

Referatet fra afdelingsmøde i Lægeforeningens Boligselskab tirsdag d. 28. september

1. Velkomst- valg af dirigent, referent og stemmetællere.

Formanden Peter E. Jørgensen bød velkommen og fortalte, at pølsevognen og kaffevognen skyldtes, at man ville fejre at være tilbage efter corona-pausen. Uffe Kjær blev valgt som dirigent og Julie Seiden blev valgt som referent. Der blev valgt tre stemmetællere: Jeanette fra afdeling 2, Lene fra afdeling 2 og Lene fra afdeling 1.

Dirigent konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt. Han konstaterede også, at dagsordenen var i overensstemmelse med afdelingens vedtægter.

2. Formandens beretning

Vandstigestreng

Man havde været i voldgiftsretten med Rebo i forbindelse med vandstigestrengsprojektet. Rebo havde oprindeligt forlangt en efterbetaling på 2,7 millioner i afdeling 1. Retten havde fastsat et beløb på 1,3 millioner og Rebo fik dermed 1,4 millioner mindre end deres oprindelige krav. I afdeling 2 forlangte Rebo 378.000 kr. i efterbetaling, og retten fastsatte beløbet til 244.000 kr.

Hver afdeling havde betalt 40.000 kr. til voldgiftsretten og Rebo havde betalt samme beløb. Derudover havde man haft advokatudgifter for 410.000 kr. Vandstigestrengsprojektet havde dog ikke medført en huslejestigning.

Formue og forsikringer

Afdelingen havde forøget sin formue gennem samarbejde med administrationen omkring låneomlægning og forsikringer via pulje med andre boligselskaber. På den måde havde man opnået billigere forsikringer.

Drift og rengøring

Drift og rengøring var blevet udliciteret til Rengøringservice Danmark. Der var opnået en besparelse på begge poster, selvom dette ikke var intentionen.

Sorteringsaffaldsplads

Efter krav fra Københavns Kommune havde man etableret en sorteringsaffaldsplads. Dette havde dog medført en midlertidig udgift på 30.000 kr. om måneden for den container der blev stillet op i overgangsperioden.

Væggelus

Der var fortsat et par lejligheder med væggelus. Dette skyldtes, at beboerne ikke var hjemme, når skadedyrsbekæmpelsen kom, og at beboerne ikke fulgte anvisningerne efterfølgende. Man havde undersøgt det, og det var muligt, at de beboere skulle betale 500 kr. pr. gang, hvor skadedyrsbekæmpelsen kom forgæves.

Videokameraer, belysning og røgalarmer

Der var blevet opsat yderligere videokameraer og belysning. Derudover var der også blevet opsat røgalarmer i kælderene i Blok A, B, C og D.

Vaskemaskiner

Der var kommet ny vaskemaskine i Blok A.

Forbedringer hvis budgettet vedtages

Man ville male reposerne i højhusene og opsætte nye dørtelefoner med video i alle ejendommene og mulighed for meddelelser til Ejendomskontoret. Derudover kom der ny gulvbelægning.

Grønne udvalg

Der var lavet grønne udvalg, som havde lavet en plan vedligeholdelsen af de grønne arealer.

Facadeudvalg

Man havde startet et facadeudvalg bestående af medlemmer fra organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen, der skulle få overblik over facaderenoveringen. Planen var foreløbigt, at de grønne blade skulle skiftes ud og der skulle isoleres. Eventuelt kunne man diskutere muligheden for solceller og altaner. Udvalget ville komme med en plan. Finansieringen var endnu ikke på plads, men man regnede med lånefinansiering, og at det kunne komme op på 50 millioner kr. Landsbyggefondskontoen kunne ikke dække det. Tidshorisonten var uklar, da man arbejdede med forskellige beregninger.

Garager

Der blev spurgt ind til det forslag garageudvalget skulle fremsætte på mødet. Der var uklarhed om, hvorvidt mødet mellem garagelejerne og garageudvalget var blevet afholdt, men det kommende budget indeholdt nye porte til garagerne, hvilket var finansieret af en stigning i garagelejen på 125 kr. pr. måned.

Beretningen blev derefter taget til efterretning.

3. Godkendelse af driftsbudget

Nicholas, driftschefen fra FA09, fremlagde driftsbudgetterne fra afdeling 1 og afdeling 2.

Afdeling 1:

Budgettet indholdt en uændret husleje, hvilket skyldtes et overskud på 300.000 kr. og et fald i ydelser på lån med 30.000 kr. Derudover faldt udgifterne til el og varme til fællesarealerne med 62.000 kr. grundet energiforbedringer. Renholdelsesposten steg lidt, bestyrelsesposten steg med 82.000 kr. og man øgede henlæggelserne med 540.000 kr. og derudover renteindtægter på 99.000 kr. og øget huslejeindtægt grundet køkkenmoderniseringer og øget garageleje.

Der var afsat midler til udskiftningen af dørtelefoner. Man ville fremrykke arbejde og starte hurtigst muligt.

Der blev spurgt til konto 111, el og varme til fællesarealer. Dette blev vurderet som en konto med stor stigning fra 2020 til 2021 og om det var muligt at spare. Posten var reduceret i budgettet for 2022 grundet energiforbedringer med LED-lys.

Samme spørgsmål blev stillet til konto 119, diverse udgifter. Budgettet havde haft udsving mellem 2020 og 2021, da man havde regnet med flere arrangementer og advokatudgifter som nævnt i beretning. Posten reduceres i budgettet for 2022.

En beboer spurgte, om man ikke kunne bruge de 225.000 kr. afsat til nye garageporte til at forhindre svamp i væggene i stedet. Dette blev afvist, da pengene var besluttet afsat til garagerne og finansieret af garagelejerne.

En anden beboer spurgte, om man havde set på garagelejepriserne i området, da man satte lejen op. Det blev svaret at lejeforhøjelsen kun gik til at dække de nye porte, der blev afskrevet over 15 år. Det blev påpeget at garagelejen ikke var hævet siden 2013.

Det blev derudover nævnt, at der var kommet ny lovgivning vedrørende omfordeling af overskud. Før kunne man tage et overskud og lægge ind i næste års budget til henlæggelser eller nedsætte husleje. Den ny regel siger, at overskud skal fordeles over tre år.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Afdeling 2:

Budgettet indeholdt en uændret husleje. Årsagerne til dette var primært, at afdelingen havde et overskud på 125.000 kr. og derudover renteindtægter på 50.000 kr. og øget huslejeindtægt grundet køkkenmoderniseringer.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

4. Valg af fælles formand for afdeling 1 og 2 for 1 år:

Peter E. Jørgensen genopstillede og blev genvalgt.

5. Valg af medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen i afdeling 1 og 2.

I afdeling 1 var Alex Rasmussen og Thomas Begulic opstillet og blev valgt for 2 år.

Bendt var opstillet og blev valgt for 1 år.

Erik Rolfsted og Lene Andersen opstillede som suppleantkandidater for 1 år. Erik vandt med 37 stemmer. Lene fik 34 stemmer. Der var 5 blanke stemmer.

I afdeling 2 blev Jens genvalgt og Mie Petersen valgt ind for 2 år.
Carsten Kjøller blev valgt ind for 1 år.
Jette Jørgensen stillede op som suppleant for 1 år og blev valgt.

6. Valg til Repræsentantskabet

I afdeling 1 skulle der vælges 3 repræsentanter og 2 suppleanter, alle for 1 år. Erik Rolfsted, Thomas Begulic og Alex Rasmussen blev valgt som repræsentanter og Lene Andersen og Kim Søbereg blev valgt som suppleanter.

I afdeling 2 skulle der vælges 3 repræsentanter og 2 suppleanter, alle for 1 år. Annelise Jørgensen, Freja Olsen og Jette Jørgensen blev valgt som repræsentanter. Marianne Olsen og Mie Petersen blev valgt som suppleanter.

7. Behandling af indkomne forslag

Forslag 1.1 og 1.2: Køkkener

Disse forslag var stillet separat for hver afdeling, men var identiske og blev vedtaget med samme afskrivninger og er derfor skrevet sammen i referatet.

Afdelingsbestyrelsen havde stillet forslag om, at beboere fik mulighed for at modernisere køkkener via kollektiv råderet, da mange køkkener trænger til en udskiftning. Dette vil medføre en fornyelse af puljen til køkkenfornyelse, hvor man kan få et mindre beløb, hvis man har benyttet den sidste pulje. Hvis man ikke havde benyttet sidste pulje, kunne man få det fulde beløb. Forslaget stilledes også, fordi kommunen havde ændret i proceduren, så det var nødvendigt at stille et nyt forslag. Konkrete beregninger kan ses i det indsendte forslag. Derudover skulle afdelingsmødet beslutte, om man ville afskrive køkkenet over 10, 15 eller 20 år. Disse beregninger kan også ses i det stillede forslag.

Det blev diskuteret, hvordan afskrivningen blev, hvis man havde et flyttekøkken frem for et dyrt køkken via den kollektive råderet og hvad det ville betyde for kommende lejere. Der blev udtrykt bekymring for at den kollektive råderet ville medføre meget forskellige standarder for køkkener.

Man valgte at vedtage forslaget i begge afdelinger og at afskrive over 20 år.

Forslag 2: Frugttræ

Forslagsstiller var til stede og uddybede. Et træ var gået ud, og man ville gerne genplante et frugttræ i stedet for japansk kirsebærtræ. Da der allerede var bestilt et nyt træ hjem, var det ikke muligt at afbestille dette, men man ville gerne se på det i det nye budgetår.

Forslagsstiller valgte at opretholde forslaget på trods af dette. Forslaget faldt.

Forslag 3: Grøn gruppe

Forslagsstiller ville etablere en "nusse-i-haven"-gruppe der i samarbejde med det grønne udvalg og ejendommens gartner kunne løse opgaver der ellers ikke ville blive prioriteret.

Forslaget blev vedtaget og man inviterede til næste møde i det grønne udvalg.

Forslag 4: Husorden

Forslagsstiller ønskede en præcisering af, at grill og åben ild kun måtte foregå på grillpladsen.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5: Ladestandere til el-biler

Forslaget udgik, da forslagsstiller ikke var til stede og forslag 5 var dækket af ordlyden af forslag 6.

Forslag 6: Ladestandere til el-biler

Forslagsstiller ville gerne have etableret ladestandere til el-biler og el-scootere ved garageområdet, fordi vedkommende vurderede, at det der ville gå mindst muligt ud over parkeringsmulighederne. Derudover påpegedes det, at kommunen var holdt op med at give tilskud til ladestik til el-scootere, og at disse ofte blev stjålet, så man derfor ønskede ladestik og opbevaringsmulighed til disse.

Bestyrelsen påpegede, at nedrivning af garager ville koste ca. 500.000 kr. og derudover skulle man regne med yderligere 500.000 kr. til etablering af ladestandere. Man vurderede, at der på nuværende tidspunkt ikke var mange el-biler i ejendommene og at der var muligheder i området for opladning. Det blev påpeget, at antallet af el-scootere måske ville øges i de kommende år og at mange af deres ejere var gangbesværede.

En beboer nævnte, at kommunen var i gang med at etablere 5000 nye pladser til el-biler. En anden beboer nævnte, at batteriudviklingen gik så stærkt at man risikerede at ladestanderne ville være forældede, den dag man fik brug for dem. Samme beboer nævnte også, at der var begrænsninger på, hvor meget strøm man kunne trække på det eksisterende net, og at el-biler bruger lang tid på at lade op.

Forslaget faldt.

Forslag 7: Altaner

Man ønskede en pris på altaner som kunne opsættes i forbindelse med facaderenoveringen. Det blev bemærket, at vinduerne pt. var betalt af i 2039. Så altaner ville kræve nye vinduer, man også skulle betale af på samtidig.

Facadeudvalget ville arbejde videre med forslaget.

Forslag 8: Handicapparkeringspladser

Forslaget gik på, at man gerne ville kunne oprette handicapparkeringspladser på området frem for at søge kommunen om dem på offentlig vej.

Bestyrelsen afviste, at det var en mulighed at tildele pladser på området, da der i forvejen var begrænsede parkeringsmuligheder, og en handicapplads kun må benyttes med handicapskilt. Desuden var man bekymret over, at der ville komme for mange ansøgninger, hvis man begyndte at åbne op for muligheden.

Det blev derefter diskuteret, om der var en reel mangel på parkeringspladser.

Forslaget faldt.

Eventuelt

Leje af kælderrum:

En beboer ønskede at leje et kælderrum, hvilket han havde fået at vide, at han skulle spørge bestyrelsen om. Bestyrelsen ville undersøge, hvor mange rum der var ledige og se på det. Man var skeptisk, da kælderrum i højhusene som udgangspunkt ikke udlejes.

Nøgne mennesker på legepladsen:

Der var en beboer, der ønskede at folk ikke tog sol på legepladsen, da hun mente, det ville genere børnene. Det blev diskuteret.

Uhygiejniske elevatorer:

En beboer klagede over lugt af tis og røg i elevatorerne og opfordrede til mere hensyntagen.

System i vaskeriet:

En beboer klagede over, at systemet i vaskeriet ikke virkede. Andre havde oplevet det samme. Ejendomskontoret skal rette henvendelse til dem, som har sat anlægget op.

Alliker på 13. sal:

En beboer klagede over alliker, der ødelagde taget. Man skulle rette henvendelse til Ejendomskontoret.

Bord ødelagt af grill:

Et bord var ødelagt ved højhuset af engangsgrill. Derudover trængte bænke til en kærlig hånd. Bordet var på budgettet, og man ville klage til maleren, der havde malet bænke sidste år.

Formand takkede for god ro og orden.


Peter E. Jørgensen
Formand


Uffe Kjær
Dirigent

12.10.2021.