

Til beboerne

Vi indkalder dig hermed til

ekstraordinært afdelingsmøde

13. maj 2025 kl. 19:00

i Selskabslokalet, Dahliahaven 134, 2830 Virum

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Forslag om at sætte ordning for køkkenmodernisering over den kollektive råderet i gang.
3. Forslag om at sætte ordning for badmodernisering over den kollektive råderet i gang.
4. Eventuelt

I forbindelse med afdelingsmødet holder vi "åbent hus" fra kl. 18.15 til 18.45, så interesserede beboere kan se det moderniserede badeværelse i gæstehuset. Adressen er Valmuemarken 30.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Ad punkt 2 og 3

Baggrund

På afdelingsmødet den 6. marts 2025 vedtog beboerne at godkende følgende indkomne forslag: "at den kollektive råderet for badeværelser og køkkener som mulighed for beboerne **fastholdes, men sættes i bero**, indtil der opnås større sikkerhed for, hvordan de endelige regler skal være og dermed minimerer risikoen for, at vilkårene for beboerne ikke ender i et A- og B-hold."

Beslutninger om råderet skal godkendes af selskabsbestyrelsen for Lyngby alm. Boligselskab, og afdelingsmødets beslutning blev derfor behandlet på bestyrelsesmøde den 13. marts 2025.

Gyldigheden af ordningernes formål og praksis er vurderet af DAB's juridiske afdeling og godkendt af Lyngby-Taarbæk Kommune som tilsyn. Det er således boligselskabets holdning, at de godkendte ordninger i 2024 og 2025, er inden for rammen af lovgivningen, og selskabsbestyrelsen har derfor opfordret afdelingsbestyrelsen til at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde med beslutning om at sætte ordningerne i gang igen.

Afdelingsbestyrelsen har efterfølgende besluttet at indkalde til dette ekstraordinære afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelsen indstiller til afdelingsmødet, at afdelingen genoptager den kollektive råderet, så det igen bliver muligt for beboerne at foretage køkken- og badmoderniseringer over den kollektive råderet.

Forslag A – at sætte ordning for køkkenmodernisering over den kollektive råderet i gang.

Afdelingsbestyrelsen indstiller til afdelingsmødet, at afdelingen genoptager den kollektive råderet, så det igen bliver muligt for beboerne at foretage køkkenmoderniseringer over den kollektive råderet.

Køkkenmoderniseringsordningen er godkendt på afdelingsmødet den 11. marts 2024, af selskabsbestyrelsen for Lyngby alm. Boligselskab den 14. marts 2024 og af kommunalbestyrelsen for Lyngby-Taarbæk Kommune den 24. april 2024.

Der gælder følgende vilkår og rammer for afdelingens køkkenmoderniseringsordning:

Afdelingsmøde
den 13. maj 2025
Udsendt
den 29. april 2025
MOD-2025-00580
Side 3 af 5

- Afdelingens beboere tilbydes at modernisere køkken for op til maksimalt 90.000 kr. inklusive moms (eksklusive DAB-honorar og låneomkostninger) pr. modernisering
- Arbejderne finansieres af afdelingen imod, at beboeren efterfølgende betaler et tillæg til den månedlige husleje i 10 år. De udgifter, som udgør beboerens andel af moderniseringen, finansieres så vidt muligt ved lån i egne midler, ellers ved ekstern lånoptagelse, som i givet fald skal godkendes af boligselskab og kommune.
- Renteniveauet fastsættes svarende til diskontoen plus én, som på godkendelsestidspunktet svarede til 4,60 %.
- Ved udnyttelse af den maksimale beløbsramme udgør det månedlige lejetillæg 966 kr. i 10 år (120 måneder).
- Boligafdelingen betaler eventuelle nødvendige udgifter, der er omfattet af ordinær vedligeholdelse og fornyelse af skjulte installationer i det bestående køkken, herunder vand- og kloakrør, lovpligtige nødvendige el arbejde samt levering og montering af emhætte, vask og blandingsbatteri. Der er i afdelingens langtidsbudget afsat 93.000 kr. om året til finansiering af denne del.
- HTH er totalleverandør af alle nye køkkener. Alle moderniseringsarbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere, og det skal foregå lovligt og håndværksmæssigt korrekt.
- Der kan gennemføres 5 køkkenmoderniseringer om året, hvoraf 1 er reserveret til en flyttebolig.
- Moderniseringspuljen er godkendt for en periode på 5 år fra 2024-25 til 2028-29.

Nærmere beskrivelse af rammer og procedure for ordningen fremgår af afdelingens råderetskatalog.

Afdelingsmøde
den 13. maj 2025
Udsendt
den 29. april 2025
MOD-2025-00580
Side 4 af 5

Eftersom der allerede er afsat midler i afdelingens langtidsbudget til at afholde boligafdelingens udgifter til ordinær vedligeholdelse og fornyelse af skjulte installationer vil genoptagelse af ordningen ikke medføre nogen huslejekonsekvens.

Forslag B – at sætte ordning for badmodernisering over den kollektive råderet i gang.

Afdelingsbestyrelsen indstiller til afdelingsmødet, at afdelingen genoptager den kollektive råderet, så det igen bliver muligt for beboerne at foretage badmoderniseringer over den kollektive råderet.

Badmoderniseringsordningen er godkendt på afdelingsmødet den 6. marts 2025 og af selskabsbestyrelsen for Lyngby alm. Boligselskab den 13. marts 2025. Ordningen er planlagt til behandling på kommunalbestyrelsesmøde den 19. juni 2025.

Der gælder følgende vilkår og rammer for afdelingens badmoderniseringsordning:

- Afdelingens beboere tilbydes at modernisere bad for op til maksimalt 140.000 kr. inklusive moms (eksklusive DAB-honorar og låneomkostninger) pr. modernisering
- Arbejderne finansieres af afdelingen imod, at beboeren efterfølgende betaler et tillæg til den månedlige husleje i 15 år. De udgifter, som udgør beboerens andel af moderniseringen, finansieres så vidt muligt ved lån i egne midler, ellers ved ekstern lånoptagelse, som i givet fald skal godkendes af boligselskab og kommune.
- Renteniveauet fastsættes svarende til diskontoen plus én, som på godkendelsestidspunktet svarede til 3,85 %.
- Ved udnyttelse af den maksimale beløbsramme udgør det månedlige lejetillæg 1.058 kr. i 15 år (180 måneder).
- Boligafdelingen afholder udgifter, der er omfattet af ordinær vedligeholdelse og fornyelse af skjulte installationer i det bestående badeværelse, nye vandrør og afløbsrør, levering og montering af blandingsbatteri til bruser, bruserstang samt blandingsbatteri til håndvask, levering og montering af vask og levering af

gulvmonteret toilet. Der vil i afdelingens langtidsbudget blive afsat midler på 102.000 kr. pr. år til finansiering af denne del.

- Beboeren kan frit vælge leverandør, håndværkere m.v., men arbejderne skal godkendes på ejendomskontoret både før og efter udførelse. Alle moderniseringsarbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere, og det skal foregå lovligt og håndværksmæssigt korrekt.
- Der kan gennemføres 5 badmoderniseringer om året, hvoraf 1 er reserveret til en flyttebolig.
- Moderniseringspuljen forventes godkendt af Lyngby-Taarbæk Kommune for en periode på 5 år fra 2025-26 til 2029-30.

Nærmere beskrivelse af vilkår og rammer for ordningen fremgår af DAB's hjemmeside (skriv 1712 i søgefeltet), som en del af den endelige dagsorden fra det ordinære afdelingsmøde den 6. marts 2025.

Der er i langtidsbudgettet endnu ikke afsat midler i afdelingens langtidsbudget til at afholde boligafdelingens udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af skjulte installationer, og genoptagelse af ordningen vil således medføre en huslejekonsekvens på **0,42%** svarende til disse udgifter.

Afdelingsbestyrelsen indstiller til afdelingsmødet, at afdelingen genoptager den kollektive råderet, så det igen bliver muligt for beboerne at foretage badmoderniseringer over den kollektive råderet.