

**Referat af ordinært afdelingsmøde 2021.
Tirsdag d. 30. november 2021 kl.19.00
i fælleslokalerne Strandgade 63.**

Der var mødt 33 beboere, der repræsenterede 29 lejemål svarende til 17,6 %.

Dagsorden:

Ad 1: Valg af ordstyrer og referent.
Marianne Jørgensen blev valgt som ordstyrer – Jan H som referent
Begge valg gennemført uden modkandidater.

Ad 2: Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste ordinære afdelingsmøde:

Formanden aflagde på bestyrelsesn vegne nedenstående beretning, der dækker årene 2020 og 2021:

Der har været afholdt 4 bestyrelsesmøder i 2020 og 5 i 2021.

Det er en del færre en sædvanligt, hvor vi afholder mellem 8 og 10 årligt.

Årsagen siger sig selv: CORONA.

Vi nåede lige at afholde afdelingsmøde for 2019. Det blev afholdt 5. marts 2020 lige før Danmark lukkede ned på grund af pandemien 11.marts.

Årsagen til den forskudte dato er den samme, som vi nu oplever, nemlig at Bo-Vest ikke kan udarbejde regnskab og budget samtidigt og være færdige til forelæggelse/godkendelse på vores sædvanlige afdelingsmøder i november måned. Det kommer jeg tilbage til.

De efterfølgende bestyrelsesmøder blev herefter i hovedsagen afholdt via teams. Selvsagt har det betydet, at møderne mod sædvane har været mere eller mindre lukkede møder – altså uden mulighed for deltagende beboere. Det er ærgerligt, men har været nødvendigt for at undgå smittespredning.

Hovedemnerne for bestyrelsesmøderne har været følgende:

- Festlokalet, som vi nu sidder i er gennemrenoveret og efter lang tid igen i drift. Vi må så håbe på, at det holder nu, hvor pandemien igen er på vej i den forkerte retning.
Det har været noget af et arbejde. F.eks. har vi i flere omgange kasseret gulvet dels på grund af forkert farve og dels på grund af dårlige samlinger og ujævn spartling under selve gulvbelægningen.
Et held, kan man sige, at lukningen p.gr.a. renoveringen faldt sammen med Corona nedlukningen.
- Kloaksituationen har fyldt meget. Projektet med foring af kloakrør er blevet foret og lagt om. Der er installeret en ny pumpebrønd. Sidste del af denne

øvelse er netop afsluttet med renovering og nye pumper i den gamle pumpebrønd midt i nedkørslen til P-gården.

- Desværre er et nyt problem så dukket op. De mange nye restaurationer og kantiner på øen betyder, at alt for meget fedt udledes og samler sig i kloakrør og pumpebrønde. Det betyder mange driftsforstyrrelser, hvor slamsuger må tilkaldes. Det er urimeligt dyrt og hamrende irriterende.
- Derfor er de 2 grundejerforeninger på øen nu gået sammen og har holdt et møde med restauratører og kantineejeere for at nå til enighed om en fælles løsning for tømning af de fedtudskillere alle restaurationer og kantiner er forpligtet til at opsætte og drifte. Mistanken er nemlig, at tømning sker for sent. Typisk først når fedtudskilleren er overfyldt og løber over. Der er god konsensus mellem alle for at få løst problemet. Det giver også god mening for driftsforstyrrelserne vil antageligt betyde flere omkostninger end en fælles tømningsordning.
- Fortovet ved Strandgade er nyrenoveret med ny asfalt og rodfræsning af nogle af træerne. Resultatet er blevet helt pænt.
- Dørtelefoner har nu siddet længe nok til at vise sin værdi. Jeg tror at langt de fleste er godt tilfredse med funktionen, hvor man kan se hvem der ringer på.
- Der har været periodiske lugtproblemer i opgangene, men rensning af skakte og opfordringer til at bruge de omdelte affaldsposer – sammenholdt med at organisk affald for en stor dels vedkommende ikke længere kommer i skakterne, men i kontainerne ved affaldssorteringspladserne – har tilsyneladende hjulpet en del.
- Der mangler stadig omkring 25 altaner og terrasser. Det har været forsøgt at få de beboere, der endnu ikke har altan eller terrasse i tale for at aftale at få projektet gennemført. Det viser sig, at kun få af de berørte ønsker af få altan eller terrasse nu. Der er ikke økonomi i, at kun få altaner etableres, så det må nok vente.
- Den grønne omstilling kalder naturligvis for etablering af ladestandere til el- og hybrid biler. Det har vist sig umådeligt dyrt. Omkring 150.000 kr/plads. Herudover skal der findes en løsning, så en plads ved en ladestander ikke bare bliver en privat p-plads, så de øvrige bilister får endnu vanskeligere ved at få plads til bilen.
- Og så til hegnet: Desværre tabte vi af uforståelige årsager retssagen ved byretten. Det er der sikkert mange årsager til. Sagen har nu kørt siden 2004, hvor den første klage kom fra en enkelt cyklist, der var sur over at skulle trække cyklen. Det blev løst ved et skriv af den daværende Lejerbo adm, og så tog det fart, da det nye hegn – som erstatning af tidligere afspærring - blev sat op som følge af, at kajarealet ved blok 1 blev smallere i forbindelse med opsætning af terrasser. Opsætning af disse var et krav som kommunen i øvrigt stillede og samtidigt dispenserades fra lokalplanens krav om 7,5 meter bred promenade.

Langs kajen rundt om øen vil man diverse steder se skilte og chikaner, pullerter mv. opsat uden nogen reaktion fra TMFs side – samtidigt med, at vi her end ikke efter Planklagenævnet og Byrettens mening må forny et gammelt skilt med et nyt med samme indhold. Det giver ingen mening, og alene derfor har Bo-Vita bestyrelsen også besluttet at anke sagen til Landsretten. Bo-Vita viderefører sagen som en principalsag og afholder derfor også udgifterne.

- Regnskaber i perioden:

Regnskab 2018/19: overskud 1,131 mill.

Regnskab 2019/20: lille underskud på kr. 116.597 kr. - men tæt på budget.

Regnskab 2020/21: igen tæt på budget, men lille overskud på kr. 62.040
Årsagen til at vi nu efter mange år endeligt er kommet tæt på budget er, at det er lykkedes at få økonomiafdelingerne i tidligere Lejerbo, nu Bo-Vest til at acceptere, at posterne vedr. ejendomsbeskatning ikke bare skal fremskrives efter den procent, der er "lovligt" at fremskrive med, men efter en konkret vurdering. Det har givet pote.
Det samme gælder for en række andre posteringer.

Det er lykkedes at holde huslejstigning i ro indtil videre. Stigninger har typisk ligget under eller kun lidt over nettoprisindekset. Det er acceptabelt.

Budget 2020/21 gav en stigning på 1.01 % hvilket blev godkendt af afdelingsmødet.

Budget 2021/22 – det vi er i gang med gav en stigning på 1,91% og blev vedtaget af Bo-Vitas org.bestyrelse, fordi der ikke kunne afholdes afdelingsmøde. Bo-Vitas bestyrelse havde beføjelser til at vedtage budgetstigninger under 2%.

Det kommende budget 2022/23 er desværre ikke færdigt fra Bo-Vest administrationen.

Derfor skal der senere afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde med budgetgodkendelse på dagsordenen.

at Bo-Vitas Repræsentantskab sidst år bad organisationsbestyrelsen om at søge løsninger til dels at bringe det stadigt stigende administrationsbidrag ned fra de omkring 4.000 kr per lejemål, som nu er gældende og samtidigt forhandle en ny administrationsaftale med Bo-Vest, hvor et af mange elementer er, at regnskab og budget kan behandles på ét og samme afdelingsmøde.

Det er lykkedes. Vi er næsten parate til at underskrive en administrationsaftale med et væsentligt lavere bidrag til Bo-Vest og meget mere styr på omkostningerne fra Bo-Vita. Det giver ikke med ét hug en voldsom besparelse, men i omegnen af 500 -800 kr. før moms per lejemål/år. Det er ikke urealistisk og fremadrettet er der udsigt til mere.

Omdrejningspunktet for den nye administrationsaftale har været: Mere forretning – mindre forening. Eller med andre ord: Bo-Vest er en leverandør af ydelser til Bo-Vita, og derfor skal forholdet være af forretningsmæssig karakter på samme måde som for alle andre leverandører.

Det er efter Bo-Vitas bestyrelses mening en model, der giver en helt ny mulighed for hele branchen.

Det betyder også, at Bo-Vest synligheden på hjemmeside, brevpapir mv gradvist vil blive nedtonet og erstattet af mere Bo-Vita synlighed.

Forhandlingerne var lidt vanskelige i begyndelsen, men en enig Bo-Vest bestyrelse bakker nu op om idéen, og et enigt Bo-Vest Repræsentantskab har nu énstemmigt vedtaget de nødvendige vedtægtsændringer til, at det kan gennemføres.

Beretningen blev herefter drøftet blandt de fremmødte. Der blev bla. spurgt ind til el-standere og til havnepromenaden. Efter debat blev beretningen godkendt énstemmigt – ingen stemte imod og ingen undlod at stemme.

- Ad 3: Forelæggelse af afdelingens regnskab (2020/2021).
Regnskabet gav et mindre overskud på 62.000 kr. og var derfor det tætteste på budget nogensinde.
Regnskabet er i henhold til vedtægterne godkendt og underskrevet af bestyrelsen.
- Ad 4: Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år (2022/2023).
Budgettet er endnu ikke færdigbehandlet i administrationen. Der vil derfor snarest muligt blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor budgettet vil blive fremlagt til godkendelse.
- Ad 5: Behandling af eventuelt indkomne forslag.
Der er indkommet følgende forslag til behandling. Forslagene var på forhånd lagt på hjemmesiden hvidesnit.dk i deres fulde ordlyd:
1. Forslag om at forbedre oversigtsforhold ved nedkørslen til P-gården (rampen). Forslaget er stillet af beboerne i 6 lejemaal.
 2. Forslag om ændring af vedligeholdelsesreglementet så det også kan omfatte mere en maling og lakering af lofter, vægge, træværk og gulve.
Næsten enslydende forslag er stillet af beboere i flere lejemaal.
og at voksne kun må benytte boldburet ifølge med børn.
 4. Samme beboer stiller forslag om at afdelingsmødet vælger en repræsentant til Christianshavns Lokaludvalg

5. Og igen samme beboer om, at der lægges oplysning om fællesrum på hjemmesiden, og at husordenen kommer på forsiden med tydeligt og selvstændigt link.

Forslagene blev motiveret af forslagstilleren, herefter drøftet med følgende beslutninger til følge:

Forslag 1: Ejendomsmesteren oplyste, at de foreslåede forbedringer vedr. oversigtsforholdene allerede var iværksat.

Forslag 2: Formanden orienterede om, at sagen var under drøftelse med forvaltningen og at man har aftalt en "logning" af problemets størrelse. Udgangspunktet er, at man allerede nu vil se mere lempeligt på reglerne f.eks i forbindelse med udskiftning af paneler, dørkarme mv. herefter tages der stilling til eventuel ændring af vedligeholdelsesreglementet.

Forslag 3: Jvf. husordenen gælder tidsbegrænsningen allerede nu. Bestyrelsen vil overveje opsætning af et skilt som foreslået.

Forslag 4: Efter afstemning besluttedes det at Ulla Bo Skovvart kan opstille til Lokaludvalget for Christianshavn.

Forslag 5: Bestyrelsen ændrer hjemmesiden, således information om fællesrum og husorden fremstår som særskilte punkter, som foreslået.

- Ad 6: Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.
Sanne Nielsen var på valg efter tur. Kirstine ønskede ikke at genopstille. Sanne blev genvalgt uden modkandidat og Charlotte Breum opstillede til den ledige plads. Begge blev genvalgt/valg for en 2 årig periode dvs frem til 2023.
- Ad 7: Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen.
Charlotte Andersen og Karin Hassenkam genopstillede begge og blev uden modkandidater valgt for en 1 årig periode.
- Ad 8: Eventuelt
Der blev under dette punkt stillet spørgsmål om formålet med udmeldelsen af Lejerbo – om anken af hegnssagen, og om det var muligt at gøre lågerne lidt mindre stramme.
Alle spørgsmål blev besvaret.

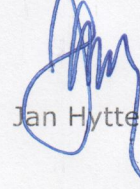
Mødet afsluttet af dirigenten, der takkede deltagerne for god ro og orden. Formanden takkede dirigenten for god mødeledelse.

Som dirigent



Marianne Jørgensen

Som formand



Jan Hyttel