

Til beboerne

Referat af

ordinært afdelingsmøde

11. marts 2024 kl. 19:00

i Selskabslokalet, Dahliahaven 134

Til stede:

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen (**Formand, afdelingsbestyrelsen**)

Teis Bak (**Næstformand, afdelingsbestyrelsen**)

Anne-Lise Payberg (**Medlem, afdelingsbestyrelsen**)

Bente Nørgaard (**Medlem, afdelingsbestyrelsen**)

Lene Jespersen (**Medlem, afdelingsbestyrelsen**)

Niels Gunnar Mortensen (**Medlem, afdelingsbestyrelsen**)

Rolf Bille (**Medlem, afdelingsbestyrelsen**)

Jørgen Nielsen (**Suppleant, afdelingsbestyrelsen**)

Claus Breuning (**Ejendomsmester**)

Martin Hansen (**Dirigent, DAB**)

Katrine Borgen Markussen (**Referent, DAB**)

Lejemål til stede: 41 (82 stemmer)

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Martin Hansen blev valgt som dirigent, og Katrine Borgen Markussen blev valgt som referent.

Martin Hansen informerede om, at mødet var rettidigt indvarslet og dermed beslutningsdygtigt.

Vibeke Bille og Merethe Christensen blev valgt som stemmeudvalg.

2. Fremlæggelse af beretning for perioden

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen fremlagde sin beretning for perioden, og startede med at præsentere sig selv for beboerne.

Han kunne blandt andet fortælle om sagen omkring ejerskabet, af de grønne områder mellem bebyggelserne i Virumgård. Man troede at grundejerforeningen ejede områderne, og ejendomskontoret har derfor passet dem. Kommunen mener dog, at området tilhører dem. Ejendomskontoret er stoppet med at passe områderne fra vinteren 2023 forud for dette afdelingsmøde.

Der bliver nu diskuteret, om kommunen vil overdrage områderne tilbage til grundejerforeningen Virumgård. Der har man afventet svar i 4 måneder, og man regner ikke med svar foreløbigt.

Grundet manglende afklaring af ejerskabet af de grønne områder, er projekt med udvidelse af parkeringsarealer sat i bero.

Et aflåst cykelskur er etableret i Dahliahaven, og bliver brugt flittigt.

I Astilbehaven har der været rift om motorcykelparkeringspladserne, hvor de blandt andet er blevet brugt til barnevogne. Der er nu blevet lavet et halvtag, hvor barnevogne nu kan parkeres.

Fibernet er nu et alternativ til YouSees kabel-TV, og alle skulle gerne have modtaget information om dette.

Der er nu to ladestandere med to ladestik i hver, i henholdsvis Solsikkemarken og Dahliahaven. NorTec kan oplyse at ladestanderne bliver benyttet, men at der er ikke rift om dem. Kravet om minimumsforbruget fra leverandøren, bliver dog opfyldt på nuværende tidspunkt.

Grundet etablering af fjernvarme, har mange bemærket det støjende gravearbejde. Formanden mener ikke, at det værste gravearbejde endnu er overstået.

De beboere der ikke har gasfyr i egen lejlighed, vil forhåbentlig blive tilsluttet til fjernvarme i sommer/efteråret 2024. Der er dog ingen

garanti. De beboere som har eget gasfyr, kan først forvente af blive tilsluttet i år 2025.

En tak skulle lyde til Bente Nørgaard og Anne-Lise Payberg for et godt juletræsarrangement tilbage i december 2023. Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen var glad for den store tilslutning.

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen annoncerede for Virumgårds hjemmeside, som hedder Virumgaardbeboer.dk. Den er blevet opdateret, og her vil der b.la lægges nyhedsopslag op. Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen vil helst undgå at husomdele skrivelser, så beboerne opfordres til at bruge hjemmesiden.

Legepladsen i Dahliahaven er ved at blive renoveret, og det samme vil komme til at ske i Solsikkemarken inden for kort tid.

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen åbnede herefter op for opfølgende spørgsmål til beretningen.

En beboer spurgte til de skader, som er sket under renoveringen på ugleskulpturen. Ejendomsmester Claus Breuning noterede sig forespørgslen.

En beboer spurgte ind til kommunens områder, og hvilke det præcis handler om. Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen ville sørge for, at der vil blive vedlagt et kort med over områderne i referatet.

Efterskrift: Se vedlagt bilag 1 (hvordan man førhen har forstået ejerskabet, markeret med lyserødt. Det er dette område, bestyrelsen ønsker at få tilbage) og bilag 2 (den nuværende fordeling).

En beboer spurgte til om træerne og randbeplantningen i områderne, kan blive fjernet af kommunen. Havegruppen understregede at de ikke er tilfredse, da de har gjort et stort stykke arbejde med beplantning. Det kan godt blive en realitet, at kommunen kan fjerne beplantningen.

En beboer havde bemærket, at der var blevet hældt sand på nogle af de grønne områder, og at dette ødelægger områderne. Bestyrelsen er orienteret om dette.

En beboer spurgte til om kommunen, har vedkendt sig pasning af regn bassinet. Det blev forklaret at dette ikke er noget vi fra Virumgaard har indflydelse på og at henvendelsen bør rettes til kommunen.

Havegruppen orienterede om, at ejendomsfunktionærerne har lavet en masse i de grønne områder. Blandt andet med bede, beplantning,

bærbuske, træer og blomster. Derudover fremhævede havegruppen deres glæde over det gode samarbejde med ejendomskontorets gartnere.

Der vil i den nærmeste fremtid blive fældet et træ ved ladestanderne, som har givet buler i bilerne. Der vil i nærmeste fremtid komme en stor lastbil, og fjerne træet. Der må ikke holde biler, mens arbejdet foregår.

Rolf Bille orienterede om, at motionsklubben bliver flittigt brugt, at rummet er god stand og at brugerne er gode til at passe på udstyret.

Jørgen Nielsen orienterede om, at bestyrelsen har nedsat en mindre arbejdsgruppe af bestyrelsesmedlemmer og beboere, som vil give fælleslokalerne i afdelingen en kærlig hånd. Arbejdsgruppen synes ikke at lokalerne har fungeret optimalt, og at vedligeholdelsen af dem har været nedprioriteret. Arbejdsgruppen vil lave en langsigtet køreplan som skal indeholde vedligeholdelse og opgraderinger af: Farver, belysning, komfort og hjemlig hygge.

Arbejdet med fælleslokalerne skal finansieres af eksisterende vedligeholdelsesmidler, som gør at der ikke vil komme ekstra huslejestigninger. Bliver der brug for flere midler, skal det godkendes på et afdelingsmøde.

En beboer spurgte om, hvor meget indflydelse beboerne har på de forskellige indretninger i fælleslokalerne. Bestyrelsen vil meget gerne have input, og sat ord på de behov der er fra beboerne. Man er velkommen til at komme med et kort oplæg til bestyrelsesmøderne. Datoer for bestyrelsesmøder er oplyst på hjemmesiden.

Der vil i den nærmeste fremtid blive arrangeret et møde hvor arbejdsgruppen vil give interesserede beboere mulighed for at få mere information og at komme med input.

En beboer mindede om, at det hurtigt kan gribe om sig, og blive økonomisk omkostningstungt. Et medlem af bestyrelsen huskede forsamlingen på, at der er et budget, og der ikke kommer flere penge før det er godkendt på et afdelingsmøde. Derfor vil økonomien ikke løbe løbsk. Bestyrelse orienterede ydermere om, at man vil overveje genbrug frem for nye møbler, og generelt overveje hvordan vi for mest for beboernes penge.

Beretning for perioden blev taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af regnskab for seneste regnskabsår til orientering.

Martin Hansen fremlagde regnskabet for regnskabsåret 2022/2023.

Der har været et overskud på 430.000,- kr, grundet store forskydninger på flere poster; dette på både plus og minussiden. Det skyldes bl.a. en nedjustering på blandt andet vandforbrug og energiforbrug, samt at der nu er plusrenter.

En beboer spurgte til, hvordan man kan miste penge på lejeledighed. Mesteren orienterede om, at det kan ske hvis en fraflytter ikke har betalt husleje, eller hvis der skal bruges penge på istandsættelse af fraflyttede lejemål.

Regnskabet blev taget til efterretning.

4. Godkendelse af afdelingens driftsbudget perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025. Antennebudget fremlægges til orientering.

Martin Hansen fremlagde budgetforslaget for budgetåret 2024/2025.

Der vil forekomme en huslejeregulering på 1,73% i budgettet for 2024/2025. Hvis afdelingen efterfølgende beslutter sig for forslag 5.a "Individuel køkkenmodernisering over den kollektive råderet", kommer der en yderligere huslejestigning på 0,37%.

Martin Hansen gennemgik alle budgetposterne slavisk, for at uddybe hvad de forskellige poster dækker over.

Budgetforslaget blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag
 - a) Individuel køkkenmodernisering over den kollektive råderet
Forslagsstiller: Bestyrelsen

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen forelagde kort forslaget, og kunne fortælle at køkkenmoderniseringer, har eksisteret i en lang årrække. Den aftale der er lavet for 10-15 år siden, har en budgetramme på 70.000,- kr. Dette er ikke længere et realistisk budget for et køkken, og man vil derfor hæve budgetrammen. Forslaget skal genbesøges om 5 år, for at se om man vil fortsætte med denne fremgangsmåde.

Martin Hansen orienterede om, at man ved forslaget også ligger op til lån i egne midler, ved køkkenmoderniseringer da det er billigere for afdelingen på sigt.

En beboer spurgte ind til samme ordning med badeværelser. Dette kan ikke lade sig gøre på nuværende tidspunkt, da badeværelser er mere vanskelige at have med at gøre, og det skal ydermere godkendes på et nyt afdelingsmøde. Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen orienterede om, at man håber at forslaget kan komme på næste års afdelingsmøde.

En beboer spurgte til om de 766,- kr. i lejetillæg om måneden i forslaget er fast pris, eller om der kan forekomme reguleringer. De 766,- kr. i lejetillæg er gældende, hvis man finansiere den fulde ramme på 90.000,- kr., og at lejetillægget vil blive mindre, hvis der finansieres mindre end de 90.000,- Kr..

Forslaget blev vedtaget ved overvældende flertal.

- b) Udlejning af erhvervslejemålet Valmuemarken 26 + 27
Forslagsstiller: Bestyrelsen

Martin Hansen forelagde kort forslaget på vegne af bestyrelsen. På et selskabsbestyrelsesmøde er man kommet frem til, at der er ca. 18.500,- kr. månedligt i lejetab på erhvervslejemålet (det gamle lægehus). Det har stået i tomgang i næsten 2 år.

Løsning 1 er at leje erhvervslejemålet ud. Det er det økonomisk mest hensigtsmæssige og samtidigt det nemmeste. Jørgen Nielsen og Rolf Bille har lavet en hjemmeside hvor interesserede lejere kan se billeder og læse mere om lokalerne. Derudover arbejder de på at få reklamer i diverse fagmagasiner og undersøger mulighederne for at få en ejendomsmægler på sagen.

Der er også løsning 2, hvor bestyrelsen ønsker 100.000,- Kr. til en byggerådgiver. Her er formålet at om mærke erhvervslejemålet til almindelig beboelse. Hvis projektet ikke gennemføres, kan det blive et tab af de 100.000,- Kr.

Rolf Bille orienterede om, at man er i dialog med to mæglere for at undersøge udlejningsmulighederne. De har informeret, at der nok ikke vil gå under 6 måneder, før udlejning kan blive en realitet.

Bestyrelsen vil opsøge potentielle kunder, hvor erhvervslokalerne kan være et match. Bestyrelsen opfordrer beboerne, til at sprede rygten om erhvervslokalerne til deres netværk.

Forslaget giver bestyrelsen bemyndigelse til at må bruge 100.000,- Kr. i finansiering til en byggerådgiver.

Forslaget blev vedtaget ved overvældende flertal.

- c) Mulighed for udlejning af fælleslokaler til beboere fra Uglemosen
Forslagsstiller: Bestyrelsen

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen forelagde kort forslaget, og kunne fortælle at Uglemosen ikke har fælleslokaler, og gerne vil kunne låne Virumgårds fælleslokaler. Der intet problem administrativt, da begge afdelinger hører under DAB. Uglemosens beboere skal betale 50% ekstra for leje. Dette da Virumgård står for økonomien ved vedligeholdelse af lokalerne. Ydermere skal beboerne i Virumgård have fortrinsret. Dette kommer til at fungere, ved at Beboerne på Virumgård kan booke et år forud, og beboerne i Uglemosen vil kunne booke 9 måneder forud.

Bestyrelsen frygter ikke, at lokalerne bliver permanent bookede da Uglemosen, er en lille afdeling. Hvis det ikke fungerer, kan Virumgård opsige aftalen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- d) Afklaring af behovet for termografering
Forslagsstiller: Bestyrelsen

Teis Bak forelagde kort forslaget, og kunne fortælle at det er omkostningstungt at få foretaget en termografi af området. Der er foretaget stikprøver, og man indhentede et tilbud på 100.000,- kr. Dette anså bestyrelsen som dyrt, uden at få et ja fra beboerne forud for termograferingen.

Der blev orienteret om, at ligegyldigt hvad man gør, vil Virumgaard ikke opnå det isoleringsniveau der i dag er forventet af nybyggeri.

En beboer spurgte til, om beboerne selv kan tage højde for smeltet sne, melde ind løbende eller om ejendomskontoret kan tage en runde i afdelingen. Teis Bak orienterede om, at man bliver nødt til at have noget konkret at forholde sig til med rigtige målinger, før man kan tage hånd om problemerne.

En beboer orienterede om tidligere renovering af karnapper og vinduer, hvor man efterfølgende ikke har fundet isoleringen god nok. Claus Breuning orienterede om, at der er blevet isoleret som der skulle tilbage i 80'erne, og at blafrende stearinlys forekommer på grund af arkitekturen af boligen.

En beboer orienterede om, at hun generelt synes at der generelt er for kolde gulve, og at problemet måske fylder mere i stue- og hjørnelejligheder. Beboeren ville gerne bruge nogle penge på at få gjort noget ved det, for derimod at spare på varmeregningerne.

Teis Bak orienterede om, at termograferingens formål ikke er at foretage en opgradering. Den er udelukkende til for at finde fejl og mangler. Man vil undersøge om isoleringen er udført ordentligt, og om den stadigvæk er på det niveau der var da bebyggelsen blev opført.

En beboer spurgte til, om der bliver gjort noget hvis der konstateres at der er et for koldt indeklima, eller om man blot bruger penge på en konklusion. Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen orienterede om, at termograferingen er første skridt på vejen og at det næste skridt ville blive noget dyrere. Det ville i så fald skulle godkendes på et afdelingsmøde først.

Løsning A er at skyde bredt og udføre termograferingen med 30 boliger. Ud fra resultatet af de undersøgelser, vil det vurderes om der er brug for yderligere undersøgelser. Det vil koste cirka 100.000,- Kr. Boligerne der skal termograferes er udvalgt med ejendomskontoret sådan at alle ejendomstyper vil blive repræsenteret.

Forslaget blev nedstemt ved overvældende flertal.

Løsning B er at man afventer med termograferingen og i stedet sender en beboerundersøgelse ud. Beboerundersøgelsen skal afdække, hvor- og i hvilke boligtyper beboerne oplever

problemer. Herefter vil man eventuelt, lave en mere fokuseret termograferingen.

Forslaget blev vedtaget ved overvældende flertal.

e) Tilladelse til udekatte

Forslagsstiller: Nadia Schulz, Dahliahaven 76

Forslagsstiller forelagde kort sit forslag, og kunne fortælle at hun ønsker en udekat. Fordelen ved udekatte er ifølge forslagsstilleren, at de blandt andet holder mus og rotter væk fra området. Forslagsstiller orienterede også om, at hun sjældent oplever at efterladenskaber i sandkasserne er et problem.

Martin Hansen orienterede om, at debatten skulle forholde sig kort.

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen orienterede på bestyrelsens vegne om, at bestyrelsen ikke har nogen klar holdning til forslaget.

En beboer orienterede om, at det kan blive svært at have åbne altandøre da udekatte kan søge indenfor i andre boliger. En anden beboer tilføjede, at kattene også ødelægger inventar.

En beboer orienterede om, at der mangler ordensregler i forslaget, såsom om kattene kan holdes i snor. Bestyrelsen orienterede om, at der allerede er tilladelse til indekatte som skal holdes i snor udendørs.

Forslaget blev nedstemt ved flertal.

f) Udskiftning af hvidevarer

Forslagsstiller: Nadia Schulz, Dahliahaven 76

Forslagsstiller forelagde kort sit forslag, og kunne fortælle at hun ønsker periodiske udskiftninger af f.eks. køleskabe ved hvert 10. år.

Martin Hansen orienterede om, at der i dette tilfælde skal stilles forslag med økonomisk konsekvens. Dog vil der ved en vedtagelse, kunne gives bestyrelsen mandat til at arbejde videre med forslaget. Her lægges der op til, at bestyrelsen laver nogle løsningsmodeller der kan fremlægges på næste afdelingsmøde.

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen orienterede om, at ejendomskontoret er begyndt at notere, hvornår lejemål får nye køleskabe. Proceduren på nuværende tidspunkt går på, at hvis det giver mening at reparere køleskabet, så gør man det. Ellers bliver det udskiftet.

Grunden til at man ikke har masseudskiftninger, er at økonomien vil føre til huslejstigninger. Man har også tidligere oplevet, at man har smidt velfungerende hvidevarer ud.

En beboer spurgte til, om man som beboer må købe et køleskab selv, så længe det er tilsvarende i kvalitet. Hvis det er samme kvalitet og godkendt af ejendomskontoret, så er det tilladt.

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen lagde op til ændringsforslag, hvor bestyrelsen vil udarbejde en eller flere løsninger, som kan stilles som forslag med huslejekonsekvens på næste afdelingsmøde. Forslagsstiller Nadia Schulz accepterede ændringsforslaget til afstemning.

Ændringsforslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

6. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen, Anne-Lise Payberg og Teis Bak

Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem af afdelingsbestyrelsen.

Anne-Lise Payberg blev genvalgt som bestyrelsesmedlem af afdelingsbestyrelsen.

Teis Bak blev genvalgt som bestyrelsesmedlem af afdelingsbestyrelsen.

Efterskrift: Bestyrelses konstituerede sig efterfølgende således. Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen blev valgt som formand for afdelingsbestyrelsen.

Teis Bak blev valgt som næstformand og kasserer for afdelingsbestyrelsen.

Anne-Lise Payberg blev valgt som bestyrelsesmedlem af afdelingsbestyrelsen.

7. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

På valg er: Jørgen Nielsen

Jørgen Nielsen blev genvalgt som suppleant til afdelingsbestyrelsen.

8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer/suppleanter

Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen vælger repræsentantskabsmedlemmer for Virumgård.

9. Eventuelt

En beboer ønskede at høre reglerne om vedligeholdelseskonto.

Claus Breuning orienterede om, at der i Virumgård er A-ordning med faktisk istandsættelse. Man har altså ikke en vedligeholdelseskonto. Ved A-ordning flytter man ind i en nyistandsat bolig, men man skal selv sørge for indvendig vedligeholdelse i hele boperioden.

På DAB's hjemmeside kan man finde på istandsættelsesreglerne, som uddyber det meget mere. Find i menuen, og klik på: "At bo alment" → "Når du flytter ind og ud". Her findes pjecerne, der uddyber denne information. Claus Breuning orienterede ydermere om, at man kan komme over på ejendomskontoret, hvis man vil høre mere om det.

Mødet sluttede kl. 21:51.

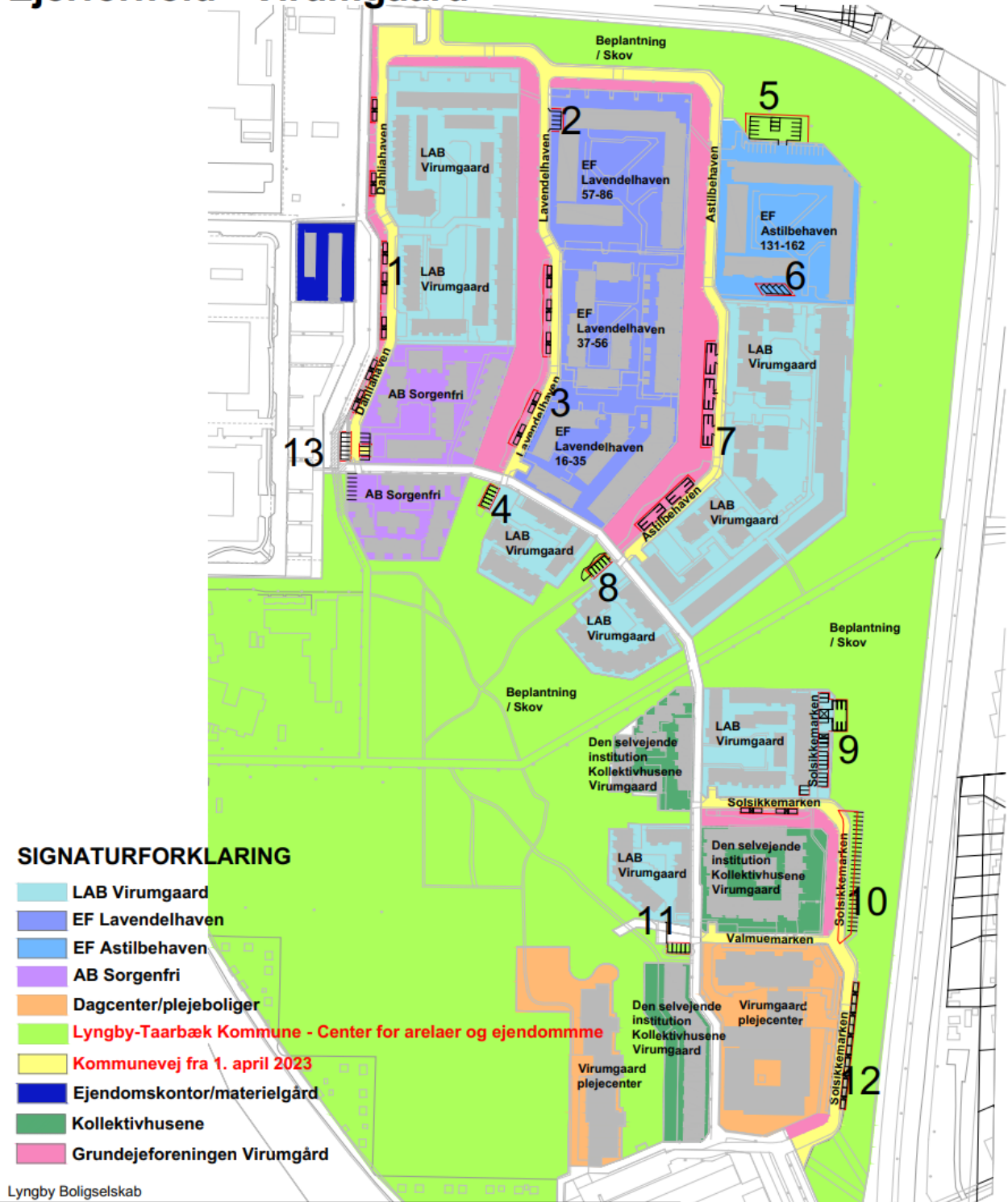
For referatets godkendelse 02/04-2024

Dirigent Martin Hansen

Formand Gustav Stoklund Vinther-Jørgensen

DAB

Ejerforhold - Virumgaard



Lyngby Boligselskab

Bebyggelse : Virumgård

Sag.nr. : ASG-2020-04324

Sagsnavn : Virumgård Parkering

Emne : Matrikulære Ejerforhold

Mål :

Dato : 12.05.2023

Rev. dato :

Tegn.nr. : 01

LANDSKAB, Byg og Renovering, DAB, Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg, tlf.: 77320000, e-mail: Landskab@dab bolig.dk



Ejerforhold - Virumgaard



SIGNATURFORKLARING

- LAB Virumgaard
- EF Lavendelhaven
- EF Astilbehaven
- AB Sorgenfri
- Dagcenter/plejeboliger
- Lyngby-Taarbæk Kommune - Center for arealer og ejendomme
- Kommunevej fra 1. april 2023
- Ejendomskontor/materielgård
- Kollektivhusene

Lyngby Boligselskab

Bebyggelse : Virumgård	Sag.nr. : ASG-2020-04324
Sagsnavn : Virumgård Parkering	
Emne : Matrikulære Ejerforhold	Mål :
Dato : 12.09.2023	Rev. dato : Tegn.nr. : 01

LANDSKAB. Byg og Renovering, DAB, Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg, tlf.: 77320000, e-mail: Landskab@dabbolig.dk

