

Referat af ordinært afdelingsmøde tirsdag 26. november 2024 kl.19.00

Sted: Fælleslokalerne Strandgade 63

Der var fremmødt beboere fra 21 lejemål repræsenterende ca. 12,7% af samtlige lejemål. I alt 25 beboere var til stede.

- 1: Valg af ordstyrer og referent.
Kirsten Bøgh blev valgt som dirigent – Jan Hyttel som referent.
Et stemmeudvalg blev nedsat, men kom kun i aktion en enkelt gang under pkt. 5 "Behandling af indkomne forslag".
- 2: Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.
Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretningen for det forløbne år.
 - a) Broen over Wilders Kanal:
Der arbejdes med renovering af broen, idet bæreevnen er udfordret.
Renoveringen sker efter påkrav fra Københavns kommune.
Arbejdet er påbegyndt og forventes afsluttet medio 2025.
Arbejdet udføres af firmaet Jorton.
Der sker naturlige trafikreguleringer som følge af arbejdet, men der forventes kun meget kortvarige totalspærringer af broen.
Arbejdet forestås af de to Grundejerforeninger på øen.
 - b) Parkering.
Der har i længere tid været arbejdet med en ny parkeringsordning på vores del af Strandgade.
Det er igen de 2 grundejerforeninger, der arbejder med sagen, idet vejen er en privat fællesvej.
Strandgade ligger i top 3 over udstedelse af parkeringsafgifter.
Udfordringen er derfor at få parkeringsafgifterne i grundejerforeningernes kasse ikke i kommunens.
Planen er en vejfond, hvor afgifterne kan bruges til finansiering af vedligeholdelse.
 - c) Nye køkkener.
Efter lang tids tilløb sker der nu noget i forhold til at få gang i etablering af nye køkkener i lejemålene.
Det sker efter følgende plan:
 - Ældste køkkener først.
 - Beboere med de ældste køkkener og længst bo-anciennitet har første prioritet.Der har været afholdt informationsmøde for beboerne i de første 20 lejemål.
Køkkenerne etableres efter aftale med de enkelte lejemål og enten HTH eller KVIK køkkener.

I fælleskøkkenet er der opsat prøver på de 2 køkkenfirmaers produkter. Beboerne kan se de 2 prøvekøkkener i forbindelse med, at de indkaldes til infomøde med firmaerne.

Der er indkøbt nyt service mv. for ca. 25.000 kr. til udskiftning af det gamle udslidte.

2 x Kirsten + Sanne har gjort et kæmpe arbejde med at få det hele sat på plads og organiseret i skuffer og skabe.

Vi skylder en stor hånd til dem for det!

d) Hegnssagen –igen, igen, igen.

Som alle sikkert ved tabte vi jo desværre sagen om hegnet ved Landsretten. Det understreger jo på en måde, at lokalplaner har fået karakter af ekspropriation uden erstatning.

Ikke en god udvikling efter min opfattelse, men en tendens, der ses i mange lokalplaner i København.

Selve hegnet er nu fjernet, men tilbage står stolperne, der nu fungerer som pullerter for at hindre bilkørsel på havnefronten.

Det er i lighed med pullerter andre steder på havnefronten.

TMF (Teknik og Miljøforvaltningen) vil dog ikke umiddelbart acceptere, at pullerterne ikke også fjernes og har derfor truet med politianmeldelse. Det på trods af, at TMF d. 24.maj 2024 skriver til Københavns politi:

"Der findes stadig hegnstolper samt en mindre sektion hegn, men da lokalplanens bestemmelse om, at havnepromenaden skal være offentligt tilgængelig, må anses for værende opfyldt, betragter vi forholdet som lovliggjort.

Vi har dog kontaktet Bo-Vita med en forespørgsel om, hvorvidt den resterende del af hegnet agtes fjernet.

Da forholdet således nu er lovliggjort, kan politiretssag afsluttes"

e) Udearealerne.

Vi har i årets løb og på baggrund af beslutning i 2023, forsøgt os lidt med at skabe lidt biodiversitet på udearealerne.

Det handler f.eks. om at lade græsset vokse i stedet for at slå det helt kort.

Forsøgene vil blive videreført i de kommende år.

Gode forslag er velkomne. Man kan f.eks. deltage i bestyrelsens møder og komme med sine forslag der.

Der vil også blive plantet nye planter, der hvor de gamle er gået ud langs de nye hegn langs havnepromenaden. Både ved blok 4 og ved blok 2.

Skulpturen på hjørnet mellem havnen og Wilders Kanal er repareret. Her skylder vi John en anerkendelse for at have organiseret og udført arbejdet med at bevare en af vores kendetegn for afdelingen.

f) Som det er fremgået af referaterne fra bestyrelsesmøderne, har vi arbejdet med at finde en løsning på de fejl, der har vist sig

på altanglassene.

Det ser ud til, at løsningen er, at de beskadigede glas må udskiftes Gradvist, og de øvrige må sikres gennem en forsegling på glassenes overside, der forhindrer vand i at trænge ned gennem de 2 glaslag værnene består af.

Der arbejdes videre med at finde en leverandør, der kan klare opgaven.

Herefter blev beretningen sat under debat.

Der blev bl.a. spurgt nærmere ind til om det var lovligt at bolte borde/bænke fast. Svaret er at det må vi forvente det er – i hvert fald er det ikke udfordret. Årsagen er, at ved flere lejligheder er borde/bænke smidt i vandet. Nogle er fisket op igen ved hjælp fra havnevæsnet – andre er drevet væk og formentligt sunket til bunds. Et nyt bord koster i genanskaffelse i ca. 30 tusinde kroner, så vi skal passe godt på dem, vi stadig har. Bordene er sat, så mellemrummet mellem bordene langs kajen passer præcist, så der kan tilføjes endnu et bord, hvis man har et lidt større selskab. Ret henvendelse til Ejendomskontoret, der vil hjælpe med at låse borde op langs det grønne areal, så disse kan flyttes.

Der blev foreslået, at der bliver luget for ukrudt mellem planterne ved det nye træ/trådhegn. Ejendomskontoret vil spørge gartneren. Som det er nu ser det ikke for godt ud.

Et forslag til nuværende og kommende affaldssortering var, at der etableres molokker ved Strandgade. Der arbejdes med lignende løsninger i andre Bo-Vita afdelinger, men der er flere problemer, der skal tages hensyn til. Kommunen vil ikke tillade, at molokkerne "kranes" ud over fortov og cykelstier og det må afklares, hvem der skal betale for affaldsafhentning, såfremt molokkerne kan benyttes af alle og ikke kun en grundejer.

Dirigenten satte herefter beretningen til afstemning. Beretningen godkendt ved applaus.

- 3: Forelæggelse af afdelingens regnskab til orientering (2023/2024).
Formanden orienterede om regnskabet, der udviser et underskud på knap kr. 365 tusinde kr. Dette skal ses i sammenhæng med bl.a. den voldsomme inflation, der har hæret i regnskabsåret.
Formanden gennemgik de forskellige konti, der i øvrigt var hovedårsag til underskuddet og nævnte, at der i fremtiden var brug for bedre værktøjer i forbindelse med bestyrelsens muligheder for reel budgetkontrol. Et stort strukturelt problem, der skal arbejdes med er, at den budgetkontrol der pt. er mulig alene knytter sig til de konti, som afdelingen har reel mulighed for at ændre på. Men den samlede budgetkontrol skal ses som en helhed. Hvis f.eks.

skatter, elpriser eller andre afgifter stiger, bør der være mulighed for at regulere på de øvrige konti.

Regnskabet er godkendt af afdelingsbestyrelsen og forelægges derfor blot til orientering for afdelingsmødet.

- 4: Drøftelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år (2025/2026).

Formanden gennemgik budgettet og forklarede de forskellige poster i både nedadgående og opadgående retning. Budgettet ender i en huslejekforhøjelse på 3,74% altså væsentlig under den gennemsnitlige inflation i året, der gik. Forhøjelsen skal bl.a. ses i forhold til inflationen, der nu er i normalt niveau igen, men priserne er ikke faldet synligt. Herudover har forhøjelse af lønninger i de gældende overenskomster væsentlig betydning. I modsat retning trækker besparelser på en række andre områder. Jvf. det udsendte budgetforslag. Der blev spurgt til forventningerne om de kommende ejendomsskatter. Svaret her "blæser i vinden" – ingen kan vist sige noget præcist om dette spørgsmål. Budgettet blev herefter sat til afstemning og godkendt med applaus.

- 5: Behandling af indkomne forslag.

Forslag om ændring af husordenen vedr. hundehold.

Besøg af hund/hunde i lejemålene.

En lejer har ret til besøg af hund/hunde i op til 14 dage ad gangen.

Beboeren skal meddele ejendomskontoret, at der forventes besøg af hund/hunde senest 1 uge før besøget. (maksimalt 2 hunde ad gangen).

Ejendomskontoret meddeler herefter tilladelse til besøget og fører en log eller kalender over antal besøg. Der kan maksimalt gives tilladelse til 3 besøg om året i det enkelte lejemål.

Der skal ikke gives oplysning til ejendomskontoret. såfremt besøget varer 3 dage eller mindre.

Efter drøftelser af forslaget enedes man om, at udvide forslaget med følgende ordlyd:

Såfremt gæstende hunde er til gene for naboer kan disse klage til ejendomskontoret, der herefter kan ophæve gæstetilladelsen med øjeblikkelig virkning.

Det samlede forslag blev herefter sat til afstemning og vedtaget med stort flertal (17 ud af 21 mulige stemte for forslaget).

- 6: Valg af formand.
Jan Hyttel blev genvalgt uden modkandidat for en ny 2 årig periode.
- 7: Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen:
Kirsten Høgh Fogt og Niels Rasmussen blev begge genvalgt uden modkandidater for en ny 2-årig periode

8: Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen:

Charlotte Smed Andersen og Finn Nyvang Andersen er begge på valg og blev genvalgt for en 1-årig periode. Begge uden modkandidater.

9: Eventuelt.

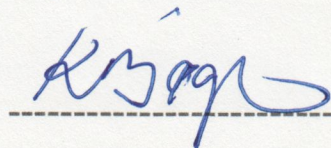
Der blev opfordret til at man ryddede op efter sig i vaskekælderen. Nogle efterlader et syndigt rod!

Det samme gælder på legepladsen, hvor det jo helt klart er forældrenes ansvar at rydde op i legetøjet og ikke efterlade det spredt ud over det hele.

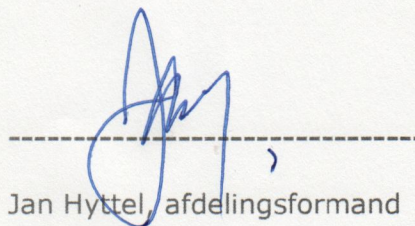
Intet yderligere at referere.

Underskrifter:

02.januar 2024.



Kirsten Bøgh, dirigent



Jan Hyttel, afdelingsformand