Lyngby almennyttige Boligselskab
SORGENFRIVANG I

REFERAT

Afdelingsmøde
den 25. februar 2020
Udsendt
den 4. marts 2020
MDR-2019-00164

Til beboerne

Hermed referat af

ordinært afdelingsmøde

25. februar 2020 kl. 19:00

i selskabslokalet, Ligustervænget 6 A
2830 Virum

Til stede:

82 lejemål inkl. afdelingsbestyrelsen, fra selskabsbestyrelsen Ib Larsen, fra ejendomskontoret Allan Olsson, Lone Odgaard Pedersen og Bettina Blæsbjerg, fra DAB Steen Birkedal og Birthe Gram.

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

   Birthe Gram blev valgt som referent og Steen Birkedal som dirigent.

   Steen Birkedal konstaterede, at mødet var indkaldt i henhold til selskabets vedtægter og dermed beslutningsdygtigt.

   Til stemmeudvalget blev valgt Ole, Kasper og Frank.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden. Afdelingsbestyrelsens beretning vedlægges.

   På spørgsmål fra salen om, hvorfor afdelingen har beholdt Bolignet i stedet for Parknet, svarede Allan Olsson, at der er omdelt en skrivelse til beboerne. Heri er oplyst, at aftalen med Bolignet viste sig at være uklar med hensyn til opsigelse. Herudover tilbød Bolignet at levere samme ydelse til en billigere pris. Afdelingen har for øje at skifte til Parknet, men på grund af de juridiske vilkår i Bolignet-aftalen, har man været nødt til at beholde Bolignet. Allan Olsson tilføjede, at vilkårene for udtrædelse af aftalen nu er klarlagt.

   En beboer spurgte, hvor længe endnu beboerne skal betale det månedlige beløb på 49 kr. for etableringen af anlægget til bolignettet. Hertil oplyste Allan Olsson, at det drejer sig om 3 – 4 år.

   En beboer gav udtryk for, at hun synes affaldscontainerne er alle tiders og at det må spare tid for de ansatte. Hun opfordrede til at folde pap sammen og sortere rigtigt. Allan Olsson oplyste, at der ikke er mange mandetimer tjent ind, da affald bliver smidt rundt og papcontainer

fyldt. Allan Olsson opfordrede derfor også til at sortere rigtigt og findele/folde pap inden det lægges i.

Afdelingsmødet tog bestyrelsens beretning til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering

Steen Birkedal fremlagde afdelingens regnskab for 2018/19 og oplyste, at der var et overskud på 1,3 mill. kr. Målet er ikke at få et overskud, men det skyldes især ekstra indtægter, f.eks. udbetaling af tillæg i forbindelse med Sorgenfrivang II's byggesag, som ikke skal betales af Sorgenfrivang I og derfor er tilbagebetalt til afdelingen. Herudover er sparet lønudgifter på grund af vakante stillinger. Vandafgifter og forsikringer er faldet. Udgifterne for fællesvaskeri har været lavere. Generelt har der været mindre forbrug på en række poster.

En beboer spurgte, hvad der sker med overskuddet. Steen Birkedal oplyste, at det indsættes på konto for opsamlet resultat og bidrager til det kommende års budget.

Afdelingsmødet tog regnskabet til efterretning.

4. Budgetforslag 2020/2021

Steen Birkedal fremlagde afdelingens budget og oplyste, at den primære grund til huslejestigningen er henlæggelser til helhedsplanen, der er nødvendig på grund af afdelingens vedligeholdelsesstand. Hvis man ser på øvrige poster i budgettet er der en række udgifter, der er faldende. Dog ved man allerede nu, at f.eks. forsikringer vil komme til at sige, men det er ikke det i sig selv, der giver huslejestigningen.

4.1 Forslag om nedsættelse af huslejestigning
Forslagsstiller: Peter Knudsen

Efter accept fra Peter Knudsen fremkom Steen Birkedal med nogle korrektioner i forhold til de tal Peter Knudsen har nævnt i sit forslag. Steen Birkedal oplyste, at når man taler henlæggelser, er det jf. side 7 i budgettet 45 mill. kr., som er disponibelt og at den gennemsnitlige m²-pris i Sorgenfrivang II i afdelingens kommende budget er 1.011 kr. Herudover bemærkede Steen Birkedal, at der i Sorgenfrivang II er differentieret husleje og huslejen afhænger af hvilken etage, man bor på. Steen Birkedal oplyste, at oversigten 20 års henlæggelser viser fremskrivningen med dette års huslejestigning, men ikke med fremtidige huslejestigninger.

Peter Knudsen oplyste, at årsagen til forslaget er dårlig forrentning af opsparingen og han mener derfor, det er sund fornuft at betale for varen, når man får den.

En beboer spurgte, hvor mange penge afdelingen skal bruge til helhedsplanen og hvor stor en del Landsbyggefonden vil bidrage med. Ernst Longfors oplyste hertil, at man pt. forventer at helhedsplanen vil beløbe sig til 320 – 330 mill. kr. Det betyder, at huslejestigningen til den tid bliver mindre, hvis vi sparer op nu. Der er fra Landsbyggefonden givet tilsagn om tilskud til tagudskiftning, men ikke til vedligeholdelsesarbejder.

En beboer spurgte om f.eks. haver og andet foreslået på workshop er med. Allan Olsson oplyste, at det ved man ikke endnu og gjorde opmærksom på, at der er kun lejerne til at betale for helhedsplanen. Landsbyggefonden kommer kun med et lån, der skal forrentes.

Steen Birkedal nævnte, at vi ved ikke helt præcist, hvor polstret afdelingen skal være – jo bedre afdelingen økonomi har, jo bedre kan man prioritere i de ustøttede arbejder i forbindelse med helhedsplanen. De ting, der er på "skal-listen" er så omfattende, at afdelingen ikke har nær nok midler til disse. Det er derfor et spørgsmål, om man skal spare jævnt op. I Sorgenfrivang II havde man også sparet op til renovering, men det var langt fra nok.

Peter Knudsen sagde, at han ikke er imod opsparing, men faktum er, at vi ender på den samme husleje.

Fra salen blev spurgt om beboerne får et beslutningsgrundlag, så man ved hvilke muligheder, der er til en given huslejestigning. Hanne Frederiksen svarede, at det er det bestyrelsen kæmper for, så der bliver en pris på det allermest nødvendige og en pris på de foreslåede ønsker.

På spørgsmålet om Landsbyggefondens støtte er i form af lån og til hvilken rente, svarede Allan Olsson, at det ved vi ikke endnu, men der er lang løbetid på Landsbyggefondslån.

En beboer sagde, at det vi sparer op er til de beboere, der flytter ind. Steen Birkedal bemærkede hertil, at de der bor her nu er dem, der slider på bygningerne, hvorfor der ikke er noget forkert i at henlægge midler til deres vedligehold.

En beboer spurgte, hvor lille en del af helhedsplanen vi kan nøjes med. Allan Olsson svarede, at det er meget lidt, der er tilvalg, f.eks. er installationer nedslidt, faldstammer, køkkener, vandinstallationer, elinstallationer og badeværelser – 80 til 85 % er nødvendigt at udføre.

En beboer gav udtryk for, at hun inden afstemning om helhedsplan vil vide om beboerne skal genhuses og at hun ønsker skriftlig afstemning om helhedsplan. Steen Birkedal oplyste, at man til den tid kan forlange skriftlig afstemning. Ernst Longfors tilføjede, at vi er ikke kommet så langt endnu, så vi ved ikke om genhusning bliver aktuel.

En beboer ønskede en afsluttende bemærkning inden afstemningen og sagde, at tagene lagt i 1988 burde have holdt længere. Hvordan undgår man det sker igen? Hvorfor har man ikke undersøgt de tagsten, der lagt dengang, når Teknologisk Institut kan undersøge om tagsten gode nok, bare ved at se én sten? Ernst Longfors svarede, at stenene dengang blev testet og der var rådgivende ingeniører ind over. Steen Birdedal nævnte, at emnet vil blive behandlet i detaljer, når der skal tages stilling til helhedsplanen.

Herefter blev der foretaget skriftlig afstemning om forslag 4.1. Der var 110 stemmer nej-stemmer og 50 ja-stemmer. Forslag 4.1 blev dermed forkastet.

4.2 Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Afstemning om forslag 4.2 blev foretaget ved håndsoprækning og vedtaget med overvældende flertal.

5. Indkomne forslag:

5.1 Forslag om udsugning i opgang.
Forslagsstillere: Søren Brygger, Bente Kristensen og Lissy Bundgård Jensen

Bente Kristensen begrundede forslaget og tilføjede, at hun har omdelt en skrivelse til alle beboere og at hun er ked af, det er nødvendigt at tage det op på afdelingsmødet, idet hun af den tidligere bestyrelseskonsulent ikke har fået dette at vide.
Steen Birkedal bemærkede hertil, at man ikke må bruge penge, hvis udgiften ikke er budgetteret og godkendt af afdelingsmødet.

Herefter var forslaget til debat og forskellige forslag til løsning af problemet blev foreslået.

Steen Birkedal oplyste, at afdelingsmødet ikke kan gå ind i en konkret sag og det også er årsagen til, at forslaget er sendt ud som det er, efter at bl.a. DAB's jurister har haft det til gennemsyn.

Forslaget blev forkastet med et overvældende flertal mod forslaget.

5.2 Forslag om røgfri opgang.
Forslagsstillere: Søren Brygger, Bente Kristensen og Lissy Bundgård Jensen

Bente Kristensen begrundede forslaget.

En beboer mente, forslaget er ulovligt, at det skal ind i lejekontrakten og at det skal være ens for alle.

Steen Birkedal oplyste, at man godt kan etablere røgfri opgange, men det er svært at administrere i den form som det er foreslået her og tilføjede, at kommunen har anvisningsret og også kommunens beboere skal overholde ordensreglementet.

Forslagsstiller Lissy Bundgård Jensen begrundede, hvorfor hun var medforslagsstiller.

Der blev foretaget skriftlig afstemning om forslaget, der var 2 blanke stemmer, 31 ja-stemmer og 84 nej-stemmer. Dermed er forslaget faldet.

5.3 Forslag om at plante buske.
Forslagsstillere: Kai Jørgen og Bente Andersen

Forslagsstiller begrundede sit forslag.

Allan Olsson oplyste, at det vil være spild af penge, da buskene skal op, når der skal etableres byggeplads og tilføjede, at der er landskabsarkitekt ind over, når området skal reetableres efter helhedsplanen.

Steen Birkedal pointerede, at hvis man stemmer for, er det som forslaget er stillet, det vil sige udførelse nu.

Forslagsstiller trak herefter sit forslag.

Steen Birkedal konstaterede, at der generelt havde været positive kommentarer fra salen ift. at få flere buske på afdelingens område, og at det kan arbejdes ind i planen for reetablering af området.

5.4 Forslag om at stille køkkenmoderniseringer i bero.
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Fra salen blev spurgt om installation af opvaskemaskine. Allan Olsson svarede, at det vil man fortsat kunne.

Ernst Longfors begrundede afdelingsbestyrelsens forslag med, at afdelingen ikke vil finansiere moderniseringer, hvis køkkenerne senere skal fjernes grundet indgreb i de bagvedliggende installationer. Allan Olsson tilføjede, at afdelingen skal betale restgælden, hvis køkkenet udskiftes i forbindelse med helhedsplanen.

Forslaget blev vedtaget med et overvældende flertal for.

5.5 Forslag om at stille badeværelsesmoderniseringer i bero.
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Forslaget blev vedtaget med et overvældende flertal for.

5.6 Forslag om at sætte den individuelle råderet i bero.
Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

En beboer spurgte om, hvis el i boligen ikke virker, hvordan er man så stillet. Steen Birkedal oplyste, at el skal virke og vil blive udbedret.

Allan Olsson oplyste, at almindelige reparationer, som er nødvendige, fortsat vil blive foretaget af driften.

Steen Birkedal oplyste, at der selvfølgelig ville blive tænkt over, hvad der bruges penge på indtil helhedsplanen, men tingene skal fungere.

Forslaget blev vedtaget med et overvældende flertal for.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen
   På valg er: Ulla Buchwald Larsen og Inge Bressendorff

Ingen andre ønskede at stille op.

Ulla Buchwald Larsen og Inge Bressendorff blev med applaus genvalgt for en 2-årig periode.

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
   På valg er: Lena E. Wirin Carlsson

Lis Kjærulff stillede op og blev sammen med Lena E. Wirin Carlsson valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

8. Eventuel valg af repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter
   Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til selskabets repræsentantskab.

   Afdelingsmødet ønskede ikke at ændre på den tidligere beslutning.

9. Eventuelt - herunder kommentarer til beboerinformationsaftenen.

   En beboer foreslog teleslynge i selskabslokalet.

   På spørgsmål om markisen kan genbruges efter helhedsplanen, svarede Hanne Frederiksen, at bliver det en udvidelse af altanen, kan det blive svært. Til byggemøderne vil blive foreslået en løsning med markiser og emnet vil blive drøftet på byggeudvalgsmøderne.

   En beboer synes optakten til informationsmødet om helhedsplanen er gjort fantastisk, men vedkommende blev bare ked af, at det blev lidt kaotisk på mødet. Man skal tænke over, hvordan man kan komme rundt til plancherne. Det kræver mere plads. Allan Olsson oplyste, at det er man klar over, men rådgiverne havde ikke forventet, at alle dukkede op samtidig, men derimod var kommet spredt i tidsrummet. Plancherne er på hjemmesiden og på vinduerne til beboerlokalet.

   Fra en beboer blev opfordret til, at man bliver bedre til at oplyse nye beboerne om reglerne ved indflytning og at det er vigtigt at læse dem. Steen Birkedal oplyste, at DAB forsøger at gøre opmærksom på det, når kommende lejere henvender sig, men ca. 25% henvises af kommunen og det er ikke altid, at vi har kontakt med dem inden indflytning. Hanne Frederiksen spurgte om det er specifikke ting, f.eks larm. Steen Birkedal tilføjede, at man så kan målrette oplysning om det. Allan Olsson oplyste, at ved indflytning udleverer ejendomskontoret velkomstmappe med oplysninger om, hvad man må og ikke må samt A4 side med boretider. Herudover oplyses boretiderne ved udlån af boremaskiner. Selve reglementet sendes sammen med lejekontrakten.

   En beboer gjorde opmærksom på, at der er svalereder på mure og opfordrede til, at der bliver malet med noget forebyggende. Allan Olsson oplyste, at han har talt med mureren, der oplyste, at der er ikke malet med noget, men der er tidligere fjernet reder med lift, men det er også dyrt.

   En beboerne oplyste, at hun har bolig med roser udenfor, men hun har ikke kræfter til at klippe dem, vil nogen gøre det? En beboer meldte sig under stor jubel fra salen til at hjælpe med at klippe dem.

   En beboer sagde, at han synes, det er et hyggeligt sted at bo og vil gerne sige tak til "de grå mænd", hvor er her flot.

Steen Birkedal afsluttede mødet og sagde tak for god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 21.15.

Dirigent: Steen Birkedal **Referent: Birthe Gram**