

Referat vedr. ordinært afdelingsmøde 13. marts 2018 – Afd. 3526 Emblasgade, Domea København

Agenda for mødet:

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2016/2017 til orientering samt fremlæggelse af afdelingens budget for 2018/2019 til godkendelse – herunder gennemgang 10-årigt budget for drift og vedligeholdelse
4. Beretning/status for grupper og udvalg
5. Behandling af indkomne forslag
 1. Inddrage beboernes syn på opgavebank
 2. Udvidelse af træterrasser
 3. Fællesarealgruppen - indkøb af bordtennisbord
 4. Fællesarealgruppen - indkøb af aktivitetssæt
6. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år. Michael Penther ønsker genvalg.
7. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for 1 år. Mustapha Ajan har trukket sig fra bestyrelsen og derfor skal der vælges nyt medlem – Mustapha sad til 2019.
8. Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for 2 år, Jelena Loznica ønsker ikke genvalg.
9. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
10. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer for 1 år. Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at det er afdelingsmødet, der vælger afdelingens 4 repræsentantskabsmedlemmer.
11. Valg af suppleanter for repræsentantskabsmedlemmer for 1 år.
12. Eventuelt

Hvert lejemål har 2 stemmer uanset antallet af beboere.

Alle boliglejere samt disses myndige husstandsmedlemmer har adgang til mødet og er valgbare. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Pkt.	Referat	Beslutning
1	Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg	
	Dirigent	Tania Karpatschof
	Referent	Josefine Culmsee Pedersen
	Stemmeudvalg	
		Uno Frederiksen
		Søren Ellehammer Johansen
2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
	Skriftlig beretning vedlagt indkaldelsen til afdelingsmødet. Helena (næstformand) læste bestyrelsens beretning op.	Mødet konstateredes rettidigt indkaldt og dermed beslutningsdygtigt
3	Fremlæggelse af afdelingens årsregnskab for 2016/2017 til orientering samt fremlæggelse af afdelingens budget for 2018/2019 til godkendelse ved Jytte Andersen (Domea)	
	Afdelingens økonomi er sund og god og der varsles ingen ændringer vedr. husleje.	Budget for 2018/2019 blev godkendt.
	Overskud jf. regnskabsåret 2016/2017 DKK 814.000	

	<p>Se vedhæfte slides fra Domea.</p> <p>Kommentarer og uddybende bemærkninger til Domeas gennemgang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vedr. slide nr. 2 vedr. overskudssaldo: Summen af driftsoverskud for tidligere regnskabsår skal ifølge vedtægter budgetteres afviklet over 3 år. Derfor indtægtsføres 1/3 af det akkumulerede overskud hvert år. • Korrektion til slides nr. 3. De opførte cykelstativer er ikke overdækkede. • Vedr. slide nr. 6. under hensættelser er der på konto 120 vedr. opsparing til løbende vedligehold i indeværende år (2017/2018) hensat et ekstraordinært beløb på DKK 2 mio. Årsagen til dette er det store akkumulerede driftsoverskud som omtalt på slide 2. For at opretholde et stabilt omkostningsniveau (og dermed huslejesats) har man ekstraordinært hensat dette beløb til fremtidige planlagt vedligeholdelse, da huslejen ellers i en kortere periode grundet regel om afvikling af driftsoverskud vil være markant lav for efterfølgende at stige markant efter afviklingen af det ekstraordinært høje overskud. • Vedr. slide nr. 7 under ekstraordinær indtægter konto 204-208. Det ekstraordinære indtægter er skyldes bl.a. tilbagebetaling af fejlagtigt opkrævede vandafgifter i tidligere perioder. <p>Der blev spurgt ind til hensættelser vedr. fremtidig udskiftning af MGO plader. Mathias Lund forklarede, at der endnu ikke er budgetteret med en konkret post til dette idet sagen ikke er afgjort og byggeskadefondens rapport afventes. Den udgift der måtte pålægges afdelingen ifb m udskiftning vil dog blive dækket af hensættelser til planlagt løbende vedligehold.</p> <p>Status på MGO sagen er som følger – pt. afventes byggeskadefondens rapport vedr. konstruktionen. Der har i februar været endnu gennemgang og kontrol sammen med Byggeskadefonden på tidligere undersøgte områder 3 steder i bebyggelsen. Når byggeskadefondens rapport udleveres, tages konkret stilling til skridt.</p> <p>Det blev understreget at beboerne løbende holdes orienteret om sagens forløb via bestyrelsen, samt at en kommende renovering vil blive planlagt i samarbejde med afdelingen.</p>	
	<p>Gennemgang af 10-årigt budget (vedr. vedligehold)</p> <p>Drift og vedligeholdsplan vil fremadrettet være længere end 10 år (lovgivning).</p> <p>Spørgsmål MGO-plader situation Endnu ikke hensat konkret beløb da – men det forventes at anvende hensatte midler til fra konto til løbende vedligehold til andel som skal dækkes af afdelingen</p>	
	<p>Mathias Lund gennemgik budgettet for de kommende 10 år. Fremadrettet er det lovpligtigt at budgettere længere frem i tid.</p> <p>Som hovedregel skal der budgetteres med hensættelsessaldo på DKK 35000 pr. bolig om året. Dette opnås i 2021 i indeværende år hensættes DKK 30000 pr bolig hvilket stiger løbende i kommende perioder.</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> • På slide nr. 12 opsummeres et udvalg af større poster i 10 års budget. Foruden disse fremhævede Mathias: • Der hensættes for en sikkerhedsskyld et beløb til løbende udskiftning af badeværelsesdøre (der budgetteres med udskiftning af 15-18 døre årligt). Dørene vil blive udskiftet med nye døre af samme type, men med forsegling i bunden for at forebygge fugt-problemer. Problemet vedr. badeværelsesdøre forsøges fortsat medtaget i byggesagen ifm. 5 års gennemgang. • Badeværelsesdøre (15-18 døre årligt) – ny dør med forsegling i bunden • Der er hensat DKK 200.000 til overfladebehandling af facader og terrasser i 2021/22. Forsøges samtidig medtaget i byggesagen vedr., MGO plader. • Der er afsat penge til rensning af tagrender og nedløb. 	
4	Beretning/status for grupper og udvalg	
	<p>Arbejdsdagsgruppe</p> <p>22/4 næste arbejdsdag – oprettes som event på Facebook</p> <p>15/4 deadline for indsendelse af opgaver, send liste med opgaver til tovholder Antonia på angia84@hotmail.com</p>	
	<p>Event</p> <p>Planlagte arrangementer for 2017 er afholdt.</p> <p>Generelt er gruppen udfordret ift. at finde lokaler til afholdelse af arrangementer – det er dyrt og dårligt vejr har været en udfordring.</p> <p>Gruppen understreger at tilmeldinger til planlagte arrangementer ofte kommer for sent, hvilket gør planlægning problematisk. Der opfordres til rettidig tilmelding til kommende arrangementer.</p>	
	<p>Fællesareal</p> <p>Har stillet to konkrete forslag til afdelingsmødet og arbejder desuden løbende med små projekter og et stort projekt som omhandler faldunderlag.</p>	
	<p>Grøn</p> <p>Grøn gruppe har haft møde med gartner vedr. udgåede træer og beskæring af akacie træer og har i kommende uge planlægningsmøde.</p>	
	<p>IT</p> <p>Teknikkere fra Yousee –</p> <p>Ved seneste afdelingsmøde blev det vedtaget, at der via yousee skal etableres et nyt anlæg mhb. på hurtigere bredbånd. Ifølge yousee var dette planlagt til udførelse i uge 28, men forventes at påbegyndes tidligere.</p> <p>Gruppen understreger at, af hensyn til det løbende arbejde med fejlsøgning og optimering af bredbånd sammen med Yousee, er det vigtigt at alle husstande fortsætter med at indberette fejl. Fejl skal dels meldes til din egen internet udbyder, samt til teknikgruppen via mail teknik@emblasgade.dk.</p>	
	Krimi-gruppe	

	<p>Som følge af seneste tids uroligheder er der nedsat en kriminalitetsgruppe. Gruppen har rettet henvendelse til nabo-bebyggelser og boligforeninger, lokaludvalg, politi samt Københavns Overborgmester.</p> <p>Gruppen har opnået tilsagn fra Overborgmesterens kontor om borgmesterens deltagelse i et møde sammen med førnævnte interessenter at drøfte erfaringer og tiltag ift. situationen.</p>	
	<p>Nilan</p> <p>Der er omdelt sedler vedr. eftersyn/service af Nilananlæg.</p> <p>Ved kommende serviceeftersyn, vil der foruden sædvanlig service blive opstillet fugtcencer og drypbakker under anlæggene. Dette fordi der har været sager i lignende bebyggelser om vand i anlæggene, som kan føre til vandskader.</p> <p>Gruppen opfordrer igen alle til at gennemlæse vejledning til anlæggene, som findes på Facebook under filer eller på emblas.dk. Dette idet gruppen ofte oplever fejlmeldinger, som ville kunne være forebygget ved korrekt indstilling, som fremgår af vejledningen.</p> <p>Fejl og spørgsmål kan stiles til nilan@emblasgade.dk</p>	
	<p>Renhold</p> <p>Gruppens fremlagde slideshow som medsendes.</p>	
	<p>Teknik</p> <p>Ift. byggesagen som gennemgået sammen med LLO, vil der blive indkaldt til et særligt møde med formål detaljeret at gennemgå punkterne for gruppens arbejde med LLO og Domea.</p> <p>Der er via Domea bestilt yderligere undersøgelser vedr. utætheder i bebyggelsen.</p> <p>Spørgsmål kan stiles til teknik@emblasgade.dk</p> <p>Samarbejde etableret mellem LLO, Domea, Bestyrelse vedr. fejl og mangler ved byggesagen</p>	
5	Indkomne forslag (Beskrivelser vedlagt indkaldelse til afdelingsmødet)	
5.1	<p>Erfaringer med "Opgavebanken" v. opgavebankens tovholdere</p> <p>Gruppen fremlagde div. statistikker. Slides vedhæftet. Og efterspurgt afdelingsmødets umiddelbare input til justeringer frem til den egentlige evaluering som er planlagt om et år.</p> <p>Præliminær evaluering (input til finjusteringer forud for egentlig evaluering)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vandingsopgave er stor • Tid lagt i koordinerende grupper/udvalg er ikke medregnet i statistik • Tvivl om tilbagemelding på opgaver – opgavebanken ønsker at feedback skal gå direkte til initierende grupper 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Opfordring til direkte dialog med de (få) husstande som slet ikke har påtaget sig opgaver fra opgavebanken idet andelen er relativ lille (13 ud af 113 husstande har ikke indmeldt at de har løst opgaver i opgavebanken – udover arbejdsdage) • Snæver portefølje af opgaver (skyldes evt at det primært er renhold og grøngruppe som melder opgaver ind) • Der er umiddelbart en opfattelse hos nogle om, at det at være tilmeldt en gruppe tæller med som opgaveløsning – det bør præciseres 	
5.2	<p>Udvidelse af træterrasse tilhørende bolig af typen D ved Lone Christiansen</p> <p>Det specificeres at afdelingsmødet ikke kan træffe beslutninger for enkelte husstande. Dvs. vedtages forslaget, er der tale om en ændring af råderetskataloget, som dermed gælder alle husstande.</p> <p>Domea er i tvivl om, hvorvidt der foreligger tekniske restriktioner, som har afgørende indflydelse på forslaget. Dette undersøger Domea nærmere, med håb om at forslaget vil kunne komme til afstemning på ekstraordinært afdelingsmøde i forb. m. arbejdsdagen d. 22/4. Indkaldelse vil i så fald skulle fremsendes 14 dage før.</p> <p>Vedtages forslaget skal der udarbejdes et skriftligt tillæg til råderetskataloget, som godkendes af bestyrelsen på baggrund af referat fra afdelingsmøde samt tilbagemelding fra Domea.</p> <p>Det vil af råderetskataloget skulle fremgå, at hver enkelt husstand vil skulle ansøge Service Centret forud for evt. etablering af terrasse.</p> <p>Det understreges fra Domeas side, at man ved fraflytning må forvente, at det vil blive vurderet som værende en forandring og ikke en forbedring som man kan få godtgjort.</p> <p>Det vil desuden af råderetskataloget skulle fremgå:</p> <ul style="list-style-type: none"> • At terrassen skal etableres af professionel håndværker • At materialet skal være tilsvarende eksisterende konstruktion • Retningslinjer for etablering jf. Domeas nærmere undersøgelse <p>Domea undersøger tekniske restriktioner ift. udvidelse og vender tilbage til Bestyrelsen med status på sagen senest d. 4 april, så det vil være muligt at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde d. 22/4.</p>	<p>Forslaget udskydes</p> <p>Afstemning kan evt. fortages d. 22 april 2018 i forb. m. planlagt arbejdsdag.</p> <p>Bestyrelsen holder afdelingen opdateret.</p> <p>Deadline for status, Domea 4. April 2018</p>
5.3	<p>Indkøb af bordtennisbord ved fællesarealgruppen – Samlet udgift DKK 13.300 (16.625 inkl. moms – korrigeret ift. indkomne forslag)</p> <p>Det blev forud for afstemningen specificeret at afstemning også er vedr. bordets placering – dvs. den foreslåede placering.</p>	<p>Stemmer for: 31 Stemmer imod: 38</p> <p>Forslaget falder</p>
5.4	<p>Indkøb af udendørsspil til fællesarealer ved fællesarealgruppen – Samlet udgift DKK 9.259,30 (11.574,13 inkl. moms)</p> <p>Der blev opfordret til udarbejdelse af et regelsæt vedr. leg og boldspil på fællesarealer grundet støjgener.</p>	<p>Forslaget vedtages</p>

Referat ordinært afdelingsmøde

6	Valg af formand til afdelingsbestyrelsen 2 år	
	Michael Penther (genvalg)	Michael genvælges
7	Valg af medlem til afdelingsbestyrelsen for 1 år grundet udtrædelse	
	Marie-Sophie Kure (155)	Marie-Sophie vælges
8	Valg af medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år	
	Magnus Kiilerich (77)	Magnus vælges
9	Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen 1 år	
	Khaled Ghathian (139)	Khaled vælges
	Bente Adler (129)	Bente vælges
10	Valg af 4 ordinære repræsentantskabsmedlemmer (Boligselskabet Domea København) for 1 år	
	Claus Gulstad (17)	Claus vælges
	Anna K Rydberg (51, 1th)	Anna vælges
	Laura Lyng Munksø (143)	Laura vælges
	Ida Emilie Hansen (35, 1th)	Ida vælges
11	Valg af suppleanter til repræsentantskab for 1 år	
	Mahmoud El-Faour (107)	Mahmoud vælges
12	Evt.	
	<p>I forbindelse med drøftelse af de indkomne forslag 5.3 og 5.4 blev hensynet til beboere tættest fællesarealerne versus aktiviteter for børn og voksne på arealerne diskuteret.</p> <p>I den forbindelse blev det kommenteret at nogle børnefamilier føler udskældt og at stemningen bliver ubehagelig, når disse ting diskuteres. Samtidig er der andre der føler at der ikke er andre fora at diskutere disse emner i end afdelingsmødet.</p> <p>Alle er enige om at emnet er ømtåligt.</p>	<p>Der nedsættes en ad hoc gruppe, som har til formål at drøfte og komme med forslag til hvordan bebyggelsens fysiske rammer kan udnyttes bedre, så alle føler sig velkomne børn, som voksne.</p>
	<p>Der blev stillet spørgsmål til processen vedr. 5 års gennemgang. Mathias Lund forklarede, at alle henvendelser nu er opsamlet og at alle, som har indberettet fejl og mangler kan forvente at blive kontaktet vedr. deres indberetning og evt. nærmere eftersyn.</p>	