

Referat af ordinært afdelingsmøde, Islands Plads afd. 204 Den 12. november 2013

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Niels byder velkommen på bestyrelsens vegne og orienterer om regler for ordinært afdelingsmøde.

Henning vælges til dirigent, Vagn til referent.

Ulf og Adam vælges til stemmeudvalg.

Fra ejendomskontoret deltog Bent. Fra Lejerbo København var der afbud.

2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Fra debatten om beretningen:

Niels gennemgik bestyrelsens beretning: Vi har i det forgangne år besluttet en række renoveringsprojekter, som er ved at blive gennemført. Fremadrettet er det væsentligste, at der er udarbejdet et første forslag til en langtidsplan for afdelingen. Denne følger bl.a. op på den energianalyse der er gennemført af afdelingens bygninger, ligesom den er ramme for gennemførelse af større vedligeholdelses- og forbedringsprojekter inkl. afdelingens vinduer og altaner. Bestyrelsen forventer at der i det kommende år vil blive indkaldt til et møde om langtidsplanen, for at den kan sættes i værk fra budgetår 2015/2016. Det kommende års arbejde i bestyrelsen bliver spændende.

Max: Hvilken konsekvens har brobyggeriet inkl. pilotering haft for pakhuset.

Niels, Vagn og Bent: Under brobyggeriet er der ført tilsyn med evt. påvirkning af pakhus inkl. op-sætning af sensorer på pakhuset. De skader som er repareret i tilknytning til renovering af pakhuset skyldes nedbrydning af murværket i gennem en lang årrække, samt en række konstruktionsfejl da pakhuset blev ombygget til beboelse for 35 år siden.

Susanne: Hvad har bestyrelsen gjort for at skaffe tilskud fra Landsbyggefonden. Med de vedligeholdelses projekter afdelingen så overfor, er det ekstra vigtigt at arbejde for tilskud fremadrettet.

Niels svarede at der løbende har været dialog med Lejerbo om tilskud, men Lejerbo har afvist dette som en mulighed i tilknytning til de gennemførte renoveringsprojekter j.f. referater fra de ekstraordinære afdelingsmøder. Fremadrettet vil bestyrelsen forfølge denne mulighed mere målrettet i tilknytning til gennemførelse af langtidsplanen. Men det er ikke sikkert at afdelingen kan komme i

betragtning, fordi der er andre afdelinger, som har meget store udfordringer med at få økonomien til at hænge sammen.

Ove svarer, at der er særinteresser, og at vi ikke skal tage et afslag for givet.

Bent svarer, at det er Lejebo København, der skal søge Landsbyggefonden – afdelingen kan ikke selv søge.

Lone: Hvem sætter arealet foran pakhuset i stand efter brobyggeriet.

Niels: Bestyrelsen og udeudvalget har fået en aftale med Københavns Kommune om istandsættelse, når broen er klar. Det er også aftalt at København overtager ansvaret for renholdning af arealet foran pakhuset og i tilknytning til broen - inkl. tømning af skraldespande etc.

Klaus: Er reoveringen af pakhuset afsluttet – hvad med opgangene.

Bent: Svarer at den indvendige vedligeholdelse er udskudt til 2014 uge 5 – bl.a. for at forstyrre udlejningen af selskabslokalerne mindst muligt.

Ove: Opfordrer til at alle nærlæser deres forbrugsregnskabet. Mener selv at han har fundet fejl i sit forbrugerregnskab.

3) Godkendelse af afdelingens driftsregnskab for 2012/2013.

Driftsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4) Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2014/2015.

Budgettet for 2014/2015 blev enstemmigt godkendt.

Fra debatten om budgettet:

Ove: Hvorfor er kontoen for alm. vedligeholdelse halveret?

Bent: Der indført en ny kontoplan der træder i kraft det kommende budgetår. Ændringen betyder at der overføres penge fra "kontoen" til generel vedligeholdelse, til kontoen for vedligeholdelse af specifikke bygningsdele. Samlet set er der ikke afsat færre midler til vedligeholdelse – tvært imod.

Niels: Henviser til vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport, hvis man mere detaljeret vil se, hvilke vedligeholdelsesopgaver der er planlagt de kommende år.

Susanne: Hvorfor skal vi vente uge efter uge, efter at vi har fået at vide at håndværkeren vil komme en given mandag, før de dukker op? Er det et spørgsmål om økonomi?

Didde: Foreslår at ejendomskontoret kigger håndværkeren efter i sømmene for at sikre at regningerne ikke bliver for store.

Bent forklarer at Lejerbo er ved at indføre et strammere system for håndværker entrepriser, som skal sikre bedre kontrol med håndværkerydelserne, samt sikre at vi får mere for pengene. Og Bent lover at stramme op overfor håndværkerne. Og så opfordre han beboerne til at kontakte ejendomskontoret igen, hvis der ikke sker det der er blevet lovet, eller tingene ikke er blevet udbedret.

5. Behandling af indkomne forslag

Forslag 1. Omlægning af Carport ved bagindgang ved nr. 93 fra bilparkering til cykelparkering.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Fra debat om forslag:

Bent: Den nuværende lejer havde opgivet at bruge carporten til sin motorcykel. Flere har prøvet at bruge den til en bil – men den er for smal.

Forslag 2. Ændring af regler vedrørende brug af midler på vedligeholdelseskonto.

Forslaget kom ikke til afstemning, men blev sendt til nærmere afklaring.

Fra debat om forslaget:

Tina (forslagsstiller): Er træt af dørindfatninger der sidder løst, stikkontakter der ikke virker og skramlede døre. Kan ikke forstå at de midler der er opsparet til indvendig vedligeholdelse, ikke kan bruges til disse formål.

Anne: Vi skal være sikre på hvad en ændring vil medføre. Vil den betyde at det bliver beboernes eget ansvar at vedligeholde døre ol. Der bør sættes en undersøgelse i gang.

Niels: Synes umiddelbart at opsparingen bør kunne bruges til at vedligeholde de dele af lejligheden, som beboerne kan gøres ansvarlig for at betale for renovering af ved fraflytning. Synes i det hele taget at det vil være en fordel, hvis beboerne selv i højere grad kan overtage ansvaret for vedligeholdelse af lejlighederne. Beboerne bliver glattere for deres lejligheder, og afdelingen slipper for en masse besvær med små vedligeholdelses opgaver. Men ved ikke om og hvordan sådan en ændring kan gennemføres.

Annette: I sidste nummer af Beboerbladet blev beskrevet at udskiftning af døre vist nok kunne udføres inden for rammerne af opsparingen til vedligeholdelse.

Ove: Hvis de opsparede midler henstår ubrugte i mere end 3 år, er der vist nok mere bredde i reglerne.

Susanne: Det er billigere at købe nye døre end at male de gamle.

Det blev besluttet at undersøge problematikken nærmere, og forslaget kom ikke til afstemning. Hvis beboere har problemer med de faste installationer i lejlighederne, kan de som hidtil henvende sig til ejendomskontoret. Specielt skal problemer med el- og vandinstallationer hurtigst muligt meddeles til ejendomskontoret, så de kan blive bragt i orden. Endelig har beboerne som hidtil, mulighed for at foretage ombygning og renovering inden for rammerne af individuel råderet. Dette skal ske efter aftale med Lejerbo.

Forslag 3. Nye regler for gæsteparkering

Forslagsstilleren trak sit forslag, da han på baggrund af debatten ikke skønnede der var flertal for det.

Fra debat om forslaget:

Ove (forslagsstiller): Da de nye regler for parkering blev indført lovede bestyrelsen at evaluere reglerne efter et halvt år. Synes ikke at bestyrelse har fulgt op på det løfte. Har derfor udarbejdet et forslag til gæsteparkering, der skal gøre det lettere for beboerne at gøre brug af denne mulighed.

Vagn – fra parkeringsudvalget. Mener at de nye regler alt i alt fungerer tilfredsstillende. Der vil altid være nogle der er generet af reglerne.

Henning: Vi må indstille os på at vi bor midt i en storby. Stort set alle vores naboer i kvarteret er henvist til at prøve at finde en parkeringsplads på gaden. De parkeringspladser afdelingen har, skal forbeholdes til afdelingens beboere. Så må gæster komme i anden række. De sidste par uger har det været svært at få plads på parkeringspladsen, når man er kommet sent hjem fra arbejde. Synes på den baggrund ikke der er behov for at løse op på reglerne.

Susanne: Jeg ved at Miele tilbyder at supplere systemet med vaskebrikken, med yderligere brikker, således at man formentlig kan få en parkeringsbrik, som man kan bruge til at bestille parkering over nettet; ligesom man bestiller vasketure. Brikken aktiverer så bommen i det reservede tidsrum. Afregning for parkering sker over huslejen ligesom vasketure gør det. Systemet koster noget at få indført, men det er værd at undersøge muligheder og pris.

Bent: I afdelingen i Strandgade har de en mere liberal ordning for gæsteparkering – men hos os lige ved siden af Christiania er presset på parkeringspladserne langt større. Synes også ordningen fungerer ok – selv om den er ressourcetung at administrere.

Susanne: Synes ordningen fungerer fint – sørger selv for at hente gæstebilletter i god tid, hvis der er optræk til besøg.

Ove trækker forslaget.

Forslag 4. Mere information om omkring altaner.

Der blev nedsat en altan gruppe som vil arbejde for at de beboere der ønsker det kan få en altan.

Fra debat om forslaget:

Christine (forslagsstilleren) vil gerne have undersøgt om det er muligt at få en altan på øverste etage i pakhuset.

Niels: På det sidste ordinære afdelingsmøde blev det besluttet at afsætte 30.000 kr. til en teknisk undersøgelse af mulighederne for altaner. Projektet er imidlertid ikke sat i gang, fordi der har været så mange andre projekter der skulle sættes i gang. Hvis der skal mere skub i processen fremad, er det nok nødvendigt at få en aktiv altan gruppe, der kan arbejde med at få projektet på skinner.

Afdelingsmødet nedsatte en altan gruppe – Christine, Anne, Marie og Elin meldte sig. Gruppen indkaldes af bestyrelsen til et første kort møde

Forslag 5. Afdelingsmødet beder Lejerbo om at fremlægge en plan for løsning af problemer med det renoverede ventilationssystem.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning. Der var 30 stemmer for og 10 imod.

Fra debat om forslaget:

Niels (på vegne af bestyrelsen): Redegjorde om baggrunden for forslaget. Hensigten er at finde løsninger på de problemer støj, træk, dårlig luft ol., der er konstateret ved den gennemførte spørgeskemaundersøgelse. Hvis Lejerbo i den sammenhæng mener det er nødvendigt at gennemføre målinger af støj, tæk mv., så giver forslaget mulighed for at finansiere disse.

Adam syntes det er mange penge for at få gennemført en uvildig måling. Mener at problemerne kan løses ved at justere indstillingen af ventilationssystemet.

Niels: Formålet er ikke at gennemføre målinger. Men det kan være nødvendigt, for at komme videre med en løsning, sådan som aftalerne med leverandør og rådgiver er skruet sammen.

Ean syntes renoveringen af ventilationssystemet er elendigt håndværk. Bl.a. er det mærkeligt at udsugningsventilerne sidder skævt.

Bent: Det er med vilje at udsugningsventilerne ikke er placeret i midten. Det skal give bedre udsugning.

Anne: Spørger om der er bestemte opgange, hvor der er problemer.

Niels. Der tegner sig ikke noget klart mønster for hvor problemerne er. Det har også overrasket bestyrelsen.

Adam: Det er meningen at det nye ventilationssystem, skal sikre renere luft i lejlighederne. Det kan ikke undgå at medføre en højere varmeregning, og mere træk med det ventilationssystem vi har. Evt. kan vi undersøge om systemet kan udbygges, så varmen kan genindvindes. Men det er nok dyrt og besværligt – men måske er det en god forretning på sigt.

Forslag 6. Udskiftning af samtlige vinduer på 5. sal i pakhuset.

Forslaget kom ikke til afstemning, idet der som en del af langtidsplanen skal tages stilling til, hvordan afdelingens vinduer skal renoveres. Beboere med akutte problemer med vinduerne skal henvende sig på ejendomskontoret.

Fra debat om forslaget:

Christina: Vinduerne i lejligheden er ikke tætte, det regner ind og der er skimmelsvamp. Har flere gange sendt klagemails til bestyrelsen, uden der er sket noget.

Niels: Der er mange af vinduerne i afdelingen der ikke er i god stand – mens andre har det ok. Alle vinduer trænger som et minimum til at blive malet. Afdelingens beboere vil få forelagt forslag om renovering af vinduerne det kommende år. Akutte problemer med vinduerne skal meddeles til ejendomskontoret, der er ansvarlig for at følge op på problemer med vinduer. Selvfølgelig skal det ikke regne ind når vinduerne er lukkede. Og selvfølgelig skal vinduerne kunne lukkes.

Bent: Ejendomskontoret har sendt håndværkere for at reparere vinduer der ikke virker. Hvis vinduerne stadig ikke virker, når håndværkerne har meddelt at problemerne er løst, er det vigtigt at beboerne melder tilbage – så vil ejendomskontoret vurdere problemerne sammen med beboerne. *Ove* foreslog at beboerne får et "tilfredshedsskema" som de kan svare på, når de har haft håndværkerbesøg.

6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Susanne Vestergård – ny.
- Svend Luvidsen – genopstillet fra den gamle bestyrelse
- Vagn Ebbe Kier – ikke på valg.
- Niels Henrik Mortensen – genopstillet fra den gamle bestyrelse.
- Ulla Bo Halvorsen Skovvart blev valgt til suppleant.

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

Det blev besluttet at bestyrelsen stiller repræsentanter til Lejerbo Københavns repræsentantskab. Renate Borgen fortsætter i Christianshavns Lokalråd.

8. Eventuelt.

Ove ønsker genopsætning af rygeforbudsskilte i opgange. *Susanne:* Ønsker en funktion på hjemmesiden, hvor ejendomskontoret kan gå ind og skrive meddelelser til beboerne, specielt vil dette være rart, når de pludselig er nødt til at lukke for vandet uden forudgående varsel .o.lign. Spørgsmål og klager overstøjt fra festlokaler og udearealer.

Formand for Lejerbo afdeling 204

Niels Henrik Mortensen

Dirigent på mødet

Henning Werner