

**Ordinært afdelingsmøde tirsdag d. 21. november 2017****Referat**

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
- 2) Bestyrelsens beretning, se uddelt bilag
- 3) Status på altanprojektet (ved altangruppen)
- 4) Godkendelse af driftsregnskab for 2016/2017, er tidligere uddelt
- 5) Godkendelse af driftsbudget for 2018/2019, er tidligere uddelt
- 6) Behandling af indkomne forslag – uddybende beskrivelse er vedlagt
  - Forslag 1: Nedlæggelse af basketballbanen
  - Forslag 2: Ny udgave af vedligeholdelsesreglement
  - Forslag 3: Nye regler for benyttelse og leje af fælleslokaler
  - Forslag 4: Tillæg til parkeringsregler
  - Forslag 5: Nyt system af aflæsning af forbrugsregnskabet
  - Forslag 6: Ønskes overvågningskameraer på vores område?
  - Forslag 7: Ønskes der nattevagt som runderer vores område?
  - Forslag 8: Bestyrelsen skal genoptage sagen med at etablere elevatorer i opgangene
  - Forslag 9: Bedre forhold for cykelparkering – opsætning af tyverisikre cykelstativer – gerne med halvtag
  - Forslag 10: Bedre forhold for cykelparkering – aflåste cykelskure
- 7) Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
  - Medlemmer:
    - Niels Mortensen, Valgt i 2015 på valg
    - Vagn Ebbe Kjær, Valgt i 2015 på valg
    - Susanne, Valgt i 2016 er ikke på valg
    - Mads, Valgt i 2016 er ikke på valg
  - Suppleanter: Der skal vælges to suppleanter som i praksis indgår i bestyrelsens løbende arbejde. I 2016 blev følgende valgt som suppleanter:
    - Angela indtrådt som medlem i stedet for Mia, Valgt som suppleant i 2016 er på valg
    - Per, Valgt som suppleant i 2016 er på valg
- 8) Evt. valg af medlemmer til Christianshavns Lokalråd samt Christianshavns lokaludvalg
- 9) Eventuelt

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

Venlig hilsen Afdelingsbestyrelsen

## **Bestyrelsens beretning**

Afdelingen er fyldt 40 i år. En begivenhed vi fejrede med en sommerfest. Vores udearealer er sat flot i stand, så de passer bedre til de hastigt ændrede omgivelser med nye broer. Der er kommet bedre orden på affaldshåndteringen inkl. nye muligheder for genanvendelse. Vi er nået langt med planlægning af en løbende renovering og modernisering af vores afdeling.

Planlægningen af energirenoveringsprojektet har dog vist sig, at være en langt mere omfattende og tidskrævende proces, end vi forventede. Sidst har der været en langvarig tovrækning med kommunen om vores energirenovering, hvor kommunen har stillet særlige krav til nye vinduer og døre i pakhuset. Vi finder det unødigt dyrt og desuden vil lysindfaldet blive reduceret i lejlighederne.

Forhåbentlig kan vi snart afslutte processen, så vi kan komme videre.

Også vores altanprojekt er blevet fordyret af krav fra kommunen. Vi har derfor besluttet at gennemføre et udbud af opgaven, så beboerne kender prisen, inden de skal beslutte, om de vil have en altan.

Bestyrelsen har i forhold til alle opgaverne haft et godt samarbejde med Lejerbo og vores ejendoms kontor.

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

Vores afdeling er kommet til at ligge som et trafikknudepunkt for fodgængere og cyklister til og fra Christianshavn, Nyhavn, StreetFood, Christiania og uddannelsesinstitutionerne på Holmen. Pt. er den fysiske infrastruktur inkl. fortov, Bodenholfs Plads og vores kajarealer ikke tilpasset til den nye trafik, og det giver anledning til konflikter mellem de forskellige anvendelser af disse områder.

Vores kvarter minder mere og mere om indre by, med de samme udfordringer med larm og affald fra fester og festglade borgere. Det har givet anledning til mange klager i sommerhalvåret. Bestyrelsen har løbende søgt at adressere problemerne med støj – men det er ikke al støjende adfærd vi kan komme efter.

### ***Årets gang i vores afdeling***

Der er sket:

- Udeprojektet er afsluttet.
- Der har været en række vandskader, som der er ryddet op efter. Nogle skyldes kloakoverløb fordi faldstammer og kloakrør er stoppet til. Andre skyldes utætte vandvær.
- Kommunen gav en byggetilladelse til energirenoveringsprojektet – men desværre med en række påbud jf. ovenstående.
- Kommunen gav en foreløbig godkendelse af vores altanprojekt men desværre med et fordyrende vilkår jf. ovenstående.

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. Det har snart taget 5 år. Beboerne har dog mulighed for at forny

køkkener inden for rammerne af individuel råderet – lige som defekte køkkenelementer som hidtil, skal istandsættes af Lejerbo.

- Der er besluttet at udskyde nogle planlagte opgaver til efter energirenoveringsprojektet. Det handler bl.a. om et pænere system til affaldscontainerne, samt opsætning af nye cykelstativer der skal reducere problemer relateret til den eksisterende cykelparkering.

Andre udfordringer:

- Vi har fortsat mange vandskader – der bør gennemføres en undersøgelse af tilstanden af byggeriets afløbssystem på linje med den tidligere undersøgelse af "drikkevandsforsyningen"
- En dykkerundersøgelse af bolværket viser, at bolværket ud mod trangraven skal sættes istand inden for længe. Sagen tages op, når vi har afsluttet energirenoveringen.

Der er ikke taget stilling til finansiering af de to første opgaver, men der er dialog med Lejerbo om opgaven. Formentlig vil finansieringen skulle ske via optagelse af lån.

### *Beboeraktiviteter*

Vi havde fødselsdagsfest i august og julefest sidste vinter.

Der har henover sommeren været arbejdet med udeopgaver inkl. en istandsætning af hjørnet ved containergården.

Afdelingen har fire aktive klubber. En billardklub, en værkstedsklub, en bådklub og en spiseklub. Alle fire klubber er åbne for nye medlemmer.

### **Afdelingens økonomi**

*Status - regnskab:*

Afdelingen har et overskud på regnskabet for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017 på godt to mio. kr. Overskuddet skyldes primært at vi har fået nogle af de penge tilbage fra Landsbygefonden som vi har indbetalt "for meget". De nærmere regler for afregning med landsbygefonden har bestyrelsen ikke haft "kapacitet/tid" til at sætte sig ind i.

### *Fremtiden – Budget 2018- 2019*

Afdelingen vil fra budgettet for 2018-2019 kunne afslutte tilbagebetalingen af nogle statsstøttede lån. Som loven er, skal afdelingen herefter i stedet indbetale et tilsvarende beløb til Landsbygefonden, således at afdelingens udgifter er uændrede, selv om lånet er afdraget. Samlet vil afdelingen herefter betale godt 5 mio. kr. til landsbygefonden hvert år. Denne udgift er afdelingens absolut største enkelte udgift. Nummer to er ejendomsskatterne der er på knapt 3 mio. kr. årligt.

På forslaget til budget for 2018-2019 er der reserveret ca. 700.000 til at moderniserer vores system til forbrugsaflysning, som opfølgning på beslutning på afdelingsmødet i 2015.

Energirenoveringsprojektet forventes når det er afsluttet at give en huslejestigning på ca. 45 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Hermed vil huslejen pr. m<sup>2</sup> pr. år stige fra ca. 1.020 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år til ca. 1065 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Dvs. en samlet huslejestigning på ca. 4,3 % 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: Nedlæggelse af basketballbanen**

Hvis forslaget vedtages nedlægges basketballmålene i gården. Hvis det forkastes renoveres de eksisterende basketballnet så de kan bruges igen.

*Baggrund:* Bestyrelsen har i det forløbne år modtaget modstridende forslag om fremtiden for basketballnettene. Der er ønske om istandsættelse af basketballnettene så man kan spille basketball igen. Der er også ønske om at basketballnettene sløjfes helt, for at fjerne støjgenerne for spillet.

*Økonomiske konsekvenser:* Istandsætning af basketball kan finansieres inden for rammerne af det eksisterende budget.

*Forslagsstiller:* Bestyrelsen

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

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

Forslaget indebærer ingen indholdsmæssige ændringer af reglerne for vedligeholdelse i forhold til det eksisterende vedligeholdelsesreglement. 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 Lejerboregi. De er meget forskelligt sat op, hvilket gør dem vanskelige for Lejerbo at administrere. På sidste afdelingsmøde blev det konstateret at der manglede paragraffer i forslaget til reglementer i forhold til det gældende, hvorfor godkendelse af det ny redigerede reglement blev udskudt.

*Økonomiske konsekvenser:* Ingen

*Forslagsstiller:* Forvaltning, ejendomskontor og bestyrelse.

## **Forslag 3: nye regler for benyttelse og leje af fælleslokaler**

Forslaget indebærer at der strammes op på reglerne for udlejning. Udkast til reviderede regler er omdelt særskilt.

### *Baggrund:*

At klargøre at lokalerne kun kan lejes til fester der holdes af beboere i ejendommen, samt reducere gener for de øvrige beboere når der holdes fest. Der vil blive gjort nærmere rede for forslaget på mødet.

*Økonomiske konsekvenser:* Ingen.

*Forslagsstiller:* Udlejningen og bestyrelsen.

### **Forslag 4: Tillæg til parkeringsregler**

Forslaget indebærer en præcisering af nogle punkter i de eksisterende regler inkl. spørgsmålet om hvor mange parkeringsbilletter der må lægges i forruden. Forslaget til reviderede parkeringsregler er omdelt særskilt.

*Baggrund:* Der har i det forløbne år vist sig at være nogle punkter i de eksisterende regler der gav anledning til problemer med fortolkningen. Dem skal ændringen råde bod på. Der vil blive gjort nærmere rede for forslaget på mødet.

*Økonomiske konsekvenser:* Ingen.

*Forslagsstiller:* Parkeringsudvalget og bestyrelse.

### **Forslag 5: Nyt system til aflæsning af forbrugsregnskabet**

Forslaget indebærer, at afdelingen installerer et nyt system til håndtering af afdelingens forbrugsregnskab.

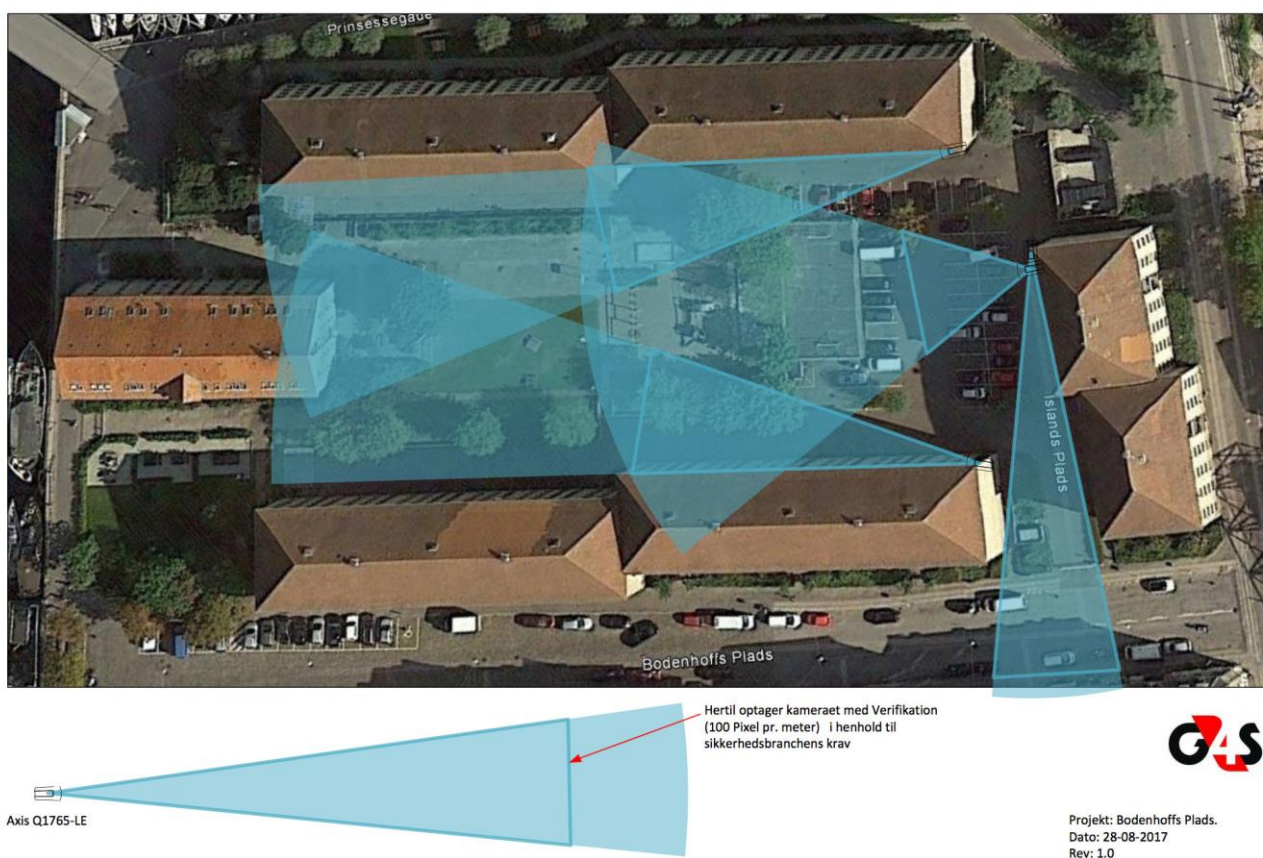
*Baggrund:* På afdelingsmødet i 2015 besluttede et stort flertal at afdelingen skulle undersøge muligheden for at finde et bedre system end det eksisterende. Baggrunden var en række fejl i forbrugsregnskabet de forgangne år, samt beboere der pludselig fik fordoblet eller tredoblet deres regning for varme og el. Samtidigt blev det besluttet at det nye system, skulle gøre det muligt for beboerne let og overskueligt af følge udviklingen i forbruget, så de ikke blev overraskede af en høj regning. Der er nu indhentet tilbud på et sådant system,- hvis afdelingen godkender bestyrelsens indstilling, vil det blive søgt installeret sommeren 2018.

*Økonomiske konsekvenser:* Der er afsat 600.000 kr. på budgettet for 2018-2019 til finansiering af investeringen.

*Forslagsstiller:* Bestyrelsen og ejendomskontoret.

## Forslag 6: Ønskes overvågningskameraer på vores område?

Hvis forslaget vedtages indebærer det, at bestyrelsen aftaler med forvaltningen, hvordan opgaven kan indarbejdes i budgettet for afdelingen, hvorefter der snarest indhentes tilbud på opgaven, så den kan træde i kraft.



*Baggrund:* Der er på et tidligere afdelingsmøde blevet rejst forslag om at eventuelt at opsætte overvågningskameraer på vores område. Det blev vedtaget at undersøge mulighederne. Der er derved fremkommet nedenstående forslag.

Efter broerne er kommet er der sket en øget belastning af vores område. Vi har inden for det sidste år haft indtrængen af fremmede i to lejligheder, graffiti, hærværk, cykeltyverier, indbrud i biler og udefrakommende personer som opholder i carporte. Flere boligselskaber har samme problemer som vores og har derfor, inden for lovgivningens rammer opsat overvågningskameraer. Lovgivning omkring

videokameraer i boligorganisationer og beskyttelse af privatlivets fred og om hvem der efterfølgende har adgang til optagelserne kan læses på:

<http://justitsministeriet.dk/arbejdsomraader/politi-og- Straf/tv-overvaagning>. Vi har uforpligtigende fået tilsendt materiale og tilbud fra vagtselskabet G4s.

*Økonomiske konsekvenser:* Prisen for at etablere en kameraovervågning, som vist på tegningen er ca. Kr. 100.000. Opgaven er ikke finansieret inden for det eksisterende budget. [Det betyder at den enten skal indarbejdes i det ordinære budget for 2019-2020, eller der skal afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor det godkendes at der optages et lån.]

*Forslagsstiller:* Vagn-Ebbe Kier Lejl. 222.

### **Forslag 7: Ønskes der nattevagt som rundere vores område?**

Forslaget indebærer, at bestyrelsen aftaler med forvaltningen i Lejerbo, hvordan opgaven kan indarbejdes i budgettet for afdelingen, hvorefter der snarest indhentes tilbud på opgaven, så den kan træde i kraft.

*Baggrund:* Samtidigt med indhentning af overslag over udgifter til opsætning af video overvågning, har 4G tilbudt at gennemføre en manuel overvågning af vores udearealer i form af en nattevagt der runderer vores udearealer med et fast tidsinterval.

*Økonomiske konsekvenser:* Pris for rundering af vagt hver anden time kl. 18 til 01 er ca. kr. 8.000 Pr måned eller 96.000 kr. hvis ordningen skal omfatte hele året.

*Forslagsstiller:* Vagn-Ebbe Kier Lejl. 222-

### **Forslag 8: Bestyrelsen skal genoptage sagen med at etablere elevatorer i opgangene**

Forslaget indebærer at bestyrelsen beder forvaltningen i Lejerbo om at opdatere sit overslag over udgiften til elevatorer, så forslaget på ny kan forelægges til en afstemning på et afdelingsmøde.,

*Baggrund:* Da flere og flere af de beboere der har boet her i mange år bliver ældre og derfor har svært ved at klare trapperne, vil jeg opfordre til at genoptage sagen med At etablere elevatorer i opgangene. På afdelingens ekstraordinære afdelingsmøde 20.

august 2015 blev der stemt om et forslag om indsætning af elevatorer i de nye blokke. For forslaget stemte 70. Imod stemte 104. 4 stemte blankt.

*Økonomiske konsekvenser:* I første omgang inden. Da forvaltningen beregnede udgiften til elevatorer i 2015, kostede det godt 15 mio. kr. for 13 elevatorer i de nye blokke. Hertil kom en driftsudgift på ca. 450.000 kr. årligt. Investeringen ville betyde en huslejestigning på ca. ca. 600 kr. på måned for en 4 værelseslejlighed på 95 m<sup>2</sup>. Opsætning af elevatorer i pakhuset blev dengang vurderet som for dyr, og vanskelig at indpasse i bygningen.

*Forslagsstiller:* Birthe Havslund, lejlighed 82, Prinsessegade 95, 2 tv.

### **Forslag 9: Bedre forhold for cykelparkering – Forslag B. opsætning af tyveri sikre cykelstativer – gerne med halvtag**

Forslaget indebærer, at der snarest opsættes mere tyverisikre cykelstativer til en mere sikker parkering af cykler.

*Baggrund:* Tiden er desværre løbet fra os m.h.t. parkering af cykler. København er blevet en cykelby, og vi ejer så godt som alle en cykel. Mange af os har dyre cykler da vi har valgt bilen fra, og derfor skal have et transportmiddel som er driftssikker. Cykeltyvene er blevet mere og mere opfindsomme, så det er nu ikke længere nok, at have en alm. Lås som blokere baghjulet. Kikker man derfor på vores cykelpark, har næsten alle derfor nu også en form for lås, som kan låse cyklerne fast til et eller andet. Dette lever vores nuværende forhold desværre ikke længere op til. Selv har jeg oplevet tyveri, hvor vores cykelstativ var skruet fra hinanden, så tyven på den måde kunne stille af med min ejendom., andre her i afdelingen har fortalt om oversavede stativer.

Så vi bliver nødt til at være kreative og være på forkant med tyvene (have tyveøjnene på), og få etableret anordninger som ikke kan saves over eller skrues fra hinanden eller blot løftes op og stikke af med.

Lad os være opfindsomme og se hvor de kan opsættes, jeg tænker at vi har pladsen ved gavlene af de gule blokke.

*Økonomiske konsekvenser:* Der er pt. Reserveret 50.000 kr. på budgettet for 2017/2018 til opsætning af nye cykelstativer. Bestyrelsen overvejelse da penge blev



reserveret, var at placere dem på kajen ud mod trangraven – på ydersiden af svellemuren. Men den beslutning kan ændres.

*Forslagsstiller:* Ditte Hellstrøm, Prinsessegade 93.

## **Forslag 10: Bedre forhold for cykelparkering – Forslag B. Aflåste cykelskure**

Forslaget indebærer, at muligheden for etablering af cykelskure undersøges, samt at der indhentes økonomiske overslag over udgifterne, men henblik på behandling på et afdelingsmøde.

*Baggrund:* Se begrundelsen til forslag 8. Cykelskure kan evt. opsættes på parkeringspladsen så vi ikke skæmmer udsigten fra lejlighederne. Det kunne for eksempel være i carportområdet ved Prinsessegade 93 og Bodenhoffs Plads 7, hvor der allerede er overdækkede områder.

*Økonomiske konsekvenser:* I første omgang evt. udgifter til en rådgiver der kan udarbejde et forslag. Når forslag er udarbejdet skal der indhentes tilbud inden der stemmes om et forslag, så konsekvenser for husleje er kendt.

*Forslagsstiller:* Ditte Hellstrøm, Prinsessegade 93.