

## **Referat af ordinært afdelingsmøde, Islands Plads afd. 204**

**Den 12. november 2014**

### **1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg**

Niels byder velkommen på bestyrelsens vegne og foreslår Kirsten Bjørton som dirigent. Kirsten er formand for Lejerbos afdeling i Sluseholmen,

Kirsten starter med at konstatere at afdelingsmødet er indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne for Lejerbo København.

Herefter blev Vagn valgt som referent, mens Karen, Angela og Susanne blev valgt til stemmeudvalget.

Fra ejendomskontoret deltog Bent.

Der blev udleveret stemmesedler til 54 lejemaal – to stemmer pr. lejemaal.

### **2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.**

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

*Fra debatten om beretningen:*

Bent starter med at orientere om, at han har fået nyt job efter 16 års ansættelse som varmemester i vores afdeling. Afdelingen takkede for hans indsats og ønskede held og lykke med det nye job.

*Niels gennemgik bestyrelsens beretning.*

Der spørges til renovering af badeværelser i pakhus – hvad med badeværelserne i de nye blokke. De er også slidte, og der er jævnlige kloak overløb.

Niels svarer, at der er sat penge af på budgettet for 2014-2015 til renovering af kloakker. Og på forslaget til budget for 2015-2016 er der også sat penge af til vedligeholdelse af badeværelser i de nye blokke. Ifølge vedligeholdelsesplanen er der sat penge af til udskiftning af fuger i badeværelserne i de nye blokke fra 2016, ligesom der er reserveret penge til løbende udskiftning af vaske, toiletter og rørkasser i hele afdelingen, efterhånden som der bliver behov. Problemer med badeværelserne i pakhuset er alvorligt, fordi de kan medføre svamp og råd i de bærende trækonstruktioner. Hertil kommer, at badeværelserne i pakhuset fra start er dårligere konstrueret, med venylgulve og frilagte bærende træbjælker.

Bent tilføjer, at renovering af kloakken langs Trangraven har første prioritet i 2015, og anbefaler, at afdelingen i alles interesse får løst problemet med de fejl konstruerede badeværelser i pakhuset.

Annette spørger til muligheden for at få hjælp fra landsbyggefonden.

Svend fra bestyrelsen tror ikke på, at vi kan få støtte fra hverken landsbyggefond eller dispositionsfond, men peger på at Real Danmark Fonden er en mulighed, der skal afprøves. Denne fonds formål passer godt til at støtte bevarelse af et gammelt pakhuis i et almennyttigt byggeri.

### **3) Godkendelse af afdelingens driftsregnskab for 2013/2014**

Driftsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Svend fra bestyrelsen fremlagde regnskabet og lagde i den forbindelse vægt på at der er et mindre-forbrug i forhold til det budgetlagte og anbefalede at det blev godkendt.

Fra salen blev spurgt til, om der er sparet op til renovering af boldværket.

Niels fra bestyrelse forklarede, at det er der ikke udover de penge, der er reserveret til dykkerundersøgelse af boldværket.

Afdelingsmødet opfordrede til, at vi begynder at spare op til renovering af boldværk. Og det erklærer bestyrelsen sig enig i, og vil følge op på.

### **4) Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2015/2016**

Budgettet for 2014/2015 blev godkendt ved håndsoprækning med to stemme imod.

Svend Introducerede kort til det fremlagte budget, der ikke indeholder huslejestigninger. Niels fra bestyrelsen pegede dog på, at afdelingen tidligere har besluttet huslejestigninger til udeprojekt, renovering af pakhusets ydermure samt til fornyelse af ventilationsanlægget. Dette fremgår af bestyrelsens beretning.

## **5. Behandling af indkomne forslag**

**Forslag 1: Afdelingsmødet godkender vedlagte forslag til opdateret husorden for afdelingen.**

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning med en stemme imod.

Svend fra bestyrelsen forklarede baggrunden for forslaget.

*Fra debatten om forslaget:*

Fra salen (Tony) blev spurgt til, hvad vi gør når husordenen ikke overholdes.

Niels fra bestyrelsen henviste til, at det fremgår af det fremlagte forslag til husorden, at "Klager over brud på husordenen, som ikke kan løses i mindelighed, mellem de implicerede beboere, skal fremsendes skriftligt til udlejer, dvs. Lejerbo København".

Spørgsmål fra salen om, hvorfor man ikke længere kan låne en boremaskine på ejendomskontoret.

Bent svarede, at den mulighed var afskaffet for flere år siden, efter en dom vedrørende erstatning efter et uheld med en lånt boremaskine.

Per fra værkstedsgruppe kunne fortælle, at den slagboremaskine, man har i værkstedet til udlån er i stykker – så den kan man ikke mere låne i værkstedsgruppen.

**Baggrund for forslaget:**

Afdelingen opdaterede sidst sin husorden i 2007. Siden da er der sket en række ændringer, der gør en opdatering relevant.

Hovedpunkterne i bestyrelsens forslag til opdateret husorden er:

- Der er indført alment rygeforbud
- Klager over husordenen som ikke kan løses i mindelighed, skal fremsendes skriftligt af klager til udlejer, dvs. Lejerbo København
- Husordenens afsnit om affaldshåndtering er tilpasset til Københavns Kommunes nye regulativer for affaldshåndtering
- Det er præciseret, at paraboler skal opsættes under rækværket på altanen, og inden opsætning skal beboeren have tilladelse af Lejerbo København
- Bestyrelsen kan, når det skønnes nødvendigt, opsætte skilte i overensstemmelse med husordenen. Dette skal ske i dialog med relevante udvalg og ejendomskontoret.

**Økonomiske konsekvenser:**

I det omfang ændringen af husordenen forudsætter, at beboere skal foretage ændringer med økonomisk konsekvens, kan de få dispensation i et halvt år til at få bragt forholdene i orden.

**Forslag 2. Forslag til opdateret vedligeholdelsesreglement.**

**Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning med 4 imod.**

Bent fra ejendomskontoret forklarede baggrunden for forslaget. Generelt betyder forslaget at beboerne får større fleksibilitet når de vedligeholder lejligheden. Undtagelsen er malede gulve, som fremover ikke længere er tilladt.

**Fra debat om forslaget:**

Mads vil gerne have, at der er bedre mulighed for eget valg som f.eks. olierede gulv.

Susanne svarer at reglerne om vedligehold er blevet lavet så lempelige som det kan lade sig gøre, under hensyntagen til, at afdelingen hører under B-ordningen. Det indbefatter at lejemålene ikke bliver sat i stand ved fraflytning. Derfor skal det ikke være et outreret lejemål, som den nye lejer skal bruge mange penge og ressourcer på at føre tilbage til nogenlunde normal tilstand.

Samtidig er der taget højde for, at de eksisterende materialer ikke ødelægges.

Bent sagde, at han synes, at det er væsentligt, at bygningsdelene kan tilbageføres til deres oprindelige udtryk, hvis de nye lejere ønsker det. Det kan man ikke, hvis parketgulvet er malet eller olieret.

**Baggrund for forslaget**

Vedligeholdelsesreglementet bruges bl.a. når der ved fraflytning tages stilling til, om lejligheden er vedligeholdt, som den skal. Hvis lejligheden ikke er vedligeholdt, som det fremgår af

vedligeholdelsesreglementet, skal fraflytter betale for, at lejligheden sættes i stand som beskrevet i vedligeholdelsesreglementet. Den foreslåede præcisering, skal bl.a. gøre det lettere for beboerne at undgå at "hænge" på en regning, når de flytter.

Hovedændringerne er:

- Det er ikke tilladt at male parketgulvene eller badeværelsesgulve.
- Der er et farvekort på ejendomskontoret, der viser, hvilke farvenuancer der må anvendes på lofter og vægge.
- Væggene må godt fremstå som rå betonvægge.
- I køkkenet er det tilladt at anvende linoleum eller andre lignende gulvbelægnings, som overholder bygningsreglementet.
- Ændringer af den anvendte type vægbeklædning i badeværelset, skal altid forhåndsgodkendes af ejendomskontoret.
- Farvevalget på badeværelset skal følge de samme retningslinjer som i resten af lejligheden.
- Finérbeklædte døre må kun males med en knækket hvid farve. Der gives også mulighed for køb af døre efter lejerens eget valg, som dog stadig skal holdes i den hvide farveskala.
- Udskiftning af døre inkl. karme og paneler, må kun udføres efter forudgående tilladelse fra boligselskabet, og med godkendelse af afdelingens varmemester.
- Udskiftning af døre kan ikke dækkes over vedligeholdelseskontoen. Her henvises til den private råderet.
- Køkkenskabe og køkkenelementer af oprindelig type må males i lyse farvenuancer efter eget valg. Tilladt farveskala kan ses på ejendomskontoret.
- Komfur og køleskab må ikke males.
- Køkken af nyere type opsat efter individuel råderet skal vedligeholdes efter fabrikantens forskrifter.

*Økonomiske konsekvenser af forslaget:*

Ingen. Beboerne der ikke har vedligeholdt deres lejlighed i overensstemmelse med det nye vedligeholdelsesreglement, skal have dette registreret på ejendomskontoret. Hvis den foretagne vedligeholdelse overholder det hidtil gældende vedligeholdelsesreglement, så godkendes de ved fraflytning. Ejendomskontoret og bestyrelsen sætter opslag op om dette.

**Forslag 3. Der nedsættes et udvalg der skal gennemgå de eksisterende reglementer og evt. frem lægge forslag til ændringer.**

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning med to imod.

Følgende meldte sig til reglementsudvalget: Marie (Pakhuset) Anette Thede, Karen og Tony

*Fra drøftelsen af forslaget:*

Tony, der var medforslagsstiller, begrundede forslaget j.f. nedenstående. Tony mener, at alle ændringer af husordenen skal godkendes af afdelingen – synes ikke at skiltningen ved det nye haveanlæg lever op til det princip.

Niels fra bestyrelsen pegede på, at da det nye haveanlæg blev færdigt sidste sommer, var det nødvendigt med skiltning her og nu. Men hvis afdelingen synes det, kan skiltningen selvfølgelig ændres. Synes i øvrigt at forslaget om reglementvalget er en god ide.

Marie fra udeudvalget synes det er vigtigt, at alle de relevante udvalg og arbejdsgrupper høres i tilknytning til udvalgets arbejde. Udeudvalget havde overvejet den opsatte skiltning grundigt. Den var forsøgt gjort imødekommende, samtidigt med at den skulle tilgodese beboernes interesser.

**Baggrund for forslaget:**

I sommers blev der opsat et reglement ved de ny renoverede områder foran pakhuset. Jeg mener at de nye regler skal godkendes på et ordinært afdelingsmøde. Altså ikke besluttet af et udvalg.

På afdelingens facebook side har der været heftig diskussion om ordlyden på det opsatte reglement. Som er noget bombastisk. Mener der burde nedsættes et reglementsudvalg.

**Økonomiske konsekvenser af forslaget:**

Ingen.

**Forslag 4. Vi går videre med forslag om altaner i afdelingen.**

Forslaget blev vedtaget ved skriftlig afstemning. Der var 62 stemmer for og 46 imod.

**Fra debat om forslaget:**

Anne fra altangruppen fremlage forslaget. Hvis forslaget vedtages sættes der op til 150.000 kr. af til en rådgiver, der skal forberede et endeligt oplæg til altaner i afdelingen. Det inkluderer, at rådgiver og lejerbo – sammen med altangruppen – sikrer kommunens godkendelse af oplægget, samt at der er indhentet tilbud på prisen. Når dette oplæg er klar, skal vi tage endelig beslutning om vi vil have altaner.

Spørgsmål fra salen om nye indflyttere skal betale, hvis der er opsat altan?

Susanne svarer at det skal de.

Et andet spørgsmål fra salen, om der skal opsættes altaner i alle lejemål ved fraflytning?

Anne forklarer at det ikke er en del af forslaget, at der skal monteres altaner ved fraflytning.

Tonny advarer mod støjen fra altanen. De unges fester rykkere fra lejlighed ud på altanen. Tony er specielt bange for, at de 2 værelses lejligheder kommer i klemme, da altaner vil komme meget tæt på soveværelse.

Flere af beboerne gav udtryk for, at det ender med at blive for dyrt at bo i en almen lejlighed i vores byggeri.

Andre mente at vores hus ikke egner sig til altaner.

Bent forklarede, at de nye lejere får at vide, at der en plan om huslejestigning p.gr. af altaner. Sådan er det også, når der er planer om højere huslejer af andre grunde – f.eks. hvis der investeres i nye køkkener eller elevatorer.

Anette spørger, om det er forsvarligt med altaner i stuelejligheden ud til brandvejen ved carporte.

Niels forklarer, at kommunen skal godkende oplægget til altaner. Kommunes godkendelse skal sikre, at altanerne ikke er i konflikt med gældende regler, samt sikre at der tages hensyn til naboer og underboer.

Tony meldte sig til altanudvalget.

Endelig var der en beboer, der mente, at forslaget bør ud til brevkasseafstemning, inden det iværksættes.

Niels svarede, at det er afdelingsmødet der beslutter, om forslag skal i urafstemning.

**Baggrund for forslaget:**

På sidste afdelingsmøde blev det besluttet, at det skulle undersøges om og hvordan, der kan opsættes altaner i bebyggelsen. Der blev nedsat en altangruppe, som nu har arbejdet med forslaget.

Altangruppen har udarbejdet en foreløbig tidsplan. Desuden har altangruppen gennemført en foreløbig undersøgelse af beboernes interesser i altaner. Undersøgelsen viser, at et stort flertal af de, som har besvaret spørgeskemaet, gerne vil have opsat altaner. Tidsplan og undersøgelsens resultat fremgår af bilag 1 som er vedlagt forslaget.

Forslaget betyder, at der skal indgås aftale med en rådgiver, som kan varetage forundersøgelse og projektering af altanprojektet.

Rådgiver afdækker, hvordan altanerne kan hænges op, hvilken altantype kommunen vil godkende og den endelige pris for projektet, så forvaltningen i Lejerbo kan beregne den endelige huslejekonsekvens for opsætning af en altan.

Når det prissatte altanprojekt foreligger og den endelige huslejekonsekvens foreligger, så skal afdelingsmødet godkende altanprojektet på et nyt afdelingsmøde.

**Økonomiske konsekvenser af forslaget:**

En altan finansieret via et 30-årigt lån vil medføre en huslejestigning på ca. 500 pr. mdr. i de næste 30 år. Det er kun de beboere, der får en altan, der får denne huslejestigning.

Forslaget indbefatter, at afdelingsmødet godkender, at der afsættes 150.000 kr. til forundersøgelser og projektering af altanprojektet. Denne udgift dækkes af afdelingen og afskrives over 5 år.

**Forslag 5. Forslag om ændring af parkeringsregler.**

**Forslaget indebærer at**

Forslaget blev forkastet ved håndsoprækning.

**Fra debatten om forslaget.**

Vagn præsenterede sit forslag der indebærer, at følgende tilføjes til afdelings parkeringsregler:

- A) En bil pr. lejlighed registret som ejer/bruger.
- B) 50 Kr. pr. måned for P plads uden for carport.
- C) Faste P-Pladser (Plads forsynes med metalskilt (over snehøjde) med registreringsnummer.
- D) Overskydende P- pladser til gæstebillet (Nærmeste pladser afmærket med samme skilte umiddelbart ved nedkørsel)
- E) Gæstebillet kan højst vare 3 dage og i alt kun til maks. 14 dage på en måned.

Flere fra salen betvivlede, at der er plads til, at alle der ønsker det kan få en privat parkeringsbås.

Andre mente, at det vil betyde et stort spild af parkeringspladser, fordi pladserne står ledige når lejeren af parkeringsbåsen, ikke er hjemme.

Anne Eriksen foreslog delebilplads.

**Baggrund for forslaget:**

Beboere i Afd. 204 som har bil, registreret som bruger eller ejer på deres adresse i afdelingen på har

ret til en parkeringsplads eller carport.

De nuværende regler for parkering har fungeret fint, og det er vanskeligt at stille alle tilfreds. Hvis gæste billet/gæstekort gives fri vil de beboere som ellers har fortrinsret til deres p-plads risikere at de kommer hjem og at der ikke er plads til bilen!

*Økonomiske konsekvenser af forslaget:*

Det kommer til at koste 600 kr. årligt at have en fast parkeringsplads uden carport. Afgiften tilfalder afdelingen.

**Forslag 6. Forslag om ændring af parkeringsregler.**

Forslag 6 a blev vedtaget ved håndsoprækning.

Forslag 6 b blev vedtaget ved håndsoprækning.

Forslag 6 c blev trukket af forslagsstiller inden afstemning.

Elin, Allan Kjærgaard Nielsen (87), Marianne B.Pl.1, Susanne og Vagn-Ebbe vil gerne være med i Parkeringsudvalget udvalget.

*Fra debatten om forslaget:*

Ulla præsenterede sine forslag til ændrede regler, der skal gøre det lettere og billigere at bruge sine gæstebilletter:

- 6. a Alle, der beder om det, kan få en enkelt billet udleveret, som de selv kan skrive tidspunkt på, og at de derefter kan få en ny billet af samme slags. Ved overdrevent forbrug / misbrug inddrages denne ret.
- 6.b Denne gæstebillet til parkering er gratis.
- 6.c For at finansiere dette foreslår jeg (som fx i Det Hvide Snit) – at man fremover betaler 50 kroner – udover depositum for bombiz - for en permanent parkeringstilladelse, og at denne gælder et år ad gangen.

*Baggrund for forslaget:*

Jeg finder det absurd, at vi som beboere ikke kan få spontane besøg (fx en for- eller eftermiddag, hvor de fleste parkeringspladser står tomme). At skulle møde op på kontoret inden for et kort tidsrum om morgenen dagen eller ugen inden besøget for at få lov til at bruge eget område (og endda betale) er ikke rimeligt.

Udsnit af reglerne fra Det Hvide Snit - Gæsteparkering: Gæstetilladelser gives alene til beboere og deres gæster. - Gæstetilladelser gives for max. 3 dage ad gangen og kan ikke fornyes for at opnå en længere sammenhængende periode. - Der skal gå mindst en kalenderuge (7 dage) før der kan udstedes fornyet gæstetilladelse til den samme bil. - Gæstetilladelsen påføres den gæstende bils registreringsnummer.

Fast parkeringstilladelse: Tilladelsen udstedes for et år ad gangen gældende for det pågældende kalenderår. Første tilladelse gælder derfor kun til udløbet af indeværende år. - Tilladelserne skal anbringes i foruden på den bil hvortil tilladelsen er givet og gælder kun til denne (bilens registreringsnummer er påført tilladelsen). - Der betales kr. 50 per tilladelse i administrationsgebyr.

*Økonomiske konsekvenser af forslaget:*

Mindre indtægter fra salg af gæsteparkeringspladser.

**Forslag 7. Ejendomskontorets traktor udskiftes med en mindre forurenende evt. en**

**elektrisk.**

Der blev ikke stemt om forslaget da økonomi og muligheder for forbedringer ikke er beskrevet. Men når ejendomskontorets traktor skal udskiftes bør det overvejes om det er muligt at anskaffe en elektrisk.

*Fra debatten om forslaget:*

Forslagsstiller var ikke til stede.

Der blev stillet spørgsmål fra salen om, hvad en ny traktor koster, samt om man kan få en elektrisk, der kan løse de samme opgaver som den nuværende.

*Baggrund for forslaget:*

Et forslag, som man uvilkårligt kommer i tanke om hver morgen, når man åbner altandøren, i håb om lidt frisk luft i stuen er, om ejendomskontoret ikke kan udskifte sin "bil" til en anden (evt. elektrisk?), der ikke forurener så meget.

Hver dag hænger ejendomskontorets bilos i luften i hele gården og omkring ejendommen i lang tid efter og trænger ind i alle lejligheder, hvad der hverken er behageligt eller sundt hverken for beboerne, eller dem, der arbejder med bilen.

*Økonomiske konsekvenser forslaget:*

Kendes ikke.

**Forslag 8. Vi ønsker nedsat et udvalg som skal formidle en lovlig montering af overvågningskameraer.**Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning.

Vagn indkalder til møde i udvalget.

*Fra debatten om forslaget:*

Vagn præsenterede sit forslag.

Fra salen blev spurgt til, hvad det koster.

Niels svarede, at det bliver udvalgets opgave at fremlægge et forslag, hvor bl.a. de økonomiske konsekvenser er beskrevet.

*Baggrund for forslaget:*

Vores afd. har igennem længere tid oplevet "skumle" typer opholde sig på området og i carporte/opgange, hærværk på biler og graffiti m.m.

Når broerne er etableret kan vi forvente en øget dags og nattetraffic på afdelingens område

Opsætning af overvågningskameraer har i flere afdelinger været en stor succes, samt dæmpet ovennævnte problemer og har givet øget trykthed for beboerne.

*Økonomiske konsekvenser af forslaget:*

Ingen.

**Forslag 9. Bedre orden på vores affaldssortering.**Forslaget blev trukket af forslagsstiller.



I stedet blev nedsat et udvalg, der skal udarbejde et forslag som vi kan gå videre med, idet der var tilslutning til, at den nuværende organisering af affaldssorteringen ikke er hensigtsmæssig. Per og Niels vil gerne deltage sammen med forslagsstiller.

Fra debatten om forslaget:

Vagn præsenterede sit forslag:

- Beboerne får nøgle (Hvad de jo havde de første 20 år af bebyggelsen) til den nye affalds/container terminal for at kunne stille storskræld eller lægge i container. (Således fungerer de fleste afdelinger)
- Antallet af containere reduceres og alle udendørs containere stilles samlet i hjørnet under den nye affalds/container terminal og der laves en aflåselig æstetisk burmontering herom. (Som findes i andre afdelinger)
- Om nødvendigt reetableres de tidligere storskrælde rum.

Flere tilkendegav at de støttede intentionen bag forslaget. Til gengæld var der usikkerhed om, hvordan det i praksis skal gennemføres.

*Baggrund for forslaget:*

I de sidste par år er vores fællesområde langs køreveje blevet skæmmet af opstillede affaldscontainere.

Containere er grimme og ikke rare at se på for de nederste lejligheder.

Desuden er der støj ved benyttelse og fra de mange affaldsjæger som kigger i containeren flere gange hele døgnet.

På afdelingens område (uden for storskrælde rum) er der i øjeblikket 40 containere!  
- nogle er tilfældigt stillet ved carport eller indgangsparti

Selv med al respekt for affaldssortering skæmmer det vores område og der skal overhovedet ikke være containere på køreveje og tilfældige steder.

*Økonomiske konsekvenser af forslaget:*

Vil afhænge af den valgte løsning. Skal indarbejdes i afdelingens budget.

## **6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.**

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Susanne Vestergaard – genvalgt til bestyrelsen.
- Jimmy Christensen – ny valgt til bestyrelsen
- Mia – blev valgt som suppleant.
- Ulla Bo Halvorsen Skovvart blev valgt til suppleant.

Følgende fortsætter i bestyrelsen idet de ikke var på valg

- Svend Ludvigsen.
- Vagn Ebbe Kier.
- Niels Henrik Mortensen.

## **7. Valg af medlemmer til Lejerbo Københavns Repræsentantskab, Christianshavns Lokalråd samt Christianshavns lokaludvalg.**

Det blev besluttet at bestyrelsen indstiller repræsentanter til Lejerbo Københavns repræsentantskab.

## 8. Eventuelt.

- Klage over at dør hænger fast på haspen til opgangen ved vaskekælderen. Alle og enhver kan gå ind og ud.  
Susanne forklarer, at formålet med opsætning af dørhasper, er at forebygge, at der er beboere, der blokerer dørpumperne. Det kan de ikke tåle.  
Haspen ved døren til vaskekælderen er i øvrigt afmonteret, efter aftale med ejendoms-kontoret. Beboerne opfordres til at lukke dørene efter sig – og lukke dem, hvis de ser at de står åbne.
- Der var en klage fra en beboer over at vedkommendes elmåler har været defekt i gennem flere år. Det fører til, at elregningen bliver beregnet, i stedet for at blive målt.  
Niels fra bestyrelsen vil rejse det for Lejerbo. Defekte elmålere skal selvfølgelig udskiftes.

Formand for Lejerbo afdeling 204



Niels Henrik Mortensen

Dirigent på mødet



Kirsten Bjørton