

Afdelingsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 11. januar 2022 kl. 17.15 over Teams

Deltagere: Kaj Eliassen, Benny Jensen, Leif Hansen, Niels Sørensen, Jesper Staude, Driftschef Anders Brøgger, Serviceleder Tine Aabald, Jan Kjær-Hansen.

Afbud: Jane Østergaard

Dagsorden:

- 1. Godkendelse af dagsorden.** Dagsordenen godkendt
- 2. Godkendelse af referat af møde 10 - 2021.**
Kan ses på afdelingens hjemmeside.
Referatet godkendt
- 3. Nyt fra ejendomskontoret.**
Aktivitetsliste. Personalsituationen 3 nye ansatte: 1 pr. 1. dec. 2021 og 2 pr. 1 feb. 2022, én medarbejder stopper pr. 1 april. 2022. Der mangler stadig en person til driften.
Niels`s to-du liste blev debatteret i forhold til driftens indsats. Bestyrelsen vil gerne have en skriftlig respons på punkterne fra ”to-do” listerne, når ejendomskontoret og driftschefen ikke kan deltage på bestyrelsesmøderne.
Driften vil indhente tilbud på navneskilte til etagehusene. Leif spurgte til hvor mange kælderrum der var/kunne udlejes, svar: alle kælderrum der pt kunne udlejes var udlejet. Driften oplyste at der var 13 skralderum der kunne udlejes.
- 4. Leif har fremsendt en række sager, som ønskes behandlet på dette møde.**
Tine har sendt svar på de fleste af spørgsmålene. Evt. spørgsmål klares under mødet. Tine har fremsendt et tilbud på udbedring af defekt tag på garagen v. Carlshøjvej 20. Defekt tag er skyld i at vandet ikke løber til tagrende men ned langs bygning og det skyldes ikke fyldt tagrende. Driften gennemgår alle tagene på garagerne.

- Cylindre i strygerum på Sorgenfrigårdsvej 55 og andre steder er fjernet
- Lyset i rullerum og tørrerum tænder stadig ved passage i gangen, men strømforbruget er lille.
- Tagrender og brønde ved garagerne skal renses og tagrender repareres.
- Der er mange steder, hvor fuger skal repareres. Hvert år bliver der lavet div. fuger rundt i bebyggelse, så mange som budget tillader.
- Der mangler ikke lys ved molokkerne på Parkhøjvej og Sorgenfrigårdsvej 52.

Ved forretningerne på Lyngbygårdsvej kan der sættes lys på gavlen. Det samme gælder Sorgenfrigårdsvej 53 – 55. Dette drøftes senere, når der er penge på budgettet.

- Carlshøjvej 18: pullert bliver ikke fjernet, da evt. parkering med stor bil vil besvære brug af garage.
- Udlejning af ledige kælderrum, herunder tidl. Skralderum: der er 14 gamle skralderum, hvoraf 13 kan udlejes. Bestyrelsen mener, at lejer selv skal fortage evt. istandsættelse.
- Åbne asfalthuller på stien imellem Sorgenfrigårdsvej og Lyngbygårdsvej reparerer snarest.

Status på nogle af de opgaver, Niels har listet op for driften/KAB

Driftens svar:

1: Tilbud 27875,- kr. + udgift til vild m. vilje. Skal lægges i budgettet

3: Kan indhente et tilbud på tømning mm? Vi har desværre ikke mandskabstimer til at tømme dette rum. Det er saunaen på Sorgenfrigårdsvej 52. Driften indhenter tilbud på klargøring af rummet. Så kan det lejes ud som kælderrum, hvis det kan forsvares økonomisk

4: Vi skal have gennemgået alle rummene, for at se hvad udgiften bliver til klargøring til udlejning. Driften skal have afhentet cykler, derefter oplyser vi KAB, at der er rum til udlejning. Udlejes som beset.

13: FÆRDIG

14: Tørregård fjernes ved Lyngbygårdsvej 91 og Carlshøjvej 16.

17: tilbud pris. 37250,- dog en sommer opgave.

20: Vedr. garagerne på Sorgenfrigårdsvej har Martin rensset brøndene. Driften tjekker op på om brønde har behov for rensning

Vedr. legepladsen på Sorgenfrigårdsvej, har jeg i gang sat en rensning af faldeunderlag, så den ikke skulle lukkes. så må i vente med udskiftning af faldeunderlag til det ligger i budget.

Vedr. legepladsen i Agervang er der først penge i budget i 24/25 100.000, - kr. til indkøb at nye legeredskaber. Der kan lægges et beløb ind i budgettet 22/23. Bestyrelsen kommer med overslag på hvad der er behov for.

5. Udskiftning af vinduer i både rækkehuse og etagehuse. Status?

Rækkehusene:

Budgettet viser en omkostning som ligger meget over det i vedligeholdelsesplanen afsatte. Det bliver derfor nødvendigt at behandle sagen på et afdelingsmøde.

Pt. vil udbedringen betyde en huslejeforhøjelse på

Alt laves samme år: 2,69% / 26,35 kr. pr kvm

Laves over 3 år: 3,25% / 31,82 kr. pr kvm

Etagehusene:

Der har tidligere været budgetteret med udskiftning af glas i vinduerne.

Nogle blokke har plastikvinduer hvor det er rigtig svært at få reservedele til. Det betyder, at vi begynder at udskifte enkelte vinduer.

Skal alle vinduer udskiftes skal der opstartes et projekt.

Mit meget forsigtige gæt vil være at det vil betyde en stigning i husleje på 4-5%.

Det er afhængigt af om vinduerne i stuen også skal skiftes. De sidder jo inde bagved det inddækket altan og er mindre udsatte end de øvrige vinduer.

Der er ikke henlæggelser nok til at udfører arbejderne hvorfor låneoptagning vil være nødvendig.

Anders notat taget til efterretning. Bestyrelsen ønsker et projekt for rækkehusene, hvor alle vinduer på 1.sal udskiftes samme år. Bestyrelsen ønsker en tilstandsrapport for vinduer i etagehusene.

6. **”Økonomiske og praktiske muligheder for isolering af etageejendommene”.**
Bestyrelsen ønsker en tilstandsrapport af etagehusene. Evt. udarbejdelse af forslag til helhedsplan for etagehusene.
7. **Udskiftning af dørtelefoner?**
Driften forelagde et tilbud på ca. 600.000,00 kr., som skal på næste budget
8. **Ændring af fælleshus. Status?** Arbejdet er i fuld gang, gruppen ser på møbler og gardiner. Maleren er afsluttet samt nyt komfur. Der taltes om at hæve udlejningsprisen til ca. 1000,00 kr. Det blev drøftet om rengøring skulle være indeholdt i prisen.
9. **Fælles mailkonto til bestyrelsen. Fungerer den?** Den fungerer fint, så fremover er det kun fællesmailen abFortunen@kab-bolig.dk der er anført på hjemmesiden.
10. **Faldunderlag under gynger?** Driften har rensset op og fået lagt et tæppe under faldunderlaget, så man håber at det holder ca. tre år til der er midler til at udskifte til et permanent faldunderlag. Udskiftning af faldeunderlag, bliver lagt i budget
11. **Renovering af garager Sorgenfrigårdsvej?** Det er bestyrelsens ønske at renoveringen kan komme i gang hurtigst muligt Anders vil undersøge om muligheden for at skaffe midler hertil. Ellers først på *Budgettet i 22/23*.
12. **Der var forslag om at anvende de 900.000,00 kr., Lyngby boligselskab fik i ekspropriationserstatning.** Anders påpegede at disse midler bl.a. skulle anvendes til at reetablere de beplantnings ødelæggelser, Letbanen havde forvoldt. Det tiloversblevne beløb kunne man så diskutere anvendelsen af.
13. **Legeplads Agervang.** Nye legeredskaber og andet faldunderlag i stedet for sand var ønsket, samt mere beplantning. Alt må budgetlægges i *22/23*
14. **Noget nyt fra arbejdsgrupper om ladestandere og trafik?** Afventer referat fra Jesper vedr. ladestandere. Bestyrelsen kunne støtte forslag fra arbejdsgruppen om opsætning ved P-plads Agervang og bag garager ved Fælleshus og ved garager i Bækkevang. Der kan ved etagehusene f.eks. opsættes ladestandere nederst ved garager Sorgenfrigårdsvej. Intet nyt fra trafikarbejdsgruppen.

15. **Orientering om strategimødet d. 29. nov.** Kaj orienterede om mødet hvor der var et rimeligt fremmøde fra Boligselskabet samt KAB.
16. **Næste møder. Repræsentantskabsmøde og bestyrelsesmøde i Lyngby Boligselskab onsdag d. 2. februar. AB-møde tirsdag d. 8. februar kl. 17.15 Afdelingsmøde mandag d. 2. maj kl. 19 på Hotel Scandic**
17. **Evt.**

Kaj omtalte orienteringsskrivelse vedrørende betaling for opførte tilbygninger mm.
Den uddeles snarest til beboere i rækkehusene.
Der var også omtale af brug af vendepladserne til parkering mm.

Mødet sluttede 19.56
JK-H