinære og ekstraordinære udgifter og indtægter.**

Der var spørgsmål til, at udgiften til affaldssug mangler? **Udgiften var efter afslutning på regnskabsåret og er derfor ikke med.**

**Regnskabet blev vedtaget med absolut flertal.**

4. Indkomne forslag

- a. Vedligeholdelse af de små garager – Garager nr. 501 – 591. Forslagsstillere: Walther Karlsen 261 9 5 , Mads Hjaltalin 259 13 2, Jan Spile 261 13 5 og Bo Hvidt 259 12 3.
- b. Indsigt og grundlag for husleje. Forslagsstiller: Stig Mårtensson 247 12 1.

Forslag A: Vedligeholdelse af de små garager

Forslagsstiller Bo Hvidt præsenterede forslaget: Der er tale om 91 garager. Der blev på sidste afdelingsmøde stillet forslag til at rive garagerne ned af afdelingsbestyrelsen, det blev stemt ned. Vi stiller derfor forslag til, at vi igangsætter en vedligeholdelse af garagerne. Bestyrelsen er imod vores forslag og stiller en række argumenter op, men det mener vi ikke, er lødige argumenter. Der argumenteres for, at der er mange, som er utrygge i garageområdet, men vil folk bliver mere trygge ved at vi etablere carporte, som bestyrelsen argumenter for – nej det vil de ikke. Bestyrelsen argumentere for, at mange af garagerne er fyldt op med personlige genstande og ikke bliver brugt som garager, dette mener vi ikke der konkret viden og dokumentation for.

Kommentering fra bestyrelsen: Bestyrelsen takkede for forslaget og de mange ideer til vedligeholdelse. Som bestyrelse ønsker vi at gå en anden vej. Vi har ca. en halv parkeringsplads pr bolig, og det er for lidt til de behov der i boligforeningen, og derfor skal vi prøve at skaffe flere parkeringsforhold. Vi har ca. 30 mio. til renoveringer, som er afsat til konkrete projekter og som kan realiseres i henhold til godkendelse af Landsbyggefonden . Hvis vi beslutter forslaget, hvor vi skal afsætte kr. 300.000, så betyder det huslejestigninger. Vi vil som bestyrelse lægge op til en demokratisk proces, hvor vi gennemser alle forskellige løsninger på garageområdet. Bestyrelsen vil nedsætte en brugergruppe for garageområdet, som skal komme med projektidéer. Vi vil også gerne undersøge det kvalificeret og derfor få en specialist/rådgiver med i processen. Besty-

relsen vil så på et kommende afdelingsmøde fremsætte forslag til garageområdet. Bestyrelsen kan derfor ikke anbefale et ja til forslaget.

Der var en lang drøftelse på afdelingsmødet, med mange forskellige indlæg og idéer til garageområdet.

Afstemning:

135 stemmer - Ja til forslaget: 55 - Nej til forslaget: 80

### **Forslaget blev ikke vedtaget**

Bestyrelsen vil nedsætte en brugergruppe for garageområdet, som skal komme med projektidéer.

Forslag B: Indsigt og grundlag for huslejen:

**Forslaget faldt**, da forslagsstiller Stig Mårtensson træk forslaget. Det blev aftalt, at Stig sammen med DAB undersøger, hvilken information der kan fremskaffes i forhold til indsigt og grundlag for huslejen.

5. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen  
På valg: Birgit Borre, Henrik B. Hansen, Jens Erik Basballe og Michael Tang Pedersen  
Alle modtager genvalg

**Alle blev genvalgt med absolut flertal.**

6. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen  
Gitte Høgenhav Winther, Jan Sigvardsen der modtager genvalg

**Alle blev genvalgt med absolut flertal.**

7. Eventuelt  
Problemer med at der svines i køkkenet i gæstelejligheden. Det er dem der booker gæstelejligheden der er ansvarlig for rengøring.

Flere af de nyplantede træer tager udsigten, idet de står for tæt.

Spørgsmål til brugen af papir til brug ved omdeling, og om det er miljømæssigt rigtigt.

Mødet sluttet kl. 21.00

Underskrift dirigent

Peter Windfeldt



Underskrift referent

Martin Hansen

