

Referat af afdelingsmødet Tirsdag d. 26. november 2013 kl.19.00 i fælleslokalerne Strandgade 63.

Repræsentanter af 40 lejemål svarende til 24,1% af de stemmeberettigede lejemål var fremmødt.

Formanden bød velkommen og præsenterede bestyrelsens medlemmer og suppleanter for forsamlingen.

1: Valg af ordstyrer og referent.

Jon Fogt 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.

De enkelte punkter og diskussionen heraf refereres her kort:

A) TV/Internet/Telefoni

Ved sidste års afdelingsmøde blev det besluttet at indføre fibernet i afdelingen og samtidig skifte leverandør af TV pakker fra YouSee til SEAS NVE. Installation og igangsætning af det nye system skete 2.juli 2013, men har desværre ikke hele vejen igennem forløbet helt uden problemer. Efter en række korrektioner mv. fungerer systemet dog nu tilfredsstillende.

B) Solceller

Der er nu igangsat solceller på tagene af blok 1 og blok 4. Produktionen kan "real time" følges på <http://evishine.dk/strandgade%201?id=1281> Installationen af solcellerne er finansieret ved et lån fra Lejerbo Kbhs dispositionsfond. Lånet er rentefrit og afdragene betales via

den besparelse, der opnås gennem driften af solcelleanlægget. Der kan altså ikke forventes et umiddelbart fald i udgiften til el, idet besparelsen bliver brugt til afdrag på anlægget. Først når anlægget er betalt vil besparelsen kunne aflæses direkte i regnskabet.

Anlægget er etableret efter "den gamle ordning" dvs tilbagebetalingsprisen per kWh er den samme, som den pris vi betaler til el-leverandøren.

C) Altanprojektet.

Altanprojektet er desværre løbet ind i problemer. Den leverandør, der vandt licitationen, kunne ikke levere varen, og det blev derfor besluttet at sende altanprojektet i nyt udbud. Samtidigt har det vist sig, at de hidtidige beregninger i forbindelse med ophæng af altaner ikke kunne stå for nærmere efterprøvning. Der er derfor udført nye statik beregninger – denne gang på rådgivers foranledning – og et nyt ophængningsprincip er besluttet.

Det forventes, at materialet sendes i udbud i løbet af december måned, og at de fleste fortsat vil kunne have altaner/terrasser i løbet af den tidlige sommer 2014.

D) Kloakprojektet

Alle kloakker og dræn på afdelingens område er nu gennemgået og udbedret, således det forventes, at endnu et skybrud af typen 2011/2012 vil kunne imødeses med ophøjet ro i sindet og uden fare for vand i kældre og opgange. Sammenholdt med projektet omkring tag og skotrender skulle vi nu være velrustede til nye klimaudfordringer.

E) Dilatationsfuger

De sætningsskader, der har været i hjørnerne af blokkene, er nu udbedret, og der er etableret nye elastiske fuger (dilatationsfuger) til imødegåelse af nye skader. Arbejdet er færdigt og stilladserne er fjernet.

F) Andre tiltag i årets løb.

- 1) Der er ikke anmeldt nye skader på vinduer siden sidste afdelingsmøde, hvor det blev besluttet at følge udviklingen nøje.

- 2) Arbejdet med at opsætte automatisk lys i kældrene er nu langt fremme. Kun blok 4 mangler.
 - 3) Der er opsat lys i cykelskuret i P-gården.
 - 4) Parklamper er udskiftede, og der er nu langt mere lys end hidtil.
 - 5) Der er oprettet et gymnastikhold, der fortrinsvis holder til i motionsrummet mellem nr. 65 og 67.
 - 6) Højbedet er under udvidelse med et område ud mod det gamle pakhus nord for vores grund.
 - 7) Der er netop gennemført generel oprydning i kældre og opgange. Det indskræpes, at storskrald skal bæres til rummet ved nr. 45, og at det ikke er ejendomsfunktionærernes opgave at fjerne beboeres private skrald/storskrald.
 - 8) Der er indført intromøde for nye beboere. Intromøderne afløser de hidtidige velkomstbesøg og afholdes forud for afdelingsbestyrelsesmøderne, når der er behov for det.
- G) Planlagte opgaver i det nye år.
- 9) Kældervinduer i festlokale, bestyrelseslokale og i ejendomskontoret ændres så de (stort set) går fra loft til gulv. Det giver et mindre kælderagtigt udtryk og giver mulighed for mere lysindfald. Arbejdet iværksættes først i det nye år.
 - 10) Der arbejdes med en opgradering af legepladsen. John gennemgår det hidtidige arbejde og de forslag, der har været arbejdet med. Udgangspunktet er, at legepladsen målrettes mod de mindre børn. En gruppe bestående af John og Charlotte arbejder videre med forslagene og med økonomien.
 - 11) Der arbejdes pt. med en ny ordning for vaskeriet, hvorefter hele vaskeriet udliciteres og drives af et privat selskab, der både sørger for udskiftning af maskiner og løbende drift. Selskabets referencer undersøges pt. Udliciteringen vil, såfremt den besluttet, betyde, at vaskepriserne bliver lidt mindre end nu, men primært spares der på de henlæggelser, der ellers foretages med henblik på ca. 10 årige udskiftninger af maskiner.

- 12) Vores vedligeholdelsesreglement trænger til en gennemgang og justering. Et udvalg under bestyrelsen arbejder med sagen. Der vil desuden blive samarbejdet med LB's administration, der har sat et tilsvarende initiativ i gang for alle LB-Kbh. afdelinger.
- 13) På lignende måde arbejdes der med gennemgang og justering af flyttesynene.

Beretningen blev herefter sat under debat.

Efter nogle korte spørgsmål og indlæg om blandt andet de dårlige trådløse routere fra SEAS NVE, om solcellerne og økonomien, om forventet pris på "de nye" altaner, om udspyerne (nødoverløb) ved tagrenderne og om dilatationsfugerne, og om legepladsprojektet - afsluttede dirigenten debatten om bestyrelsens beretning, som herefter blev godkendt med applaus.

3: Godkendelse af afdelingens regnskab (2012/2013).

Formanden gennemgik det fra regnskabsafdelingen udsendte årsregnskab, der i henhold til gældende praksis var sammenskrevet med såvel det gældende budget som med budgetforslaget for det kommende budgetår 2013/2014.

Regnskabet er, efter de gældende regler, godkendt af afdelingsbestyrelsen og blev derfor alene fremlagt afdelingsmødet til orientering.

Regnskabet udviste et overskud på 651.091,- kr.

Årets overskud er blevet anvendt til ekstraordinært at nedskrive underfinansiering af tidligere optagne renoverings- og vedligeholdelseslån.

Regnskabs og budgettets øvrige poster blev gennemgået under ét med fokus på de steder, hvor der var ændringer eller afvigelser. Der vil i det kommende år blive set på vaskeripriserne, der giver indtægter noget større end de tilsvarende udgifter. Det er meningen at vaskeriet skal hvile i sig selv – ikke give overskud.

4: Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år (2014/2015).

Der blev lagt vægt på, at budgettet balancerer med en lejeforhøjelse på 0,0% for samtlige boligtyper – altså ingen

huslejestigninger i det kommende år på grund af driften af ejendommen.

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:

Ingen forslag er modtaget.

6: Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.

Sanne og Karen var begge på valg efter tur og tilkendegav, at de begge ønskede at genopstille.

Desuden stillede Fatima op.

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning. Resultatet blev at Sanne og Karen hver især fik 34 stemmer og Fatima fik 12 stemmer. De 2 førstnævnte er herefter valgt for en 2 årig periode. Formanden opfordrede Fatima til at komme til bestyrelsens møder, der jo er åbne for alle beboere i ejendommen.

7: Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Både Charlotte og Lasse havde tilkendegivet at ville genopstille. Ikke flere ønskede opstilling, hvorefter begge blev genvalgt for en ny 1 årig periode.

8: Eventuelt.

En beboer spurgte til vedligeholdelse af vinduer og fik oplyst, at der mellem de ordinære (hvert andet år) vedligeholdelsesbesøg, kunne hentes smøremiddel på ejendomskontoret.

En beboer foreslog, at der blev opsat låger ved indgangen til kanal og havneområdet for at hindre den tiltagende cykeltrafik på området (på trods af skiltningen).

Bestyrelsen vil se på en løsning i forbindelse med, at der laves terrasser blandt andet ved blok 1, og at den nuværende bom derfor skal ændres.

Det blev samtidigt oplyst, at Poul har forhandlet med NCC om at få leveret nogle store marmor- og tømmerblokke (fundet ved udgravningen), der dels kan fungere som chikaner og som "siddemøbler".

En enkelt beboer mente, at der i forbindelse med det nye legeplads projekt skal være en boldbane.

En beboer oplyste, at kælderlyset i opgang 55 ikke fungerer. Varmemesteren vil se på sagen endnu engang.

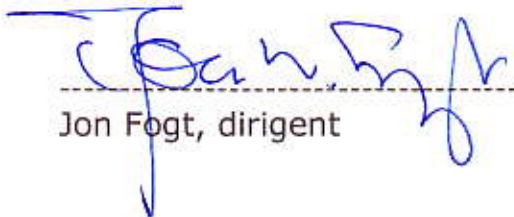
Enkelte beboere mente ikke, at det vil være hensigtsmæssigt at indføre bestillingsordning i forbindelse med eventuel ændring af drift af vaskeriet.

Skulpturen på hjørnet af kanalen og havnen trænger hårdt til reparation. Der er indkøbt materialer og reparationen afventer bare godt vejr og god tid. John er ankermand på projektet.

Mødet afsluttet kl. 21.35

Referat udarbejdet d. 27. december 2013.

Jan Hyttel



Jon Fogt, dirigent



Jan Hyttel, afdelingsformand