Lejerbo
Afdelingsbestyrelsen
Afdeling 218-0

Referat af afdelingsmødet

Tirsdag d. 27. november 2012 kl.19.00

i fælleslokalerne Strandgade 63.

46 repræsentanter fra 39 lejemål svarende til 23,6% af de stemmeberettige lejemål var fremmødt.
Formanden bød velkommen og præsenterede bestyrelsens medlemmer og suppleanter for forsamlingen.

1: Valg af ordstyrer og referent.

Kirsten Bøgh blev valgt til dirigent og Jan Hyttel til referent.

Dirigenten konstaterede herefter, at indkaldelse til afdelingsmødet var sket rettidigt, og at endelig dagsorden på samme måde var rettidigt udsendt og indeholdt den vedtægtsbestemte dagsorden. Der var fra de fremmødte ingen indvendinger mod afdelingsmødets lovlige indvarsling.

2: Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.

Der var ikke udsendt en skriftlig beretning forud for mødet. I stedet forelagde formanden bestyrelsens beretning på baggrund af en Power Point præsentation – vedlagt dette referat som en pdf fil.

De enkelte punkter og diskussionen heraf refereres her kort:

A) Vandskade / skotrender/kloakprojekt.

Vandskadesagen er stort set afsluttet, men som en udløber af sagen og af den video-undersøgelse, der blev iværksat allerede sidste år, mangler der en opdatering af vores kloak/drænsystem, således det bliver sikret til at klare også fremtidige store regnskyl/skybrud.
Opgaven har været i udbud, og selve arbejdet forventes at gå i gang inden for få uger, såfremt vejret tillader det.

B) TV-pakker, frit valg på alle hylder.

Der har været nedsat et udvalg på baggrund af ønske på sidste års afdelingsmøde med henblik på at afdække mulighederne for en bedre og mere fleksible ordning med TV-pakker og gerne også internet og telefoni.

Udvalget har arbejdet med mange løsningsmodeller, heraf både WiFi og fibernet løsninger. Vores hidtidige leverandør YouSee har bedt om også at komme i betragtning og har her til eftermiddag d. 27.november fremsendt et forslag, der dog på grund af den sene fremsendelse ikke er kommet i betragtning i forhold til det beslutningsforslag, der allerede for en uge siden er udsendt til beboerne. Det skal retfærdigvis siges, at YouSee oplyser, at de allerede for 2-3 uger siden har fremsendt deres forslag. Dette er dog ikke modtaget.
Selve forslaget om ny udbyder behandles senere på dagsordenen med deltagelse af en repræsentant for SEAS NVE, der kan besvare eventuelle spørgsmål.

C) Altanprojektet.

Den sidste år nedsatte "altangruppe" har arbejdet ihærdigt med at finde en løsning, således det bliver muligt at få altaner i forbindelse med lejlighederne.
Der er nu mirakuløst modtaget principgodkendelse fra Københavns kommune på altanprojektet. Det betyder forhåbentligt, at de, der vil være med i ordningen, kan have altaner allerede fra den kommende sæson.
Processen er nu følgende:

1) Der skal udbydes et konkret projekt.
2) Der skal vedtages ændring af råderetsområderne, således at det bliver muligt at opsætte altanerne efter råderetsreglerne.
3) Der skal afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde om beslutning af altanprojekt.
4) Der skal udfærdiges et altanregulativ.
5) ...og endeligt skal der laves konkrete og bindende aftaler med de beboere, der ønsker altaner.

Altangruppen arbejder sammen med Lejerbos administration og rådgivere videre med ovenstående.

D) Solceller.

På baggrund af det netop afholdte ekstraordinære afdelingsmøde, er der underskrevet aftale om solcelle projektet.
Projektet måtte i første omgang laves om, da det viste sig, at taget ikke kunne bære de påtænkte ballastkasser. Der er derfor lavet en løsning med lettere materialer (stativer) til fastgørelse af solcellerne.
Vore forhandlinger med Københavns Energi (KE) blev i nogen grad indhentet af, at regeringen fremsatte en nyt lovforslag, der

dramatisk ændrede reglerne om netto-tilbagekøbs-afregningen for strøm.
Det betyder, at den hidtidige finansieringsaftale ikke kan holde. I stedet vil der på et møde i Lejerbo-Københavns organisationsbestyrelse blive fremsat forslag om, at de 2 solcelle projekter i organisationen finansieres af rente- og afdragsfri lån, som tilbagebetales med den i afdelingerne opnåede el-besparelse. Efter tilbagebetaling af lånet, tilfalder den fremtidige gevinst alene afdelingen.
Forslaget forventes vedtaget på møde primo december d.å.
Arbejdet med opsætning af solceller går i gang snares muligt, når vejret tillader det.

E) Andre tiltag i årets løb.

1) Motionsrummet er nu istandsat. Der er lagt nyt gulv, malet og sat i stand. Der er indkøbt et skab til forskelligt udstyr og en dobbeltribbe, der kan bruges i forbindelse med den ugentlige gymnastikundervisning.
Billardbordet istandsættes i nær fremtid, ligesom der indkøbes et nyt bordtennisbord.
Endeligt er der lavet en ny væg, der adskiller motionsrummet fra "fryserummet".

2) Cykelstativer til ladcykler er opsat. Der mangler stadig et stativ ved den nordlige indgang til området langs kajen. Det opsættes snarest muligt.

3) Der er lavet indhegning for genbrugskontainerne mellem blok 3 og 4. Det ser rigtig pænt ud.

4) Det forventes, at Københavns kommune iværksætter en ny affaldsordning i det kommende år. Oplysning af ordningen, der indebærer affaldssortering, sendes ud til beboerne, så snart disse modtages fra kommunen.

F) Krøyers Plads.

Der bygges 20.000 m^2 blandede boliger og erhverv på Krøyers Plads. Forarbejderne til boligerne er begyndt med omlægning af kloakker og forsyningsledninger.
Boligdelen igangsættes snarest derefter, mens det lige nu ser ud til, at erhvervsdelen er på "standby". Sikkert på grund af de store mængder erhvervsbyggeri, der står ledigt i København for tiden.
Byggeriet vil naturligvis berøre os på flere måder. I byggeperioden bliver der uundgåeligt masser af støj og øget trafik i

Strandgade. Dette selvom en det er planen, at overskudsjord fra byggeriet sejles bort. Byggematerialer skal fortsat køres til pladsen med lastbil. Det betyder ændringer i Strandgade, hvorefter broen i hvert fald midlertidigt udvides og forhindringen længere oppe i Strandgade fjernes (forhåbentligt for altid, da den udgør en ikke uvæsentlig færdselsrisiko).

Det vil være nødvendigt med udvidelse af visse kloakstrækninger i den del af Strandgade, der ejes i fælleskab af Lejerbo og Wilders Plads Ejendomme A/S. Direktør Flemming Madsen og Jan Hyttel er løbende i forhandling med NCC om arbejdernes udførelse og finansiering.
Man kan følge med i byggeriets fremdrift på hjemmesiden:
http://www.krøyersplads.dk/

Efter nogle korte spørgsmål og indlæg om de enkelte punkter i beretningen, afsluttede dirigenten debatten om bestyrelsens beretning, som herefter blev godkendt med applaus.

3: Godkendelse af afdelingens regnskab (2011/2012).

Formanden gennemgik det fra regnskabsafdelingen udsendte årsregnskab, der i henhold til gældend praksis var sammenskrevet med såvel det gældende budget som med budgetforslaget for det kommende budgetår 2012/2013.

Regnskabet udviste et overskud på 532.014,- kr.
Årets overskud er blevet anvendt til ekstraordinært at nedskrive underfinansiering af tidligere optagne renoverings- og vedligeholdelseslån.
Regnskabets og budgettets øvrige poster blev gennemgået under ét med fokus på de steder, hvor der var ændringer eller afvigelser.

Især faldt posten på kt. 107 vandafgifter i øjnene, idet der her har været overbudgetteret med ca. kr. 250.000,-
Dette skyldes ikke, at der har været sparet ekstraordinært meget på vandet, men at stigningen i vandafgifterne (altså prisen på vand) er blevet meget mindre end beregnet. Det reguleres i det fremtidige budget, da det jo ikke er et mål i sig selv, at afdelingen skal give så store overskud, som tilfældet har været i år.

Afdelingsmødet godkendte herefter med alle stemmer det udsendte regnskab for 2011/2012.

4: Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år (2013/2014).

Der blev lagt vægt på, at budgettet balancerer med en lejeforhøjelse på 1,85% for familieboligerne og 1,79 % for ungdomsboligerne, hvilket i lighed med sidste år, er i underkanten af stigningen i nettoprisindekset.

Ændringerne i budgettet og begrundelserne herfor blev gennemgået og kort debatteret.

Afdelingsmødet godkendte herefter med alle stemmer det forelagte budget for 2013/2014.

5: Indkomne forslag:

5.1 Forslag om ny leverandør af TV og Internet – bilag 1. (desuden omdeles i postkasserne oversigt over kanalvalg fra SEAS NVE)

Dorthe Ravn fra TV/IT gruppen forelagde bestyrelsens forslag jf. det udsendte bilag. Desuden var Martin Hansen fra SEAS NVE til stede for at besvare eventuelle spørgsmål.
Der udspandt sig under mødet en livlig diskussion omkring både de TV kanaler, der indgår i de forskellige TV pakker, omkring højhastigheds internet forbindelserne og mulighederne for at bevare fastnettelefonforbindelser.
En enkelt at de tilstedeværende plæderede for at man skulle udskyde beslutningen til senere for at give YouSee en fornyet chance for at få deres seneste tilbud vurderet. Langt de fleste mente dog, at YouSee havde haft rigeligt med chancer, og at det var lidt for dårligt, at de først så sent, og når de ser de har konkurrence, kommer på banen.
Efter endt diskussion blev bestyrelsens forslag sat til afstemning. 2 stemte i mod og resten for forslaget, der dermed er vedtaget.

5.2 Forslag om ændrede regler for betaling af beskadigede vinduer – bilag 2.

Forslagsstilleren begrundede forslaget, hvorefter udlejer skal betale for reparation af vinduer, der går i stykker, såfremt der er begrundet tvivl om, hvem der har ansvaret.

Formanden anbefalede, at man stemte nej til forslaget, fordi der forventeligt altid ville være tvivl om ansvaret med den i forslaget valgte formulering, og fordi omkostningen jo i givet fald ville blive en del af budgettet og derfor medføre generelle huslejestigninger.
Efter en livlig diskussion satte dirigenten forslaget under afstemning. 13 stemte for forslaget og 17 stemte imod. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

5.3 Forslag om sammenlægning af lejligheder – bilag 3

Forslagsstilleren var ikke tilstede og dirigenten besluttede derfor ikke at behandle forslaget. Formanden udtrykte sin tvivl om, at det overhovedet var teknisk muligt at sammenlægge lejligheder, men lovede dog at bestyrelsen i det kommende år vil undersøge sagen.

5.4 Diverse forslag – lys ved cykelskur, affaldssortering, flere træer ved kajen, gæsteværelser – bilag 4

En beboer, der heller ikke var til stede, havde fremsendt 4 forslag.

Det blev på mødet oplyst, at lys ved cykelskur allerede er under vejs og bliver lavet snarest muligt.

Affaldssortering hører som nævnt i beretningen under København kommune, og en ny ordning forventes i det kommende år.

Der var ikke stemning for at plante flere træer, men formanden lovede på dirigentens opfordring at indkøbe nogle flere parasol-fødder, så der kan medbringes læ- og skyggegivende parasoller til kajen.

Endeligt oplyste formanden, at der ikke er muligheder for at indrette gæsteværelser i kældrene, da der ikke er højt nok til loftet, og da det vil blive meget kostbart at tilvejebringe de fornødne faciliteter, såsom vand og afløb.

6. Valg af formand.

Jan Hyttel var på valg og tilkendegav at ville modtage genvalg. Da der ikke meldte sig andre kandidater, blev Jan genvalgt for en periode af 2 år.

Lejerbo

7: Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.

Jakob Jessen og John Laursen var på valg efter tur. Jacob Jessen har ønsket at udtræde af tidsmæssige årsager. I stedet anbefalede afdelingsbestyrelsen, at Kirsten Høgh Fogt opstillede i den ledige plads. Kirsten og John blev herefter begge valgt uden modkandidater og med applaus. Begge for en periode af 2 år.

7: Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen anbefalede henholdsvis Charlotte Jørgensen og Lasse Søager som nye suppleanter, idet Henrik Koch Jørgensen har ønsket ikke at genopstille (ligeledes af tidsmæssige årsager).
Både Charlotte og Lasse blev valgt uden modkandidater og med applaus.

8: Eventuelt.

En beboer rejste spørgsmålet, om det var muligt at foretage afstemninger på nettet.
Spørgsmålet gav anledning til en del diskussion om det hensigtsmæssige i en sådan afstemningsform. Hovedindvendingen var, at det jo så ikke gav mulighed for den meningsudveksling, der kan være en afgørende del af beslutningsgrundlaget.

Mødet afsluttet kl. 21.55.

Referat udarbejdet d. 09. december 2012.
Jan Hyttel

Kirsten Bøgh, dirigent

Jan Hyttel, afdelingsformand