

Referat af afdelingsmødet Tirsdag d. 27. november 2007 kl.19.00 i fælleslokalerne Strandgade 63.

Formanden bød velkommen til de tilstedeværende beboere. Der var mødt repræsentanter fra 26 lejemål. Flere lejemål var repræsenteret ved flere end 1 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 uddelt i postkasserne d. 23. oktober 2007 – altså mere end 4 uger i forvejen, og at indkaldelsen indeholdt den i flg. vedtægt og forretningsorden gældende dagsorden, og at afdelingsmødet således var både rettidigt og lovligt indkaldt.

2: Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for det forløbne år og en agenda for bestyrelsens kommende arbejde i 2008 (begge vedlagt dette referat som bilag).

Beretningen (se bilag) var opdelt i 8 punkter som dirigenten herefter satte under debat enkeltvis.

Følgende punkter noteredes til bestyrelsens overvejelser:

- 1) Omkring maling i opgangene ønskede flere beboere at der også blev malet omkring loftslemmene på de øverste repos'er.
- 2) Der blev fremsat ønske om at der blev opsat tørrestativer til vasketøj på området.
- 3) En beboer efterlyste vinduespudsning af de store vinduer i tagetagerne.

- 4) Der er visse steder tegn på begyndende hærværk. Det bør der snarest tages hånd om.
- 5) Redningskransene på gavlene bør flyttes lidt væk vinduer, da nogle benytter redningsstationen til at læne sig op ad, mens man urinerer.
- 6) Der blev efterlyst opsætning af stålplader på dørene til affaldskontainer-rummene, således dørene ikke fremstår så "hærgede".

Bestyrelsens beretning blev herefter sat til afstemning. Ingen stemte imod og beretningen blev følgelig godkendt.

3: Godkendelse af afdelingens regnskab (2006/2007).

Formanden gennemgik det fra regnskabsafdelingen udsendte årsregnskab, der igen år var sammenskrevet med såvel det gældende budget som med budgetforslaget for det kommende budgetår 2007/2008.

Der blev bl.a. lagt vægt på, at regnskabet udviste et underskud på ca.245.000 kr. Der er desværre fortsat problemer med de nødvendige værktøjer til budgetkontrol, men dog håb forude, idet det nye IT system VM2 nu er igangsat, men dog fortsat ikke endnu til bestyrelsens brug. Der forventes bedre muligheder for budgetkontrol til næste år.

Budgetoverskridelserne skyldtes fortrinsvis større stigning i de offentlige ydelser (primært ejendomsskatter) end forudset, en væsentlig overskridelse af kt. 115 (almindelig vedligeholdelse), samt merforbrug på løn til ejendomsfunktionærer på grund af personaleudskiftning og deraf følgende merforbrug til vikarer og afløsere.

Afdelingsmødet godkendte med alle stemmer det udsendte regnskab for 2006/2007.

4: Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år (2008/2009).

Formanden gennemgik herefter budgetdelen af det fra regnskabsafdelingen udsendte materiale samt de vedligeholdelsesarbejder, der er planlagt i den løbende 10 års

vedligeholdelsesplan – jvf. i øvrigt beretningens fremadrettede del. Der blev lagt vægt på, at budgettet balancerer uden lejeforhøjelser, men at dette forhold blandt andet skyldes at der er udtaget en række vedligeholdelsesarbejder til finansiering ved låntagning i ejendommens friværdis – jvf. Bestyrelsens forslag under dagsordenens punkt 5.1.

Afdelingsmødet godkendte herefter med alle stemmer det forelagte budget for 2008/2009.

5: Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen havde forslået nedenfor nævnte forslag til vedtagelse på afdelingsmødet.

- 1) Afdelingsmødet bemyndiger afdelingsbestyrelsen til at optage et 30-årigt lån op til kr. 2,5 mill. i afdelingens friværdis til brug for iværksættelse af forbedringsarbejder, der hidtil har været planlagt finansieret over afdelingens drift – d.v.s. den 10 årige vedligeholdelsesplan. Det drejer sig blandt andet om følgende arbejder:
 - a) Nye indgangspartier i opgangene samt istandsættelse og udskiftning af kældervinduer.
 - b) Nye varmemålere
 - c) Fornyelse af kommunikationskabler og installationer.
 - d) Eventuel nødvendig reparation af bolværker og kajanlæg.Såfremt de nævnte forbedringsarbejder finansieres over afdelingens drift vil det betyde en huslejestigning på ca. 40 kr. per kvadratmeter/år. Ved finansiering med 30-årige kreditforeningslån vil den modsvarende huslejestigning være 12-15 kr. per kvadratmeter/år svarende til ca. kr. 90.- til 112,50 kr. per måned for en 90 kvadratmeter lejlighed.
Endelig gennemførelse af forslaget kræver godkendelse af tilsynsmyndigheden (Københavns Kommune).

Formanden gennemgik det udsendte forslag, der efter en uddybende debat, blev vedtaget af afdelingsmødet med alle stemmer for og ingen imod.

- 2) Afdelingsmødet bemyndiger afdelingsbestyrelsen til at iværksætte finansieringsløsninger, der sikrer at de beboere i afdelingen, der måtte ønske at iværksætte forbedringsarbejder i

henhold til bestemmelserne om den kollektive råderet kan gennemføre disse med finansiering fra afdelingens frie midler d.v.s. ved optagelse af de nødvendige lån i ejendommens friværdis. Forslaget har kun økonomisk relevans for de beboere, der ønsker at benytte sig af finansieringsordningen til gennemførelse af forbedringsarbejder. De øvrige beboeres økonomi berøres ikke.

Endelig gennemførelse af forslaget kræver godkendelse af tilsynsmyndigheden (Københavns Kommune).

Formanden gennemgik kort såvel principperne i den individuelle som i den kollektive råderet, ligesom en mere principiell drøftelse af forslagens omfang blev diskuteret.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med alle stemmer for og ingen imod.

6: Behandling af eventuelt indkomne forslag.

Ingen forslag er modtaget ved tidsfristens opførelse d. 13. november 2007

,

7: Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.

Sanne Nielsen og Jon Fogt var begge på valg efter tur. Begge havde tilkendegivet at ville modtage genvalg. Da der ikke blev opstillet modkandidater kunne ordstyreren herefter konstatere, at såvel Sanne Nielsen som Jon Fogt var genvalgt for en periode af 2 år.

9: Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

En suppleant post var blevet ledig, efter at Ejvind Thuesen havde overtaget Jes B. Nielsens bestyrelsespost tidligere på året. Jes er udstationeret i udlandet i en 4 årig periode.

Anders Visby tilkendegav at ville genopstille. Karen Vistesén opstillede på opfordring fra bestyrelsen og præsenterede sig selv for forsamlingen.

Der blev ikke opstillet modkandidater, hvorfor begge blev genvalgt-/valgt for en periode af ét år.

10: Eventuelt.

Et bestyrelsesmedlem havde i "Beboerbladet" læst om en garantiordning, således man var sikret at kunne komme tilbage, såfremt man var fraflyttet. Bestyrelsen undersøger sagen.

En beboer gjorde opmærksom på at problemet med at en lille flok børn og unge "hængte ud" i opgangene og opførte sig dårligt – til tider lidt truende overfor beboere der passerede opgangen på vej hjem eller ud - nu desværre igen var aktualiseret. Det drejer sig om en forholdsvis lille flok.

Flere beboere sluttede op om sagen og nogle mente, at det var den samme flok, der havde øvet hærværk på nogle stole i en af kældrene, ligesom der i et tilfælde skulle have været forsøgt ildspåsættelse.

Der var i den efterfølgende debat enighed om, at det er nødvendigt at håndtere problemet umiddelbart, men at identifikation af de involverede børn og unge er nødvendig for at kunne henvende sig til forældrene. Alle opfordres derfor til at give oplysninger videre til enten bestyrelsen eller til ejendomskontoret, såfremt man observerer noget.

Mødet afsluttet kl. 21.50.

Referat udarbejdet d. 04. december 2007.
Jan Hyttel