

Referat

Afdelingsmøde i fælleslokalerne

tirsdag, den 11. november 2008

Til stede i 'panelet': Angela Baccalini, Anne Eriksson, Birthe Havslund, Sven Ludvigsen, Ulla Bo Skovvart, Vagn-Ebbe Kier + varmemester Bent Dan Florentsen, forvaltningskonsulent Troels Buch Kristensen og energikonsulent Peder Jappe (pkt. 5A)

1. Valg af dirigent og referent

Hans Henrik Schou blev valgt til dirigent og Anne Eriksson til referent. Hans Henrik mindede om at man skulle række hånden op og sige sit navn når man ville have ordet og at slukke mobiltelefoner. Alle havde efter bestemmelserne fået udleveret stemmesedler, ifald dette blev efterspurgt. Der er to stemmer pr. lejemål.

2. Bestyrelsens beretning (udsendt sammen med indkaldelse)

Sven Ludvigsen indledte dette punkt med mindeord over bestyrelsesmedlem Pedro Jensen, som pludseligt gik bort i august. Pedro, som havde været medlem af bestyrelsen siden sidst i 2006, vil blive husket som en ihærdig og idérig person med humor.

Dirigenten inviterede til debat og/eller kommentarer til beretningen. Der blev kommenteret at 30-årsfesten var arrangeret af beboerne, ikke af bestyrelsen (selv om Angela var med). - Dette blev taget til efterretning. - - Beretningen blev derefter vedtaget.

3. Godkendelse af årsregnskab 2007/2008 (udsendt med indkaldelsen)

Dirigenten fortalte at regnskabet var godkendt af bestyrelsen men også skulle godkendes af afdelingsmødet.

En beboer ønskede et detaljeret regnskab for istandsættelsen af køkkenet i fælleslokalerne. Bent, varmemester, kunne fortælle at der blev sat 140.000 kr. til side til istandsættelse i sidste års regnskab, men at der var blevet brugt i alt 225.000 kr. Det tilsyneladende overforbrug var vedtaget af bestyrelsen, og pengene blev efter aftale taget fra driftsbudgettet for almindelig renovering. Det drejede sig om 55.000 kr. til malerarbejder og 30.000 til blikkenslagerarbejder. Troels Buch Kristensen fra Lejerbo forklarede at det ikke var almindeligt at man lavede detaljerede regnskab for hver post til årsregnskabet, da det ville blive meget omfattende, men at varmemesterkontoret selvfølgelig havde bogført alle regninger. - Beboeren stillede sig tilfreds med forklaringen. - - Regnskabet blev vedtaget.

4. Godkendelse af driftsbudget 2009/2010 (udsendt med indkaldelsen)

Dirigenten fortalte at driftsbudgettet er vedtaget af bestyrelsen men også skulle godkendes af afdelingsmødet.

Der kom forskellige kommentarer fra de tilstedeværende, og spørgsmål blev besvaret af bestyrelsen, varmemesteren og Lejerbos repræsentant:

Der er en stigning i budgettet fra sidste år, på 400.000 kr. Hvorfor? Dette skyldes at priser stiger og budgettet derfor tilpasser sig dette. Desuden er der krav fra kommunen om at der skal henlægges mere penge pr. kvadratmeter, på sigt 100 kr/m², og vores budget går stille og roligt efter dette mål. Formålet er at sikre at lejerboliger har et fornuftigt vedligeholdelsesniveau. Og stigningen giver kun en beskedent husleje-forhøjelse.

Hvorfor er der stigninger i udgifter til istandsættelser ved fraflytning? Betaler ikke beboerne selve ved indskud, B-ordning? Dette er rigtigt for den "normale" beboer. Men ved visse fraflytninger så løber beboeren fra regningen og det bliver ejendommen (=os andre) der hænger på istandsættelsen. Denne post kan variere, og da der ikke var sat så meget af sidste år, så bør der sættes lidt mere af i år, da det godt kan være en dyr affære, måske 50.000 kr. Bent kunne huske en istandsættelse på 150.000 kr. Selv om vi nu er gået over til B-ordning, så er det ikke så mange penge på den enkeltes lejlighedskonto at det kan dække den slags omkostninger. - - Budgettet blev vedtaget.

5. Behandling af indkomne forslag

Optagelse af lån til energibesparende foranstaltninger (bilag udsendt med indkaldelsen).

Energi-konsulent Peder Jappe fortalte om afdelingens belysning i trapper og på udearealer. Han kunne fortælle at vores belysning er gammel og at det ikke er nemt at finde reservedeler til armatur der går i stykker. Trapperne er belyst 24 timer, hvilket kan skønnes give et overforbrug på 100-150.000 kr/år.

Forslaget betyder at afdelingen optager lån til at forny armaturer indendørs og indsætte akustiske følere i trapperne, sådan at lyset kun tændes når nogen skal benytte trappen. Desuden ændres placeringen af armaturer sådan at trapperne bliver bedre belyst. Udenfor bliver der også forbedringer, både inde på parkering og carporte/indgange og langs kajen. De nuværende lygtestandere kan stadigvæk bruges men vi får ny armatur der giver bedre belysning. Armaturet hedder Toldbod. Der bliver også sat nogle ny standere op langs kajen, der hvor der mangler. Ved grillpladsen kommer der også ny, lav belysning.

Der er aldrig sat penge af til dette, så vi skal optage lån. Men med de besparelser som vi vil få på mindreforbrug af strøm, så kan vi både sætte noget til side til kommende investeringer og også betale af på lånet. Der har været henvendelser fra DONG om at overtage vores belysning, og dette forslag har energikonsulenterne regnet på for at se om det kunne svare sig for os, men alle beregninger peger på at det er mere fornuftigt at vi selve driver vores belysning, da vi på denne måde bedre kan få fordel af besparelser.

En beboer foreslog at vi søger støtte til finansieringen fra forskellige fonde, som f. eks. Landsbyggefonden. Troels Buch Christensen mente ikke at Landsbyggefonden gav penge til denne slags investeringer, da det jo var noget som ville kunne spare sig hjem. De giver typisk til skrantende afdelinger og der hører vi ikke til.

Der blev diskuteret en del vedr. det med at optage lån i forhold til at vi selve sparer op før en større investering. Både at spare op og at optage lån kan give huslejeforhøjelser. Lige nu er det dyrt at tage lån og derfor kom forslag om at vente med investeringer når nu renterne er høje (det aktuelle lån vil koste 7% i rente). Men hvert år som vi venter, så går vi glip af de elbesparelser som vi vil få med den ny belysning, og der vil være øgede vedligeholdelsesudgifter. Lige netop ved denne slags investeringer er det fornuftigt at optage lån og få det udført så hurtigt som muligt.

Troels fortalte at det også er en god idé at spare op til investeringer, men de skal selvfølgelig være velbegrundede, og de bør øremærkes sådan at man sparer op til et bestemt formål. Det er vigtigt at dette står i f. eks. tilstandsrapporten for afdelingen. F. eks. er det besluttet at lejen for kajpladserne som Ove Knudsen betaler, skal henlægges til senere reparationer af bolværket. Troels nævnte, at med kommunens ønske om at man henlægger 100 kr/m² så vil vi være godt dækket ind til at spare op.

Der kom også specifikke kommentarer til hvor der kunne være brug for bedre belysning. Bestyrelsen modtager gerne flere ønsker, men det skal være snart da arbejdet snart kan gå i gang. Tre elinstallatører er blevet kontaktet for at komme med et bud, hvor det billigste bliver valgt. Energikonsulenten mente at, afhængig af kommunens godkendelsesprocedure så vil projektet blive udført og afsluttet før ca. uge 10 i 2009.

Et enigt afdelingsmøde vedtog at optage lån for at gennemføre de af bestyrelsen foreslåede forbedringer af belysning.

Reglementet for B-vedligeholdelsesordning (bilag udsendt med indkaldelsen)

Vi har nu betalt ind til B-ordning i ca. 15 måneder, da dette blev besluttet ved et tidligere afdelingsmøde, men vi har manglet et reglement som beskriver hvordan B-ordningen skal administreres. Denne foreligger nu, og det er denne vi skal sige ja eller nej til. B-ordningen gælder kun for vedligeholdelse, ikke for større forbedringer/ændringer. Hvis man er i tvivl om, hvorvidt en ændring kan regnes til vedligehold eller ændring, så kan man kontakte varmekontoret.

Der blev stemt om reglementet og det blev vedtaget.

Skal der arbejdes på at indføre mulighed for booking af tørretumblere? (beboerforslag)

Der var indkommet ét beboerforslag til mødet; om at undersøge mulighederne for at kunne booke tørretumblere. Der var diskussioner om hvorvidt dette var nødvendigt. Bent oplyste at hvis man skulle lave et separat panel til at booke tørretumblere, så ville det koste ca. 30.000 kr. Man ville kunne hægte tørretumblerne op på booking af vaskemaskine, og der var mange der kunne se nytten i at kunne booke, men hvis det betød at man på den måde tabte fleksibilitet i benyttelsen af tørretumblere, så blev det ikke så attraktivt.

Der blev stemt om forslaget. Der var otte stemmer for og resten imod, hvorfor forslaget blev forkastet.

Forslagsstilleren henvendte sig efterfølgende til bestyrelsen fordi hun mente at

fremgangsmåden ved afstemningen var vildledende. Ved alle andre afstemninger til mødet, så blev det først spurgt til hvor mange der var imod. Ved denne afstemning blev det først spurgt til hvor mange der var for. Hendes synspunkt blev taget til efterretning.

6. **Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen**

Hele bestyrelsen stiller op igen, idet Vagn-Ebbe Kier havde overtaget Pedros plads i bestyrelsen efter dennes bortgang. Anne Eriksson stillede op som suppleant. Der blev efterlyst flere suppleanter, men ingen meldte sig. Ulla meldte ud at hun fremover ikke vil være formand, men kun menigt medlem af bestyrelsen. Hun ville få overrakt en vingave og der blev klappet for hendes indsats igennem årene.

7. **Valg af to medlemmer til repræsentantskabet, Lejerbo København**

Dette drejer sig om at repræsentere afdelingen ved et møde om året med alle andre afdelinger i Lejerbo København. Ulla og Sven blev valgt.

8. **Valg af to medlemmer til lokalrådet og lokaludvalget**

Ulla informerede om de to råd: lokalrådet er et mere uformelt repræsentantskab som har eksisteret i over 40 år og hvor forskellige lokale beboerforeninger, institutioner og grupper har mulighed for at diskutere kommunale forslag som vedrører lokalområdet. Ulla og Renate Borgen er med i rådet og da de er udpeget på to år, er de ikke på valg i år.

Lokaludvalget er en mere formel institution, som også har mere magt. Det har høringsret i forhold til Borgerrepræsentationen, og udvalget har en sum penge til at forbedre forhold i lokalområdet. Ulla stiller op til udvalget som suppleant for Julius Lund (fra Christianias Naboe), som repræsenterer Bydelsgruppe 2. Afdelingsmødet vedtog at Ulla kunne repræsentere afdelingen.

9. **Valg af medlem og evt. suppleant til Christianias Naboe**

Angela ønskede at stille op som fast medlem og Vagn-Ebbe vil være suppleant. De blev valgt.

10. **Eventuelt**

Hjemmesiden: Der blev kommenteret at hjemmesiden ikke virkede. Ulla forklarede at Pedro, som var datalog, havde været i gang med at se på dette, men at bestyrelsen nu havde kontakt til en som kunne hjælpe os, sådan at den nok ville kunne fungere før nytår. Hvis man som beboer ønsker det, så kan man få omdelt referat, hvis man melder sig på en liste der findes på ejendomskontoret. Der er i dag ca. 30 personer på denne liste.

Råderet: Vagn-Ebbe mindede alle om, at hvis man ønsker at gennemføre en større ændring, så skal man søge om lov fra Lejerbos københavnskontor. Hvis ændringsforslaget bliver godkendt af Lejerbo og efterfølgende synet og godkendt af varmemesteren, så har man mulighed for at få en del af investeringen tilbage hvis man flytter. Ens ændring bliver også vedligeholdt hvis det går i stykker (f. eks. vandhaner) men kun hvis man har fået lov og det efterfølgende er synet og godkendt.

Ret til lejlighed: Vagn-Ebbe oplyste om at der har været en retssag om hvorvidt man som lejer har ret til at ens hjemmeboende børn overtager lejemålet hvis man f.eks. dør. Vagn-Ebbe vil undersøge dette og lægge information på hjemmesiden når den fungerer igen.

Altaner: Anne orienterede kort om altaner. Hun er ved at undersøge hvilke muligheder der findes for dels at få lov til altaner og dels at finansiere dem. Hun har været i kontakt med kommunen og Lejerbo og regner med at arbejde videre med dette. Hvis der er andre interesserede som vil være med, så er de velkomne.

Vinduer mod gavlen: En beboer, Hanne i PG 95, fortalte at afdelingen på et tidspunkt havde undersøgt muligheden for at få vinduer i gavlene. Den gang havde kommunen oplyst, at det kun var muligt hvis alle i den samme gavl fik vinduer i.

Elevator: En beboer spurgte til hvordan det var gået med at undersøge muligheden for at få sat elevatorer ind i de opgange hvor der var gjort klar til det. Ulla fortalte at den forespørgsel der var sendt til Lejerbo i forbindelse med planer om indretning af tagetager, var forsvundet i nogle af Lejerbos flyttekasser, og at der herefter ikke havde været kræfter til at gøre mere. Ulla gjorde opmærksom på, at elevatorer vil være billigere her end andetsteds, fordi vi allerede har elevatorskakte. Det kræver dog, at bestyrelsen eller nogle beboere kan og vil gå ind i det konkrete arbejde med at kortlægge mulighederne.

Da der ikke var flere punkter, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede mødet. Sven takkede dirigenten og overrakte en vingave.