



**Ordinært afdelingsmøde tirsdag d. 22. november 2015  
kl. 19.00 i selskabslokalet Bodenhoffs Plads 5**

**Dagsorden**

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
  - 2) Bestyrelsens beretning, se uddelt bilag
  - 4) Status på altanprojektet (ved altangruppen)
  - 5) Godkendelse af driftsregnskab for 2015/2016, er tidligere uddelt
  - 6) Godkendelse af driftsbudget for 2017/2018, er tidligere uddelt
  - 7) Behandling af indkomne forslag – uddybet beskrivelse er vedlagt
    - Forslag 1: Indhentning af tilbud på nyt system til aflæsning af forbrugsregnskabet
    - Forslag 2: Ny udgave af vedligeholdelsesreglementet
    - Forslag 3: Forslag om at beboerne kan emaljere badekarret inden for B-ordning for vedligeholdelse
  - 8) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
    - Medlemmer:
      - Niels Mortensen, Valgt i 2015 er ikke på valg
      - Vagn Ebbe Kjær, Valgt i 2015 er ikke på valg
      - Susanne, Valgt i 2014 er på valg
      - Jimmi, Valgt i 2014 er på valg
      - Mia, Valgt i 2015 er ikke på valg
- Suppleanter: Der skal vælges to suppleanter som i praksis indgår i bestyrelsens løbende arbejde. I 2015 blev følgende valgt som suppleanter:
- Mads
  - Angela
- 9) Evt. valg af medlemmer til Christianshavns Lokalråd samt Christianshavns lokaludvalg
  - 10) Eventuelt valg til lokaludvalg, lokalråd og havneforum
  - 11) Eventuelt

Velkommen til afdelingsmødet! Vi byder på lidt snacks og noget at drikke.

Venlig hilsen Afdelingsbestyrelsen

## Indhold

Bestyrelsens beretning .....	2
Forslag 1: Indhentning af tilbud på nyt system til elektronisk aflæsning af forbrugsregnskabet .....	4
Forslag 2: Ny udgave af vedligeholdelsesreglement .....	4
Forslag 3: Ændring af vedligeholdelsesreglementet så beboerne kan bruge opsparede midler på vedligeholdelseskontoen til at emaljere badekaret .....	5

## Bestyrelsens beretning

### ***Et kvarter i forandring***

Broerne er blevet et tilløbsstykke. Det samme er Streetfood og CC (copenhagen Conteptorery) på papirøen. Cykelruten gennem Christiania ud mod Amager Strand er sat i drift, og "børnebyen" på trekantgrunden er taget i brug. Og Prinsessegade er trafiksaneret efter at busslusen på Holmen blev nedlagt. Folketinget har besluttet at nedlægge forsvarskommandoen, og bygningerne (kuglegården mv.) er sat til salg.

Hermed slutter det ikke. Københavns kommune har afholdt en konkurrence om fremtidens anvendelse af Papirøen - efter 2018. Så her venter et stort byggeprojekt. Og der er ved at blive planlagt et byggeri på Grønlandhandels gamle grund - langs den nye cykelsti. Endelig arbejder lokaludvalget med et forslag om en begrønning af Bodenholfs Plads.

Så fra at have ligget på et lille hjørne for enden af Christianshavns kanal, med flådebasen på Holmen og avisernes fælles papirimport på Papirøen som naboer, er vores afdeling ved at blive en del af indre by.

### ***Årets gang i vores afdeling***

Der er sket:

- Der er ved at blive udskiftet varmtvandsbeholdere som er nedslidte.
- Defekt kloak ud mod Bodenholfs Plads er renoveret efter problemer med rotter.
- Der har været en række vandskader, som der er ryddet op efter. Nogle skyldes kloakoverløb fordi faldstammerne er stoppet til. Andre skyldes et sprængt vandværk.
- Der er testet nye døre og vinduer inden vi endeligt bestiller. Det er planen, at energirenoveringsprojektet går i gang til maj 2017, når der har været afholdt en licitation på opgaven, og der er fundet en leverandør.
- Det er vedtaget, at beboerne gerne må opsætte altaner via kollektiv råderet, og der er godt 90 lejemaal, der har meldt tilbage, at de gerne vil benytte denne mulighed. Altangruppen arbejder videre med at få projektet på skinner.

Der var også ting vi ikke nåede:

- Der er fortsat ikke taget beslutning om kollektiv råderet for køkkener, fordi kommunen har stillet en række krav til ordningen, som Lejerbo ikke synes er acceptable.
- Vi når heller ikke som planlagt at reovere boldburet, indrette bedre rammer for placering af containere til affaldssortering samt reovere belægningen i carportene. Det skyldes, at disse opgaver bør afvente energirenoveringsprojektet. som kommer senere i gang end planlagt.

- Udeprojektet er stort set afsluttet med indretning af hjørnet over for Trangravsbroen.

Nye udfordringer:

- Vores vandværk er blevet undersøgt. Konklusionen er, at varmtvandsrørene skal udskiftes. Pt. er planen, at det sker i 2018/2019.
- En dykkerundersøgelse af boldværket viser, at boldværket ud mod trangraven skal sættes i stand snarest. Der er engageret en konsulent til at udarbejde forslag til, hvordan boldværket kan repareres.
- HOFOR er ved at renovere og modernisere sit fjernvarmesystem. Det kan betyde, at vi også bliver nødt til at foretage nogle ændringer i vores interne fjernvarmesystem. Der er sat en konsulent til at undersøge, hvilke muligheder vi har.

Der er ikke taget stilling til finansiering af opgaverne, men der er dialog med Lejerbo om opgaven incl. finansiering.

#### *Driften af afdelingen - ejendomskontoret*

Thomas og Michael startede i ejendomskontoret i det forgangne år, og udgør nu sammen med Patrik vores lokale Lejerbo personale. Bestyrelsen er meget tilfredse med samarbejdet med de nye medarbejdere.

#### *Fælles arrangementer*

Der har været afholdt et par loppemarkeder og en sommerfest.

Afdelingen har som hidtil 3 aktive klubber. En billardklub, en værkstedsklub samt en bådklub. Alle tre klubber er åbne for nye medlemmer.

Arrangementsgruppen planlægger en sommerfest i 2017, hvor afdelingen fylder 40 år.

#### **Afdelingens økonomi**

##### *Status - regnskab:*

Afdelingen har et overskud på regnskabet for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016 på godt en mio. kr. Overskuddet skyldes færre udgifter end forventet. Bl.a. er vandregningen blevet mindre end forventet. Overskuddet på årets regnskab er bl.a. brugt til at reducere afdelingens optagelse af lån til opgaver, der tidligere er besluttet.

##### *Fremtiden – Budget 2017 - 2018*

Byggeregnskabet for pakhuses murværk er endelig afsluttet, og der er optaget lån til finansieringen. Dette er en del af baggrunden for, at der budgetteres med en huslejestigning på 2,26 % fra 2017 svarende til knapt 25 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Energirenoveringsprojektet forventes at betyde en huslejestigning pr. m<sup>2</sup> på ca. 45 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år når byggeregnskabet er afsluttet.

Hermed vil huslejen pr. m<sup>2</sup> pr. år stige fra ca. 988 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år til ca. 1056 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Dvs. en samlet huslejestigning på ca. 6,8 % over de kommende 2-3 år. Stigningen skal ses i lyset af, at huslejen siden sommeren 2011, er steget med knapt 0,75 % i gennemsnit pr. år. Hertil kommer, at energirenoveringsprojektet vil betyde en besparelse på varmeudgiften på ca. 10 %.

Venlig hilsen

Bestyrelsen, Lejerbo Afdeling 204

## **Forslag 1: Indhentning af tilbud på nyt system til elektronisk aflæsning af forbrugsregnskabet**

Forslaget indebærer, at bestyrelsen beder forvaltningen om at indhente tilbud på et elektronisk system til aflæsning af forbrugsregnskabet. Hvis tilbuddene vurderes som det rigtige for afdelingen, vil der blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der tages endelig beslutning om det nye system.

*Baggrund:* Sidste afdelingsmøde besluttede, at bestyrelsen skulle undersøge muligheden for finde en ny leverandør til aflæsning af afdelingens forbrugsregnskab. Baggrunden var bl.a. en række fejl, som har ført til at tilliden til den nuværende leverandør er lav. Hertil kom, at en række beboere oplevede, at deres forbrugsregnskab er løbet løbsk i årets løb, så deres regning blev fordoblet fra det ene år til det næste.

Bestyrelsen har på den baggrund haft dialog med en række leverandører, og vurderer, at en trådløs automatisk aflæsning af beboernes forbrug, der giver beboerne mulighed for løbende at følge med i deres forbrug, er den bedste løsning. Det forudsætter imidlertid, at afdelingen investerer i et elektronisk system til aflæsning, eller alternativt lejer et sådant system af leverandøren.

*Økonomiske konsekvenser:* Den samlede pris på det nye system inkl. indkøb og opsætning samt drift og vedligeholdelse forventes at ligge mellem 500 og 800 kr. pr. lejemål pr. år eller ca. 75 kr. pr. måned. Lidt billigere for en lille lejlighed og lidt dyrere for en stor lejlighed. Dette skal sammenlignes med de eksisterende udgifter til Brunata og til løbende vedligeholdelse og udskiftning af elmålere. Samlet set vurderes det nye system at ville koste mellem 20 og 40 kr. ekstra pr. lejemål pr. måned sammenlignet med det hidtidige system.

*Forslagsstiller:* Bestyrelsen

## **Forslag 2: Ny udgave af vedligeholdelsesreglement**

Den ny udgave af vedligeholdelsesreglementet omdeles særskilt, samtidigt med dagsordenen.

Forslaget indebærer ingen ændring af reglerne for vedligeholdelse i forhold til det vedligeholdelsesreglement, der blev godkendt på det foregående afdelingsmøde. Ændringen betyder blot, at opstillingen kommer til at følge det samme format, som de øvrige afdelinger i Lejerbo København.

*Baggrund:* Lejerbos forvaltning er i gang med at rydde op i de mange forskellige vedligeholdelsesreglementer, der findes i regi af Lejerbo. De er meget forskelligt sat op, hvilket gør dem vanskelige for Lejerbo at administrere.

*Økonomiske konsekvenser:* Ingen

*Forslagsstiller:* Forvaltning, ejendomskontor og bestyrelse.

### **Forslag 3: Ændring af vedligeholdelsesreglementet så beboerne kan bruge opsparede midler på vedligeholdelseskontoen til at emaljere badekaret**

Forslaget indebærer, at afsnit VI om "Særlige regler for indvendig vedligeholdelse" punkt 18 om inventar i den nye udgave af vedligeholdelsesreglementet tilføjes følgende nye rubrik:

*"Det er muligt at reparere småskader og forny overfladebehandling af badekaret."*

*Baggrund:* Forslagsstilleren ønsker at det skal være tilladt at benytte midler opsparat på vedligeholdelseskontoen til udbedring af småskader som ridser samt fornyelse af overfladebehandlingen (emaljering) af badekarret.

*Økonomiske konsekvenser:* Ejendomskontoret har indhentet overslag på, hvad det koster at genemaljere et badekar. Prisen er ca. 4500 kr. Forvaltningen i Lejerbo har meddelt, at de ikke vurderer, at det er lovligt at bruge de opsparede midler på vedligeholdelseskontoen til at finansiere emaljering eller anden vedligeholdelse af badekar. Hvis forslaget vedtages vil bestyrelsen i dialog med Lejerbor afklare, hvordan vi så kan finansiere vedligeholdelse af badekarenes emaljering.

*Forslagsstiller:* Alice Wienholt og Svend Ludvigsen, Lejlighed 34, Prinsessegade 89, 1, tv.