



Christianshavn d. 2. December 2016

Referat af ordinært afdelingsmøde Islands Plads afd. 204 den 22. november 2016

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg

Niels bød velkommen på bestyrelsens vegne og foreslog Kirsten Bjørton fra Lejerbos afdeling i Sluseholmen som dirigent. Afdelingsmødet godkendte Kirsten som dirigent.

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

Herefter blev Vagn valgt som referent, mens Mads, Angela, Connie og Svend blev valgt til stemmeudvalg.

Der blev udleveret stemmesedler til 36 lejemål – to stemmer pr. lejemål.

2) Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde.

Niels introducerede til den udsendte beretning.

Spørgsmål fra salen: Hvordan kan det være at de kommende døre og vinduer i pakhuset kun kan åbne 90 grader.

Svar: Der har været testet vinduer og døre til vores kommende energirenovering. Til pakhuset er valgt en løsning med smalle rammer, hvor døre og vinduer kan kippe. De kan åbnes ca. 110 grader. De er valgt fordi de vil betyde meget mere lys i lejlighederne. Alternativet havde været en løsning med væsentligt bredere rammer, og uden mulighed for kip af døre og vinduer. Til dobbeltdørene i gavlene er der valgt en løsning med mere traditionelle døre og vinduer. Det samme gælder for de nye blokke. Her er døre og vinduer for desværre store til at det er muligt af vælge vinduer med meget smalle rammer med kipfunktion. De franske altandøre vil dog slippe mere lys ind end de nuværende, samtidigt med at de kan åbne 180 grader.

Desværre findes der ikke vinduer på markedet, som på en gang tilgodeser alle vores ønsker og behov inkl. bedre isolering, mere lys, kip funktion, let betjening, åbning 180 grader osv. Vi har som beskrevet i beretning været nødt til at prioritere mellem vore ønsker.

Vagn tilbød at beboere i pakhuset kan bese de prøver på vinduer og døre, som er opsat i hans lejlighed.

Spørgsmål fra salen: Hvorfor tager vindues udskiftningen så lang tid?

Svar: Alle er kede af at projektet er forsinket et år i forhold til de oprindelige planer. Årsagen er bl.a., at det under vejs har været nødvendigt at udskifte rådgiveren, samt at det efterfølgende viste sig, at nogle af de valgte vinduesløsninger ikke fungerer som forventet. Til gengæld er den løsning som nu er valgt grundigt testet, og alle de involverede er enige om at det er det rigtige valg.

Spørgsmål fra salen: Skal vi have stilladser stående hele næste sommer, når der skiftes vinduer og døre?

Svar: Vi ved ikke om det bliver nødvendigt at opsætte stilasser i tilknytning til energirenovierungsprojektet – det er entreprenøren der er ansvarlig for at finde den bedste og billigste løsning, som godt kan være en løsning med lift. Hvis det bliver nødvendigt at opsætte stillads, forventes det at stilasserne flyttes fra blok til blok, så der vil ikke være stilladser oppe foran alle vinduerne på en gang.

Spørgsmål fra salen: Hvor er vi med muligheden for kollektiv råderet til nye køkkener?

Svar: Som det fremgår af beretningen, så er indførelse af kollektiv råderet for køkkener gået i stå. Ikke kun i vores afdeling, men i mange afdelinger i Københavns Kommune. Årsagen er, at kommunen ikke vil give tilladelse til, at hele udskiftningen af køkkener finansieres via kollektiv råderet. Københavns Kommune mener at ca. 20 % af omkostningerne til de nye køkkener skal dækkes af afdelingerne. Konsekvensen er at nye køkkener skal medfinansieres af afdelingen, hvilket vil medføre behov for huslejeforhøjelse for alle, specielt hvis der er mange beboere, der vælger at få nye køkkener via kollektiv råderet.

Spørgsmål fra salen: Indgår radiatorerne i energirenovierungsprojektet – pt. er der lejemaal som er svære at varme op?

Svar: Radiatorerne indgår ikke i energirenovierungsprojektet. Forhåbentlig betyder den bedre isolering, at det bliver lettere at varme lejlighederne op med de eksisterende radiatorer. Der kan imidlertid, som det fremgår af beretningen, blive behov for at kikke på vores samlede varmesystem, fordi HOFOR er ved at modernisere leveringen af fjernvarme til byens borgere. Det betyder en række ændringer som afdelingens snart 40 år gamle fjernvarmesystem ikke er klar til.

Hvis beboerne oplever problemer med at varme lejlighederne op, så skal de kontakte ejendoms-kontoret, som vil undersøge, om der kan gøres noget i den konkrete sag.

Spørgsmål fra salen: Hvad gør man når termostaten på varmeapparatet ikke virker – skyldes det at de er for gamle og bør skiftes?

Svar: Hvis man har en termostat der ikke virker, skal man henvende sig på ejendoms-kontoret. Den vil blive skiftet, hvis den ikke kan repareres.

Beretningen blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

4. Orientering om status for altanprojektet.

Anne fra altangruppe fortalte kort om status for altan projektet. Der er godt 90 lejemaal, som har meddelt, at de gerne vil have altan. 42 i de nye blokke vil helst have glasværn mens 32 helst vil have tremme værn. I pakhuset er der 8 der helst vil have tremmeværn mens der er 5 der helst vil have glas værn. 37 havde svaret ved ikke. Altanudvalget har på den baggrund besluttet at arbejde for et

”kompromis” hvor alle altaner får ”tremmeværn” magen til den, som vi har ved de franske altandøre, mens de beboere der ønsker det kan vælge at få opsat glasværn bag tremmeværnet. Dette forudsætter at løsningen bliver funktionel og ikke for dyr. Vi forventer også at de beboere der ønsker det, kan opsætte lærredsskærm. Nærmere regler herfor vil blive forelagt til godkendelse på et afdelingsmøde. Herudover har altan udvalget bedt rådgiveren om at høre kommunen om mulighed for lidt større altaner ud mod Bodenhoffs Plads og i Pakhuset, end dem kommunen allerede har godkendt. Vores rådgiver har en ny mand på sagen, og det har Københavns kommune også. Det har forsinket sagen lidt. Følg i øvrigt på kommunens hjemmeside:
<http://islandsplads.dk/altan%20projekt.html>.

5) Godkendelse af afdelingens driftsregnskab for 2015/2016

Niels gennemgik regnskabet for afdelingen 2015/2016. Vi har overskud på regnskabet på godt 1 mio. kr. Det er fordi vi har været gode til at spare – f.eks. har vandregningen været mindre end budgetteret. Oveskuddet er brugt til at nedbringe afdelingens gæld og til at spare op.

Driftsregnskabet for 2015/2016 blev enstemmiqt godkendt.

6) Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2017/2018

Niels introducerede kort til det fremlagte budget, som betyder huslejestigninger på knapt 2,3 %. Huslejestigningen skal ses i lyset af de beskedne huslejestigninger de forgangne 4 år. Her har huslejestigningen i gennemsnit været knapt 1 % årligt.

Spørgsmål fra salen: Hvorfor er der sat så mange penge af til ejendomsskatter i budgettet.

Svar: Pt. har Folketinget ikke truffet bindende beslutning om ejendomsskaternes størrelse, så der er for en sikkerheds skyld reserveret penge, som tager udgangspunkt i de eksisterende regler på området. Hvis det viser sig afdelingen slipper billigere i ejendomsskat, så ligger der som det fremgår af beretningen flere ikke finansierede projekter som skal løftes de kommende år inkl. nye vandrør og reovering af boldværket. Så der er ikke fare for, at afdelingen ikke får brug for pengene.

Spørgsmål fra salen: Kan vi bruge indtægter fra udlejning af boldværk til at finansiere en reovering af boldværket.

Svar: Da Lejerbo for ca. 40 år siden overtog grunden, indgik der én klausul om at den tidligere ejer uden betaling skulle have retten at leje vores boldværk ud i 30 år. I 2008 blev retten til at leje boldværket ud bragt i åbent i ”udbud”. Afdelingen valgte det bedste tilbud, der var på knapt 100.000 kr. årligt. Dette beløb blev for et par år siden hævet til 110.000 kr.

Ekstraindtægten har givet mulighed for at øge afdelingens opsparing. Men indtægterne fra udlejning af boldværket, kan langt fra finansierer en reovering af boldværket. Pt. er vi ved at undersøge hvad der skal gøres ved boldværket, hvornår det er nødvendigt samt hvad det så vil koste.

Organisationsbestyrelsen i Lejerbo København har meddelt at den vil se positivt på at prøve at hjælpe os med finansieringen – men det bliver under ingen omstændighed gratis for os. Samlet set afspejler det, at det ikke er nogen god forretning at være boldværksejer. Men omvendt er vores

placering ved havnen noget mange misunder os.

Bestyrelsen vil snarest lægge materiale om renovering af boldværket på bestyrelsens hjemmeside – www.islandsplads.dk.

Driftsbudgettet for 2017/2018 blev godkendt ved håndsoprækning uden stemmer imod.

7. Behandling af indkomne forslag

Forslag 1: Indhentning af tilbud på nyt system til aflæsning af forbrugsregnskabet.

Bestyrelsen præsenterede forslaget. Hvis det vedtages vil der blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, som endeligt skal godkende investeringen i det nye system.

Der var flere i salen der havde bekendte, som bor hvor der er indført automatisk elektronisk aflæsning af beboernes forbrug af varme og el. Det har de været glade for.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget ved håndsoprækning.

Forslag 2: Godkendelse af ny ramme for vedligeholdelsesreglementet.

Forslaget blev trukket, fordi der var en række beboere der mente, at der er dele af det eksisterende vedligeholdelsesreglement, der ikke er kommet med i det nye. Det handler bl.a. de særlige regler, der er for indvendig vedligeholdelse af lejlighederne i pakhuset.

Der var også et ønske om, at man kan se af vedligeholdelsesreglementet, hvad der er "lovfastsat" og derfor ikke kan ændres på et afdelingsmøde, samt hvilke punkter i reglementet som afdelingen kan ændre.

Ligeledes var der et ønske om, at det fremgår af vedligeholdelsesreglementet, hvilke punkter i reglementet der kan finansieres via beboernes opsparing til vedligeholdelse, dvs. inden for rammerne af B-ordningen.

Der vil blive udarbejdet en ny udgave af vedligeholdelsesreglementet til afdelingens godkendelse.

Forslag 3: Forslag om at beboerne kan emaljere badekarret inden for B-ordning for vedligeholdelse Svend præsenterede sit og Alices forslag.

Niels fortalte at Lejerbos jurister ikke mener at emaljering af badekar er omfattet af lejernes forpligtigelse til vedligeholdelse inden for rammerne af B-ordningen. Dermed kan beboerne ikke bruge opsparingen på deres vedligeholdelseskonto til at emaljere deres badekar.

Thomas fortalte at badekar med væsentlige skader f.eks. i form af rustgennemtæring bliver sat i stand af afdelingen. Men mere kosmetisk vedligeholdelse er der ikke penge til på budgettet.

Niels lovede at bestyrelsen vil bede om, at der afsættes penge på budgettet for 2018-2019 til vedligeholdelse af badekar. Men det er ikke realistisk at finde midler på budgettet til emaljering af alle afdelingens badekar, idet det vil koste knapt 10 mio. kr., og dermed betyde behov for optagelse af lån med tilhørende huslejestigning.

Bestyrelsen vil endvidere prøve at undersøge, om der er andre boligforeninger med B-ordning, hvor beboerne har fået mulighed for, at bruge deres opsparing til vedligeholdelse af deres badekar.

Der blev ikke stemt om forslaget.

8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Niels, Mia og Vagn var ikke på valg og fortsætter i bestyrelsen

Susanne var på valg og blev genvalgt

Mads Johnsen, der har været suppleant, blev nyvalgt til bestyrelsen.

Angela og Per Mørk. b.pl. 3. blev valgt som suppleanter

9. Valg af medlemmer til Christianshavns Lokalråd samt Christianshavns Lokaludvalg.

- Renate fortsætter i lokalrådet.
- Vi prøver at finde en repræsentant fra afdelingen til lokaludvalget – der er valg næste gang i 2018.
- Annette synes vi skal deltage i "Netværk" som er et forhandlingsforum om støj i indre by. Men vi faldt ingen kandidat på mødet. Connie synes at vi skal debattere emnet først, så vi ved, hvad der er afdelingens holdning.
- Der var forslag om en uformel afdelingsaften, hvor man kan drøfte dette og andre afdelingsemner som beboerne interesserer sig for. Bestyrelsen vil tage initiativ til det.

10 Eventuelt.

Der var intet til eventuelt.

Formand for Lejerbo afdeling 204

Niels Henrik Mortensen

Dirigent på mødet

Kirsten Bjørton