

Referat af afdelingsmødet Tirsdag d. 30. november 2010 kl.19.00 i fælleslokalerne Strandgade 63.

28 repræsentanter fra 25 lejemål svarende til knap 15% af de stemmeberettigede 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.

Samtidig med den endelige dagsorden var der udsendt en skriftlig beretning for årets aktiviteter i afdelingen. Formanden fremlagde derfor blot en supplerende mundtlig beretning, der koncentrerede sig om følgende punkter:

- a) Problemerne med elmålerne
- b) Vandskaderne i nr. 57 / de defekte skotrender
- c) Udearealerne
- d) Forslag om hundehold i afdelingen

Den skriftlige beretning er vedlagt som et selvstændigt bilag.

Ad a)

Formanden supplerede den skriftlige beretning med at oplyse, at der i årets løb er skiftet omkring 50 defekte elmålere. Der er stadig et antal el-målere, der formodes at være defekte, hvorfor det er besluttet at udskifte alle elmålere snarest muligt. Næste års el-regnskab vil på samme måde som i år blive delvist beregnet for en nogle lejeres vedkommende.

Formanden oplyste endvidere at dette års el-regnskab nu afregnes som følger:

- 1) De elmålere, der ser ud til at fungere, afregnes efter afmålt forbrug.
- 2) De defekte elmålere afregnes efter et gennemsnit af 5 års normalforbrug fratrukket 25 %.
- 3) Nogle defekte målere har været ude af drift i op til 3 år og afregnes derfor efter de sidste målbare gennemsnitsforbrug fratrukket 25%.
- 4) For de beboere, der gentagne gange ikke "har været hjemme", fastsættes forbruget til 2.500 kWt per år.

Formanden oplyste videre, at ovenstående afregningsmodel er kommet i stand efter forhandlinger med administrationen og må betragtes som en langt mere retfærdig model end den fra administrationen først udmeldte ordning med at suspendere el-regnskabet og blot lade á conto indbetalingerne være gældende.

Ligeledes oplyste han at enten Lejerbos forsikringssselskab eller Lejerbos forretningsførerselskab havde indvilget i at dække de manglende indbetalinger for årene 2007/08 og 2008/09. Alt i alt et godt resultat, som alle har grund til at være tilfredse med, selvom det måske kan forekomme uretfærdigt, at nogle beboere ikke har betalt el i 2 eller flere år. Det blev understreget, at beboere, der ikke giver afgang for aflæsning af el og varme, i fremtiden vil få fastsat deres forbrug.

Der blev forespurgt, om det ville være billigere og mere retfærdigt at hver enkelt beboer afregnede el direkte til udbyderen (DONG) i stedet for at lade det gå via Lejerbo.

Hertil forklarede bestyrelsen, at den pris, vi afregner til via Lejerbo, er en pris med betydelige rabatter, der næppe ville kunne opnås ved individuel afregning direkte med udbyder. Hertil kommer, at der i givet fald ville skulle lægges en målerafgift på hver enkelt måler i stedet for nu kun på fællesmåleren.

Ad b)

Formanden orienterede om vandskaden i nr. 57, der skete på baggrund af et kraftigt skybrud d. 14 august. Hovedårsagen er imidlertid, at samtlige skotrender i ejendommen er konstrueret forkert og burde have været udbedret for år tilbage. Allerede i forbindelse med arbejdet med udskiftning af vinduer og altandøre for 5 år siden, blev der udfærdiget en rapport om sagen, og siden er der sendt en ansøgning til Landsbyggefonden (LBF) om støtte til udbedringsarbejdet, der er beregnet til at koste omkring 3 mill. kr.

Som det vil være de fleste bekendt, er der lang venteliste til LBF og sagen sendes derfor nu i stedet til Lejerbo Københavns dispositionsfond, som forventer at behandle sagen i januar 2011, hvorefter arbejdet med at udbedre de resterende 10 defekte skotrender kan sendes i udbud og igangsættes.

Selve vandskaderne i 5 lejligheder i nr. 57 th. har været omfattende – især i 3 lejemål. Lejerne er tilbudt genhusning, men har valgt at afstå fra dette og blive i lejligheden eller i perioder bo hos familie og venner. Møbler og indbo har været opmagasineret i 2 containere på Strandgade.

Udbedringsarbejdet er nu på det nærmeste afsluttet, og alle beboere på nær én er tilbage i lejlighederne. Den sidste afventer nogle afsluttende skimmelsvampundersøgelser.

Der har undervejs vist sig ikke ubetydelige kommunikationsproblemer mellem driftsafdelingen og beboerne. Denne situation evalueres nu, ligesom det er aftalt med driftsafdelingen, at der laves en egentlig beredskabsplan for fremtidige lignende hændelser.

Ad c)

Formanden mindede om, at den tidligere meget ambitiøse plan for udearealerne foreløbigt er lagt i dvale på grund af den økonomiske situation – både i afdelingen og i de fonde, der kunne tænkes at bidrage.

I stedet vil udearealerne blive vedligeholdt og fremtidssikret ved mindre årlige tiltag. I år er f.eks. legehuset blevet udskiftet med vores flotte nye skibs"vrag", og der er samtidigt indkøbt en stor opbevaringskasse til udelegetøj. Kassen er aflåst, men nøgle kan afhentes mod et depositum hos Barbara Danielsen i nr. 65.

De gamle gynger er nedtaget på grund af råd i gyngestativet. Nye gynger opsættes så snart vejret tillader det.

Træbånderne omkring boldbanen er ligeledes fjernet på grund af råd. Der er ikke planer om at sætte nye træbånd op, da netop træbåndene giver store støjproblemer, når bolden hamres ind i dem. Der kan sagtens spilles bold på banen uden bånd. I stedet kunne det overvejes at sætte et trådhegn op ud mod gyngerne. Der er ikke i bestyrelsen truffet beslutning om dette punkt endnu.

Ad c)

En beboer har ønsket at stille forslag om, at det skal være tilladt at holde hund i ejendommen. Beboeren og bestyrelsen er blevet enige

om, at forslaget sendes til urafstemning således samtlige beboere kan være med til at bestemme omkring dette væsentlige punkt.

Bestyrelsen vil sørge for, at der foretages urafstemning om muligt inden jul.

Der udspandt sig en længere diskussion for og imod hundehold og omkring betingelserne for at holde hund, såfremt urafstemningen skulle give flertal for dette. Det blev blandt andet foreslået, at urafstemningen kun skulle være et spørgsmål om ja eller nej til hundehold, og at betingelserne for at holde hund herefter i givet fald afklares på et efterfølgende ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der bliver mulighed for grundig diskussion af hvordan, der kan opstilles regler for hundehold, og for hvordan disse regler kan håndhæves.

Der blev spurgt til råderetten i forbindelse med udskiftning af køkkener og badeværelser. En beboer takkede bestyrelsen for arbejdet med at få dette iværksat og for den gode aftale, der var opnået i forhold til Svane-køkken.

Det første Svane standard køkken er meget snart klar i en indflytterlejlighed. Det aftaltes, at det nye køkken kan besigtiges af interesserede, når det er færdigt. Tidspunkt sættes på hjemmesiden.

Bestyrelsens beretning blev herefter sat til afstemning og godkendt med overvældende majoritet.

3: Godkendelse af afdelingens regnskab (2008/2009).

Formanden gennemgik det fra regnskabsafdelingen udsendte årsregnskab, der igen i år var sammenskrevet med såvel det gældende budget som med budgetforslaget for det kommende budgetår 2011/2011.

Regnskabet udviste et overskud på ca. 313.000 kr.. Dette resultat er tilfredsstillende især set i lyset af, at de første regnskabsudkast som følge af problemerne med el-regnskabet udviste et underskud på omkring 140.000 kr. Regnskabet og budgettets øvrige poster blev gennemgået under ét med fokus på de steder, hvor der var ændringer eller afvigelser.

Der blev i forbindelse med antenneregnskabet spurgt til, hvad der skete omkring en eventuel ændring af den nuværende TV udbyder

aftale. Hertil blev det oplyst, at der har været arbejdet rigtig meget på netop dette spørgsmål, der er ekstremt kompliceret, ikke mindst fordi de kabler, der fører ud til vore lille Wilders ø, i praksis kun levner mulighed for at YouSee leverer TV til afdelingen. Det vanskeliggør selvsagt prisforhandlingerne, men der er i det mindste håb om, at der i en ikke for fjern fremtid gives mulighed for individuelt valg mellem forskellige TV pakker hos YouSee.

Afdelingsmødet godkendte herefter med alle stemmer det udsendte regnskab for 2009/2010.

4: Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år (2011/2012).

Der blev lagt vægt på, at budgettet balancerer med en lejeforhøjelse på 2.9 % hvilket stort set svarer til stigningen i nettoprisindekset.

Ændringerne i budgettet og begrundelserne herfor blev gennemgået og debatteret.

Afdelingsmødet godkendte herefter med alle stemmer det forelagte budget for 2011/2012.

5: Indkomne forslag:

Afdelingsbestyrelsen foreslår, af det årlige regnskab for fremtiden godkendes af afdelingsbestyrelsen og ikke som hidtil af afdelingsmødet. Årsagen er, at ændret lovgivning om blandt andet regnskabsaflæggelse nu betyder, at regnskabet skal fremsendes godkendt til kommunen senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning – og ikke 6 måneder, som nu er gældende. Det kan simpelthen ikke nås, samtidigt med at regnskaberne skal udsendes til afdelingerne en måned før afdelingsmødet. Regnskabet fremlægges i fremtiden på afdelingsmødet til orientering.

Forslaget blev af formanden motiveret, herunder blev det præciseret, at forslaget kun gælder regnskabet – ikke budgettet, som stadig fremlægges afdelingsmødet til godkendelse.

Efter en kort diskussion blev forslaget godkendt med overvældende majoritet.

6: Valg af formand for afdelingsbestyrelsen.

Jan Hyttel meddelte at han genopstillede, men opfordrede samtidigt til, at man begyndte at se sig om efter en afløser, da det ikke er godt, at den samme formand bliver siddende i årtier. Der var ingen modkandidat, hvorefter Jan Hyttel blev genvalgt med applaus.

7: Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.

John Laursen blev genvalgt og den hidtidige suppleant Jacob Jessen blev nyvalgt – begge uden modkandidater og med applaus og begge for en periode af 2 år.

7: Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

Eivind Thuesen ønskede af rykke fra en plads i bestyrelsen til en suppleantpost og blev sammen med Henrik Kok valgt med applaus. Begge er valgt for en periode af 1 år.

8: Eventuelt.

En beboer bad om, at reglerne for brug af fælleslokalerne blev opdateret og håndhævet, da fester ofte fortsatte langt ud på natten og med store støjgener for de omkring boende.

Bestyrelsen oplyste, at der arbejdes på sagen i et lille udvalg.

Dirigenten afsluttede mødet med at takke for god ro og orden
Formanden takkede dirigenten for vel udført arbejde.

Mødet afsluttet kl. 21.15.

Referat udarbejdet d. 02. december 2010.
Jan Hyttel



Kirsten Bøgh, dirigent



Jan Hyttel, afdelingformand