

Referat - ordinært afdelingsmøde

10. marts 2016 klokken 19.00-22.00

Alle forslag og bilag som bestyrelsen har sendt forud for mødet kan findes på linket ved den pågældende overskrift. De indkomne forslag og bilag findes [her](#).

Fremmødte

Bestyrelsen – **Bent Skafte, Steen Larsen, Lisbeth, Malene Kjer Vallentin, Line Holm, Kim Zahle**

Domea Servicecenter København – **Jytte Jensen og Anders Brøgger**

Stemmeberettigede lejere – **47boliger**

Vores hjemmeside findes på <http://www.emblas.dk>

1. Valg af dirigent

Tanja Karpatschof

2. Valg af referent

Helena Pernille Alexandrowitsch

3. Valg af stemmeudvalg

Line Holm

Uno Frederiksen

4. Afdelingsbestyrelsens beretning. Se bilag.

En beboer er i tvivl om, hvorfor bestyrelsen ikke kan finde den rette løsning til at vedligeholde træfacaderne. Han får KK ud i kommende uge for at se på sagen.

Bestyrelsen beretter, at de har stor fokus på denne problemstilling. De arbejder inden for den 5-årige garantiperiode, og skal samarbejde med Domea.

Bestyrelsen har desuden ikke fået en afklaring på, hvad der er det bedste for træfacaderne. Første løsning var Hysan, men dette var ikke godt nok. Der arbejdes ihærdigt på sagen.

Byggeskadefonden har været herude og har taget prøver vedrørende MgO plader. Byggeskadefonden vender tilbage senere.

5. Orientering og vedtagelse af budget 1. Juli 2016 – 30. Juni 2017 v. Anders. Se bilag.

Anders gennemgår budgettet for kommende år. Budgettet tager udgangspunkt i den kommende huslejestigning, der er varslet om.

Administrationsbidraget falder.

Der sker et fald i renholdelsen, hvor vedligeholdelsens stiger.

Der spørges til ejendomsskatterne ift. mediernes belysning af andre sager, hvor man har fundet fejl og mangler.

Jytte forklarer, at Københavns kommune (kk) endnu ikke har udmeldt hvad den kommende ejendomsskat bliver. Derfor har vi endnu ikke et konkret beløb vi kan forholde os til. I budgettet for 16/17 er det et skønnet tal på 1.5 mil. KAB kan heller ikke svare på, hvornår det bliver opkrævet.

Der bliver spurgt til sammenhæng mellem overskuddet på 1,8 mil og den kommende huslejestigningen. Der suppleres, at overskuddet svarer til 2x husleje pr husstand.

Anders responderer, med at et overskud bliver afviklet over tre år. Det kommer fra byggesagen af, hvor der var et overskud. Dette overskud vil derfor ikke være noget der regnes med fremover.

Jytte supplerer. Pengene bliver lagt på henlæggelser. Vi skal arbejde mod at have en henlæggelse på 35.000 kr./bolig stående, dette er også et krav fra kk. Pengene bliver i afdelingen.

Bestyrelsen fortæller, at emnet bliver diskuteret, og de synes det er fornuftigt at afdelingens økonomi kan løbe rundt i sig selv. Så de henlagte penge kan bruges på fx udskiftning MgO-plader.

Der er ingen der har forudset at pladerne muligvis bør udskiftes, derfor estimeres det at byggeskadefonden vil erstatte dem.

Der spørges til, hvorfor vi som lejere kan risikere at skulle betale for udgiften. Anders svarer, at vi er en selvstændig afdeling, derfor kan vi risikere omkostningen. Bent supplerer, at vores forsikring har en selvrisiko på 5%, så det er den udgift vi kan risikere.

Pladerne vurderes ikke til at være sundhedsskadelige. Pladerne suger fugt, det trænger ikke ind i bebyggelsen. Ønskes der dokumentation kan man henvende sig til byggeskadefonden.

Pengene til den lovede støjmur står fortsat på kontoen, som først må bruges, når ejendomsskatterne er betalt. Der skal ikke opsættes en støjmur, vi kan derfor se frem til at kunne konvertere pengene om til en anden sag som har bygnings sammenhæng. Hvad pengene skal bruges til, skal afstemmes på afdelingsmøde.

Budgettet er godkendt og vedtaget.

6.	Orientering af regnskab 1.5. 2014 – 30.6. 2015. V. Jytte Jensen. Se bilag.
Regnskabet blev fremlagt af Anders. Ingen spørgsmål eller kommentarer.	
7.	10-årig budget for vedligeholdelse og opsparing v. Anders.
Udgået.	
8.	Beretning fra grupper og udvalg.
Fælles for alle grupper er, at der søges medlemmer.	
Grøn gruppe søger nye medlemmer, alle er velkomne uanset køn. Gruppen mødes jævnligt, der opstår en masse gode ideer om bl.a. fremtid og vedligeholdelse. Gruppen har fået etableret et Sedumtag på skuret. Der er en drøm om at alle skure bliver beklædt af grønne tage. Det er et stort projekt, det koster penge, M/K timer, og fondssøgning. Der er f.eks. en stor opgave, som gruppen ikke magter: Begrønning af gavl kontra graffiti, hvordan kan vi minimere skaderne fra graffiti? Referater ligger på http://www.emblas.dk	
Renholdelsesgruppens opgaver, informationer og referater ligger tilgængeligt på http://www.emblas.dk – her kan man også finde fejeplaner og link til filmen om gruppens opgaver.	
Fællesarealgruppen har udsendt på forhånd en årsberetning.	
Eventgruppen Sommerfest 27. august Arbejdsweekend 6. november 10-16 Halloween 30.nov Julefest 11.dec Hjælp til under arrangementet. Oprydning og opvask. Husk service. Flere medlemmer er velkommen.	
9.	Behandling af indkomne forslag. Se venligst vedhæftede bilag fra: 1.0 til 11.2
De indkomne forslag og bilag findes her .	
9.1	Ændring af råderetskatalogets haveregulativ vedr. bestemmelse på højde af hæk i forhaver
Der påpeges at den maksimum højde der er i råderetskataloget er <i>latterlig lav</i> . Derfor foreslås, at haveregulativets bestemmelser ændres til, at hække og hegn i forhaver må være op til en maksimumhøjde på 150 cm. Der kommenteres, at der er risiko for øget tyveri, fordi man lettere kan gemme sig og stjæle i fred. En bekymring for at den nuværende åbne og store fælleshed der er i bebyggelsen, vil blive begrænset.	

Der tilsluttes til forslaget, at ændringen kan fremme privatlivet. Derudover er 80 cm ikke nok til at holde hunden inde for matriklen.

Man kan desuden se direkte ind hos beboere, der bor i stueetagen.

Hvis naboer på begge sider sætter hegn/hæk op, vil man bliver lukket inde uden at ville det.

Det påpeges at der foreslås både hæk og hegn. Opsætter man hegn skal man være opmærksom på, at dette skal begrønnes!

Forslaget er vedtaget.

9.2 Permanent aftale om snerydning og saltning

Der foreslås at vi ikke fremover behøver at afstemme på et afdelingsmøde om vi skal have et eksternt firma til at rydde sne; men at den nuværende aftale kan løbe ubegrænset. Der vil være en årlig prisstigning på 3%. Kim (kasserer) påpeger, der ikke vil ske en huslejestigning. Alle har fremover lov til at stille et alternativt forslag.

Afvikling/salg af vores sneudstyr skal til afstemning på afdelingsmødet.

Forslaget er vedtaget.

9.3 Forslag om etablering af sandkasse på legepladsen

Der foreslås, at der indkøbes en sandkasse til max 12.500kr. Det planlægges, at vi bygger den selv. Det foreløbige tilbud ligger pt på 7000 kr. Gruppen vil gerne have et råderum til eventuelle uforudsete udgifter.

Der spørges til sandkassens placering.

Der skal naturligvis være adgang til postkasserne. Den bliver placeret på "øvre" område. Den eksakte placering afgøres ift. campingvognens nye placering pga. faldunderlag.

Sandkassen kan ikke benyttes som faldunderlag.

Den "store" plads benyttes til boldspil. Det er tiltænkt, at den store plads er for større børn, og den lille plads er tiltænkt for de yngre – dog er alle naturligvis velkomne på alle områder.

Der påpeges, at fællesarealgruppen skal overveje hvem der står for renholdelse af sandkassen.

Forslaget er vedtaget.

9.4	Nedsætte en gruppe på afdelingsmødet, som skal organisere en beboerformiddag, hvor vi skal evaluere de sidste næste 3 års erfaringer med beboeraktivitet og eventuelt udarbejde forslag til ny fremtidig organisering. Gruppen kan suppleres med beboere, som ikke deltager på afdelingsmødet.
<p>Beslutningen går på om der skal nedsættes en arbejdsgruppe.</p> <p>Det påpeges, at et stort problem ud over træfacaderne er deltagerantallet i arbejdsgrupperne. Det er en bekymring, at vi i fremtiden vil stå uden hænder til det projekt, vi er en del af i forbindelse med at være beboere på Emblasgade.</p> <p>Der skal forslås nogle nye ideer, som kan fremme det fælles ansvar vi har her.</p> <p>Forslaget er vedtaget.</p> <p>Seks personer meldte sig til arbejdsgruppen. Bente kontakter de fem medlemmer. Andre beboere er velkomne i gruppen, kontakt da Bente.</p> <p>Bente Adler er tovholder (nummer 129) – benteadler@gmail.com</p> <p>Helena Pernille Alexandrowitsch (19, 1.tv)</p> <p>Mads Danker Danielsen (3, 1. th)</p> <p>Sadia Dogar (105)</p> <p>Erik Poulsen (103)</p> <p>Rene (143)</p>	
9.5	Forslag om etablering af faldunderlag og rutsjebane på legepladsen
<p>Budgettet er prisændret med 7000kr ift. det tidligere afstemte forslag.</p> <p>Alt hvad der vedtages og etableres skal være lovligt.</p> <p>Forslaget er vedtaget.</p>	

9.6	Grøn gruppe foreslår at vi tilplanter skrænterne med endnu 8 små frugttræer
<p>Det frygtes at der vil blive fjernet soltimer fra have og altan. Gruppen vil tage hensyn til alle, og vil sætte markeringer op på forhånd, så alle får mulighed for at kommentere den valgte placering. Alle er velkomne til at betræde det fælles areal der er mellem haverne.</p> <p>Det frygtes, at jorden er forurennet og dermed vil frugt og grønt ikke kunne spises. Man skal ikke bekymre sig for forurening gennem rødderne. Der er ingen vetoret ift. beplantning eller placering, det tilstræbes at man finder en fælles og holdbar løsning. Det frygtes at det fælles areal vil blive for tilvokset med tiden.</p> <p>Forslaget er vedtaget.</p>	
9.7	Nedsættelse af gruppe, som kan undersøge om det er muligt at etablere solenergi på vores tage, som lejlighederne kan få glæde af.
<p>Der nedsættes en gruppe, alle grupper er åbne, man kan efterfølgende melde sig.</p> <p>Medlemmerne bedes kontakte Mads, som er tovholder indtil første møde.</p> <p>Mikael Phenter (29) Nikolaj Enevoldsen (119, 1.tv) Mads Danker Danielsen (3. th) – madsdanker@gmail.com Morten Lazzarotto (147) Malene Kjer Vallentin (43, 1.th)</p> <p>Forslaget er vedtaget.</p>	
9.8	Opsætning af tydelige husnumre på skure
<p>Der pointeres, at beboerne som bor på første sal, ikke vil få gavn af forslaget. Desuden bliver skurerne total bevokset om sommeren.</p> <p>Det vides ikke, om skiltningen kan ses i mørke.</p> <p>Forslaget er ikke specifikt nok ift. æstetik og placering.</p> <p>Det opfordres at man benytter sig af "112 app".</p>	

Der opfordres til at bestyrelsen bør opsætte numre og vejnavn fra Ragnhildgade, da det ikke fremgår fra den side af bebyggelsen.

Forslaget er vedtaget.

9.9 Forslag vedr. indkøbt af gadebelysning

Der er tre naturlige platforme, som kan benyttes for opsætningen. Lysindfaldet vil ikke påvirke beboere.

Forslaget er vedtaget.

9.10 Forslag vedr. udmeldelse af LLO

En beboer har en træfacadesag kørende med LLO.

Beboerklagenævnet kan også hjælpe.

Det opfattes, at bestyrelsen har en fælles holdning til LLO. Dette afvises. Det pointeres, at det er et personligt forslag og ikke et forslag fra bestyrelsen. LLO er mest kompetent til en privatlejer.

En af bestyrelsens opgaver er at hjælpe en beboer. Hvis man har holdt sig til de forslåede ændringer i boligen. LLO kan ikke hjælpe en beboer med noget bestyrelsen eller servicecenteret i forvejen ikke kan hjælpe med.

Forslaget er faldet.

9.11.1 Ændring af tilføjelse til Vedtægter for Boligselskabet Domea København, vedtaget på afdelingsmøde den 23. april 2013, punkt 4

Forslaget er vedtaget.

9.11.2	Ændring af tilføjelse til Vedtægter for Boligselskabet Domea København, vedtaget på afdelingsmøde den 23. april 2013, punkt 9
<p>Det er ikke en nødvendighed at repræsentantskabsmedlemmer er medlemmer af bestyrelsen, men det kan være en fordel.</p> <p>Forslaget åbner op for at alle beboere er valgbare.</p> <p>Referater og andet ligger tilgængeligt på Domea. Dk. s' hjemmeside.</p> <p>Forslaget er vedtaget.</p>	
10.	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen: Kim og Bent modtager valg til bestyrelsen. Line, Kamilla og Steen er valgt for endnu et år. Lisbeth og Malene modtager valg som suppleanter.
<p>Man skal ikke være ordinær medlem af bestyrelsen for at modtage valg som formand. Dermed formandsvalg.</p> <p>Bent er valgt som formand.</p> <p>Kim som ordinært medlem er valgt.</p> <p>Lisbeth og Malene er valgt som suppleanter. Malene som 1.suppleant og Lisbeth som 2.suppleant.</p>	
Evt.	
<p>Der spørges til etablering af det ekstra skur, det blev vedtaget at bygge sidste år. Forslaget afventer sin endelige udformning, og bestyrelsen vil forsøge at få det etableret i sommeren 2016. I en dialog med det runde hus. Pengene er afsat.</p> <p>Der skal vælges fire repræsentantskabsmedlemmer på indeværende afdelingsmødet. Kim og Bent sidder automatisk i repræsentantskabet. Derudover har vi fire pladser ifølge Jytte.</p> <p>Organisationen forløber uden problemer, derfor er der på nuværende tidspunkt ikke mange opgaver</p>	

for medlemmerne. Der stemmes for en 1-årig periode. Der vil typisk være et møde årligt, denne forbindes med en julefrokost.

Valgte beboere:

Claus Gulstad (17)

Morten Lazzaretto (147)

Michael Phenter (29)

Khaled Ghathial (139)