

## Afdelingsmøde tirsdag 12 november 2019

### REFERAT

*Formanden indledte mødet med at byde velkommen, og konstaterede at mødet var lovligt indkaldt.*

#### 1) Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

- Dirigent: Susanne Vestergaard
- Referent: Niels Henrik Mortensen
- Foruden bestyrelsen og ejendomskontoret deltog 6 beboere i mødet. Flere var forvirrede over, hvilken karakter mødet havde – hvorfor så mange afdelingsmøder? Niels fortalte, at det skyldes, at vores nye administrator BoVest ikke har tradition for at udarbejde budgetter og regnskaber samtidig, og BoVita er af praktiske grunde nødt til at tilpasse sig BoVest måde at arbejde på.
- Det blev aftalt, at bestyrelsen på næste ordinære afdelingsmøde fremlægger et forslag om, at det fremover alene er bestyrelsen, der godkender regnskabet. Der vil efterfølgende blive orienteret om regnskabet på afdelingsmødet.

#### 2) Behandling af regnskab for regnskabsåret 2018/2019

Bestyrelsen redegjorde kort for regnskabet. Den løbende drift af afdelingen kører i god gænge i forhold til økonomien. Der er igen i år et mindre overskud på regnskabet, og regnskabet giver ikke anledning til huslejestigninger.

Regnskabet afspejler, at en række opgaver er udskudt som følge af det forsinkede energirenoveringsprojekt, dermed er det ikke forbrug vedrørende disse opgaver. De udskudte opgaver er nu ved at blive planlagt. Hertil kommer, at der er en række projekter, der afventer afklaring af BoVitas forslag om indretning af taglejligheder, med dertil knyttede ændringer af bygninger og udearealer.

*Regnskabet blev enstemmigt godkendt af afdelingsmødet.*

#### 3) Fremlæggelse og behandling af bestyrelsens beretning

- Formanden fremlagde bestyrelsens beretning. Den blev også omdelt på mødet.
- Beretningen er vedhæftet referatet.
- Der var en drøftelse af huslejekonsekvenser af de nødvendige renoveringsprojekter, som afdelingen står over for de kommende år.
- Niels vurderede at vi skal forvente at huslejen alt andet lige vil stige med 15-20 % de kommende 10 år - dvs. i gennemsnit 2.000 kr. pr. måned. Men der er endnu mange forhold knyttet til renoveringsprojekterne, der ikke er afklaret, og dermed også betydelig usikkerhed i forhold til de økonomiske konsekvenser for beboerne.

- Susanne Vestergaard pegede på, at salg af byggerettigheder, som forslået af BoVita, kan betyde at huslejestigningen vil blive væsentligt mindre, samtidigt med at vi kan få finansieret forbedringer som elevatorer og altaner.
- Dernæst var der en kort drøftelse af BoVitas forslag om at sælge byggerettighederne i de nye blokke for at bygge taglejligheder der. Konklusionen blev, at vi afventer en nærmere analyse af konsekvenserne for beboerne inkl. økonomi, byggegener og det efterfølgende liv i afdelingen.

*Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.*

#### 4. Evt.

Det ordinære afdelingsmøde forventes afholdt februar eller primo marts.

Underskrift ved mødets dirigent Susanne Vestergaard

Underskrift ved afdelingsbestyrelsens formand Nils Henrik Mortensen

## **Bilag: Beretning for BoVitas afdeling ved Bodenholffs Plads/Islands Plads 2019**

*Nedenstående beretning blev godkendt på afdelingsmødet d. 12. november 2019. Der udarbejdes en mere fylldig beretning til det ordinære afdelingsmøde.*

Endnu en gang fik vi en dejlig sommer. Ikke så tør og varm som de sidste par somre – men stadigvæk med masser af sol. En sommer, hvor vi fik en masse glæde af vores udearealer - og af Christianshavn.

Vores afdeling er et rart sted at bo. Det betyder, at der endnu engang har været meget få fraflytninger i årets løb. Bagsiden er, at det er svært for interesserede at få mulighed for at flytte til afdelingen. På den almindelige ventelister er ventetiden pt. over 25 år.

### **Energirenovierungsprojektet**

Energirenovierungsprojektet er ved at være afsluttet, og det meste fungerer efterhånden som det skal. Men forløbet var kaotisk, og det tog et ½ år længere end planlagt. Der er fortsat problemer, der følges op på.

Der vil blive gennemført en grundig gennemgang af de nye vinduer og døre, et år efter afslutningen af projektet. Det gennemføres af en leverandør, der har en klar interesse i at eftersynet bliver gjort ordentligt, da han også skal stå for det årligt serviceeftersyn af vinduer og døre.

Den huslejestigning, der skal finansiere projektet, blev effektueret pr. 1/7 2019. Heldigvis er vi mange, der har fået det lunere. Hvor meget varmeregninger bliver mindre ved vi først, når den kommende vinter er ovre.

### **Vandskader**

Vi har endnu engang haft alt for mange vandskader. Nogle af skaderne har medført, at beboere er blevet genhuset, mens der er blevet ryddet op og sat i stand. Skaderne skyldes primært kloakoverløb i stuelejlighederne. Men der har også været andre årsager til vandskader inkl. et sprængt vandrør, og defekte vandinstallationer under køkkenvasken.

En løsning, eller en reduktion af problemet har højeste prioritet på bestyrelsens dagsorden, og det er aftalt med forvaltningen, at en uvildig konsulent skal gennemføre en sammenhængende analyse af, hvad der er galt med vores afløbssystem. Konsulenten skal også komme med forslag til løsninger, som kan få afløbssystemet til at fungere, som det skal. Der er gennemført en analyse af vores ”drikkevandsforsyning”, som viser, at stigrørene til det varme vand skal skiftes snarest, og måske også rørene til koldtvarsforsyningen.

Opgaven med at renovere afdelingens vandinstallationer kan desværre ikke undgå at blive besværlig for beboerne – og den vil alt andet lige også medføre behov for at optage lån til finansiering af arbejderne med efterfølgende huslejestigning. Vi håber på en afklaring inden det ordinære afdelingsmøde.

### **Reparation af boldværk og kaj**

Vores afdeling er pålagt at sætte boldværket ud mod Trangraven i stand. Det trænger meget. På sidste afdelingsmøde blev der på den baggrund nedsat et kajudvalg, som blev bedt om at udarbejde forslag til den fremtidige anvendelse boldværk, kaj mv. Udvalget har udarbejdet et forslag, der vil blive lagt på vores hjemmeside, og forelagt for beboerne på det kommende afdelingsmøde. I forlængelse heraf er der afholdt et møde med forvaltningens byggeafdeling, som er gået i gang med at undersøge, hvad vi kan få lov til af kommune, fredningsnævn og Havn & By.

Opgaven forventes bragt i udbud foråret 2020, med henblik på at arbejdet kan gennemføres i efteråret 2020. Inden da vil kajudvalgets forslag blive forelagt på et afdelingsmøde. Projektet skal lånefinansieres. Optagelse af lån inkl. forventet huslejestigning, skal godkendes på et afdelingsmøde.

### **Altaner**

Altanudvalget har nu gennem adskillige år haft en plan for, hvordan de beboere som ønsker altan kan få dette som en del af den kollektive råderet. Desværre har BoVita ikke prioriteret denne opgave.

Kommunen har godkendt opsætning af altaner, og nu afventer vi, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om alle lejligheder skal forberedes til opsætning af altaner - også selv om de ikke ønsker en altan i første omgang.

### **Cykel parkering**

For to år siden nedsatte afdelingsmødet et cykeludvalg, der skulle komme med forslag til en bedre og mere "tyverisikker" cykelparkering. Cykeludvalget har afleveret sit oplæg til ejendomskontoret. Ejendomskontoret arbejder videre med ideerne inden for rammerne af budgettet til formålet. Projektet er forsinket på grund af energirenoveringsprojektet.

Der vil først blive indrettet bedre parkeringsforhold for cykler ud mod Bodenhoffs Plads. Dernæst følger etablering af flere cykelparkeringspladser ved Pakhuset – pladser der søges overdækket. Endvidere vil der blive søgt indrettet bedre forhold for parkering af ladcykler i gården ved Bodenhoffs Plads 7. Endelig vil eksisterende cykelstativer blive udskiftet efter behov, og alle stativer vil blive sikret, så man kan låse sin cykel fast. Når kajen ved Trangraven er istandsat, vil der blive taget stilling til etablering af cykelparkering der.

### **Cykler på gangstier og fortove**

Da Trangravsvej var lukket som følge af vejarbejde blev vi oversvømmet af cyklister – både på fortovet ud mod Bodenhoffs Plads og på kajen mod Trangraven. Begge steder er beregnet til fodgængere – og ikke til cykelkørsel. Desværre er det ikke kun når Trangravsvej er lukket, at cykeltrafik på gangarealer giver anledning til problemer.

Bump, bomme og skilte har hjulpet lidt – men langt fra tilstrækkeligt. På den korte bane satser vi på at få BoVita, politi og kommune til at hjælpe os med at håndhæve færdselsreglerne. På sigt arbejder vi for at kaj og Bodenhoffs Plads indrettes, så det bliver mindre attraktivt at cykle på de arealer, der er forbeholdt fodgængere.

### **Taglejligheder**

BoVita har foreslået afdelingen at sælge "byggerettighederne" på tagetagen i de nye blokke til en investor, der skal opføre taglejligheder med henblik på leje eller salg. Forslaget er en del af den generelle indsats for at fortætte byen, som Københavns Kommune m.fl. har sat på dagsordenen for at skaffe plads til de mange, der gerne vil bo i byen.

Ifølge BoVita vil indtægterne fra salget kunne medfinansiere en række renoverings- og forbedringsprojekter i afdelingen. Dermed bliver behovet for huslejestigning reduceret. BiVita og bestyrelsen har nedsat en lille arbejdsgruppe, der skal gennemgå den økonomiske side af forslaget. Parallelt er BoVita ved at få belyst, hvordan opgaven kan gennemføres i praksis. Når resultat foreligger, vil afdelingens beboere blive bedt om at tage stilling til forslaget. BoVita og bestyrelsen er enige om, at gennemførelse af projektet forudsætter, at et flertal af beboerne støtter det. Bestyrelsen har endnu ikke taget stilling til, om den støtter forslaget.

### ***Og alt det andet***

Der arbejdes løbende videre med mange andre projekter i afdelingen.

Engagerede og festglade beboere har arrangeret sommer- og julefest for alle afdelingens beboere.

Udeudvalget arbejder for at gøre vores afdeling grønnere.

Afdelingen har en bådklub, hvor beboerne kan lære at sejle kajak. Når de har lært det, kan de melde sig ind i klubben, og få mulighed for at bruge nogle af klubbens kajaker, padleboards, motorbåd mv. Der er også mulighed for at deltage i klubbens udflugter til forskellige steder i Danmark og Sverige med spændende kajakvand.

Vores nyistandsatte fest- og beboerlokaler er meget eftertragtet af beboerne til fester med familie og venner.

### ***Ejendomskontoret***

Vi er alle sammen meget afhængigt af, at vi har et velfungerende ejendomskontor. Det er bestyrelsens vurdering, at vi er meget heldigt stillet.

Men energirenovierungsprojektet og vandskaderne har trukket urimeligt store vekslers på ejendomsfunktionærerne. Fremover vil bestyrelsen arbejde for, at ejendomskontoret får stillet ekstra ressourcer til rådighed, når der skal gennemføres større renoveringsprojekter.

Tak til Lennert, Michael og Thomas.