

Ad 4.	Afdelingsbestyrelsens beretning.	
Beretningen gennemgået af Bent, du kan finde den her . Orientering udover beretning – AAB vil blive glade, hvis man fremtidigt undgår at slippe sin hund fri i bebyggelsen på Ragnhildgade.		
Ad 5.	Orientering og vedtagelse af budget 1. Juli 2017 – 30. Juni 2018 v. Anders Brøgger.	Budget er vedtaget
Se bilag . Se powerpoint . Driftleder Anders Brøgger for Domea servicecenter i Valby præsenterer årets resultat. Afdelingen er kommet ud med et overskud på 1.534.217 kr., efter afskrivninger på legeplads er det resterende overskud 1.429.842 kr. Det er et yderst tilfredsstillende regnskab. Der er generelt et rigtigt godt regnskab i afdelingen. Udgifter på legeplads og cykelstativer mm. er betalt af penge fra byggesagen. Budgettet for det kommende år betyder stigning i nye afdrag og renter, administration, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og ekstraordinære indtægter stiger. Det forventes at ejendomsskat og planlagt vedligeholdelse vil falde. Henlæggelser bliver forøget med 2.000.000. Kontoen henlæggelser betaler de planlagte vedligeholdelser, hvis der opstår uforudsete vedligeholdelsesopgaver. Huslejenedsættelse på 2,18 %, såfremt budgettet vedtages. Spørgsmål – 1) Hvorfor har vi 400.000kr på renholdelseskontoen, når vi selv udfører renholdelsen? Svar – det dækker servicecenter, blå mænd, flyttesyn, udskiftning af pærer osv. det er blot en betegnelse på kontoen. 2) Hvad dækker solcellerne? Svar – det dækker det, vores forbrug. 3) Sørger vi ikke slev for snerydning? Svar – p-plads ryddes af kommunen, resten rydder vi selv. 4) Kan man fremskrive regnskabet? Svar – det kan man desværre ikke. 5) Hvad er konto 119 Svar – BL, Boligforeningernes landsforening. LLO posten ligger under kontoen diverse. 6) Der er fejl i oversigtens oplysninger, der står vi har fjernvarme, vaskemaskine osv – Anders får det fjernet, så dokumentet er retvisende.		
Ad 6.	Godkendelse af regnskab 1.5. 2015 – 30.6. 2016 v. Anders Brøgger	
Se bilag . Se punkt 5.		
Ad 7.	10-årigt budget for vedligeholdelse og opsparing v. Anders Brøgger	
Se langtidplan . Se punkt 5.		

Ad 8.	Beretning/status fra grupper og udvalg.
Grøn gruppe	
Grøn gruppe er ved at varme op til kommende forårssæson. Det overvejes at omorganisere struktureringen af opgaver.	
Renholdelsesgruppen	
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. Renholdelsesgruppen har sørget for at renholder fællesarealerne i fire år, men der er for få hænder til opgaven. Det er en stor og omfattende opgave. Hvis ikke forslaget om den nye organisering bliver vedtaget, vil vi den kommende tid omstrukturere gruppens opgaver, således at det bliver ALLE beboere, som skal deltage i renholdelsen af fællesarealer.	
Nilan	
Nilan har fået gang i hjemmesiden, hvor man kan indberette fejl, så rykker gruppen ud. Du kan indberette fejl her , så vil Nilangruppen rykke ud.	
Fællesarealgruppen	
Gruppen har på forhånd udsendt en årsberetning, se den her . Cykelstativer er på plads. Legeplads er undervejs, der er uklarhed angående faldunderlag. Gruppen arbejder på sociale tiltag, fx at få en kaffevogn ud forbi.	
Eventgruppen	
Gruppen afventer punktet om den nye organisering. Der vil være møde om to ugers tid, hvor en ny organisering af gruppen skal debatteres. Sommerfest d. 26. august, sæt kryds i kalenderen.	
Fællesarbejdsdag	
23. april klokken 10-16 Alle grupper skal sende opgaver til Antonia senest d. 9. april. Der er kun fem medlemmer, flere søges – skriv til antonia på angia84@hotmail.com .	
Grafittigruppen	
Gruppen opstod på seneste arbejdsdag. Vi ser mindre grafitti. Der mangler ikke hænder, opgaverne løses, når de opstår.	

Solcellegruppe		
Formålet med gruppen var at undersøge muligheden for at øge mængden af solceller. Lovgivningen gør pga. frit-el-valg meget svært, da man selv kan vælge hvor man vil have el fra. Alle skal være enige om at få el fra solceller. Ved hver indflytning, skal der tages stilling til, om man ønsker el fra solceller. Det er for usikkert og sårbart. Gruppen har talt med flere forskellige aktører. Solcellerne som vi har nu giver ca. 26.500kr/md Vores forbrug på fælles belysning er ca. 21.000kr/md. Den resterende el sælges til kommunen. Der er ikke behov for, at vi producerer mere strøm. Gruppen er indtil videre lukket.		
It-gruppen		
Gruppen arbejder på at optimere vores internetforbrug. Sørg for at svare på spørgeskemaet som gruppen har udsendt. Dermed kan I udbedre fejl og føre andre kabler. Kun 54 husstande har svaret. Alle skal svare senest 16. april 2017. Spørgeskemaet findes her.		
Ad 9.	Orientering/information v.: LLO Byggeteknisk medlemsrådgiver, Thomas Sørensen	
Vi har ubegrænset adgang til rådgivning inden for lejemål og byggeteknisk. Det er gratis som forening. Hvis man har en sag, bliver sagen tilknyttet den faste rådgiver. Domea er ikke en organisation, som LLO har meget samarbejde med, da Domea generelt har sunde boligforeninger. Billederne fra bilag til punkt 10.1 er taget af Thomas Sørensen. Garantien bortfalder efter 5 år. Det vurderes, at der kan være risiko for kondensdannelse, som Thomas kan se på temperaturmålingerne. Det anbefales, at få en vurdering af om byggeriet er godt nok. Det opleves at MgO-pladerne kan give fugt og usunde indeklimaer. Det anbefales at det bliver holdt godt øje med det. Det udvendige træværks måde at vedligeholde på er problematisk. Vi er medlemmer hos LLO, hvis vi har brug for en anden vurdering, kan vi kontakte LLO. LLO kan komme ud og lave målinger i alle boliger, hvis det ønskes.		
Ad 10.	Behandling af indkomne forslag.	Beslutning
10.1	Forslag om støtte fra LLO i alle 9 sager	Forslaget er vedtaget
Se forslag her, samt bilag 1. Forslaget går på at bestyrelsen pålægges at skal samarbejde med LLO og søge juridisk og teknisk støtte fra LLO. <i>Præsentation af punktet af forslagsstiller</i> Der er helt klare fejl og mangler, som Michael Penther har kigget på i en periode på fire år i samarbejde med diverse producenter. Den indsamlede data kan understøtte Domeas arbejde i udbedre fejl og mangler med bygherre, så det ikke påvirker vores økonomi. LLO, bestyrelse og Domea skal samarbejde med bygherre.		

<i>Debat og spørgsmål fra bestyrelse og beboere</i> Bestyrelsen fastslår, at de ikke har økonomisk beslutningsgrundlag. Teknisk gruppe kan undersøge, hvordan bebyggelsen ser ud generelt. Det vil bestyrelsen synes er interessant. Det er bestyrelsens kerneopgave er netop at udbedre fejl og mangler og sikre at sager indgår under 5 års garantien. Bestyrelsen har ikke interesse i at samarbejde med LLO. Domea har allerede byggeskadesager kørende mod bygherren. Det er ærgerligt, at der opstilles et ultimatum til forslaget, hvis forslaget bliver vedtaget udtræder bestyrelsen. Anders Brøgger informere, om at MgO pladerne er opsat på facader på ca. 30.000 boliger, der forgår retssag om hvem der skal betale for udbedringen. Byggeskadefonden arbejder på sagen, og der er ingen der ved, hvad konklusionen vil være på sagen.		
10.2	Ny organisering af Emblasgades opgaver	Forslaget er enstemmigt vedtaget
Se forslag her, samt bilag 1 og 2. Der stemmes om en ny måde at organisere opgaverne på Emblasgade på. En organisering der skal gøre det tydeligere og nemmere for hver enkelt beboer at påtage sig en opgave.		
10.3	Forslag om indkøb af kompressor til Emblasgade	Forslaget er vedtaget
Se forslag her. Der bliver bygget et nyt skur, hvor der er plads til kompressoren.		
10.4	Forslag om køb af dele ladcykel til Emblasgade	Forslaget er vedtaget
Se forslag her. Ladcyklen kan oplades via solcellestrøm.		
10.5	Forslag om indkøb af trailer	Forslaget er vedtaget
Se forslag her. Grupperne kan benytte den gratis. Den skal placeres op ad skuret.		
10.6	Forslag om etablering af elektronisk lås på vores fællesskur	Forslaget er vedtaget
Se forslag her. Der findes et billigere alternativt til låsen. Man kan via nettet åbne låsen. Spørgsmålet om det kan betale sig med en dyr lås ift. inventar. Låsen kan sikre, at der er aflåst på en ordentlig måde		

10.7	Forslag om udmeldelse af lejernes landsorganisation	Forslaget udgår
Se forslag her .		
10.8	Forslag om indkøb af hjertestarter	Forslaget er vedtaget
Se forslag her . Prisen er inklusivt skab. Der er indgivet ny ansøgning hos trygfonden, som muligvis vil blive godkendt, således at vi får doneret en hjertestarter.		
10.9	Forslag om indkøb og udskiftning af pærer til brug på fællesområder	Forslaget er vedtaget
Se forslag her . Det kommenteres, at hvilke lyskilder der indkøbes, bør overvejes ift. energiforbrug og belysning. Udskiftningen kan komme i opgavebanken.		
11.	Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen:	Punktet er udskudt
Bestyrelsen skal oplyse at de udtræder skriftlig til Domea. Domea indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde, hvor en ny bestyrelse skal vælges.		
12.	Evt.	
Snerydningsmaskinen er solgt.		
Alle har fået brev i postkassen, om hvor man skal oplyse sin mailadresser til, da al kommunikation vedrørende Emblasgade går gennem mail.		