

Ordinært afdelingsmøde

onsdag d. 13. marts 2019 klokken 19.00

Alle forslag og bilag som bestyrelsen har sendt forud for mødet kan findes samlet [her](#).

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Afdelingsbestyrelsens beretning.
3. Fremlæggelse af afdelingens seneste årsregnskab til orientering og fremlæggelse af afdelingens budget for 2019/2020 til godkendelse
4. Behandling af indkomne forslag
 - 4.1 Trailer skal være gratis at låne for alle beboere
 - 4.2 Anmode om der stilles op til kr. 100.000,00 til rådighed til dybere tekniske undersøgelser for klarlægning af de mange fejl og mangler.
 - 4.3 Udskiftning af MgO plader i skurene
 - 4.4 Afsætte kr. 30.000,00 i budget hvert 2. år til udvikling af Almen+
 - 4.5 Udvidelse af træterrasse gældende alle beboere ved jord højden
 - 4.6 Indkøb af brøndposer til afløb på fællesarealer
 - 4.7 Bevillig kr. 30.000,00 til afholdelse af evalueringdag
 - 4.8 Regler for husdyr og fodring af vilde dyr skal forbydes
 - 4.9 Nedsættelse af gruppe til forestående facaderenovering
 - 4.10 Ro på fællesarealerne efter kl. 21 :00
 - 4.11 Ændringer og tilføjelser af husordenen
5. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år På valg er Helena Pernille Alexandrowitsch, Bente Adler Hansen og Marie Sophie Kure der modtager genvalg
6. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
7. Valg af repræsentantskabsmedlemmer for 1 år samt eventuelle suppleanter. Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsmødet vælger afdelingens 4 repræsentantskabsmedlemmer.
8. 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

Fremmødte

Bestyrelsen:

Formand, Michael Penther

Medlem, Magnus Kiilerich

Medlem, Bente Adler

Medlem, Marie-Sophie Kure

Medlem, Khaled Ghathian

LLO

Jurist, Ole Hansen

Byggeteknisk rådgiver, Thomas Sørensen

Domea Servicecenter København:

Drifts koordinator, Ulrik

Drifts koordinator, Bente Christiansen

Kunde chef, Jytte Jensen

Formand Domea København, Villy Brejning (observatør)

Stemmeberettigede husstande – 43

Pkt.	Referat	Beslutning
1	Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg	
	Dirigent	Ole Hansen, LLO
	Referent	Josefine Pedersen, 79
	Stemmeudvalg	Uno Frederiksen, Jakob Reinbach Fauerskov
2	Afdelingsbestyrelsens beretning	
<p>Fremsendte beretningen fra Bestyrelsen blev oplæst ved Magnus Kiilerich.</p> <p>Jytte Jensen, fra Service Center Domea København, kommenterede på kritikken af samarbejdet med Service Centeret (SC) i bestyrelsens beretning.</p> <p>Jytte Jensen forklarede, at SC ligesom bestyrelsen ønsker et godt samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Tillige var hun af den opfattelse, at samarbejdet har været vanskeligt, hvilket hun betragtede som beklageligt.</p> <p>Det er SC opfattelse, at der i nogen grad hersker misforståelse af, hvilke roller afdelingsbestyrelse og SC forventes at indtage ift. løbende vedligehold og eftersyn som 5års gennemgangen.</p> <p>Ifølge SC er byggesag og dertilhørende 5års gennemgang en sag mellem Domea Byg (afdeling i Domea med ansvar for byggesager) og ScandiByg som hovedentreprenør. Således anser SC sin rolle udelukkende som formidler af information mellem afdelingsbestyrelse og øvrige parter. Af denne grund mener SC at have levet fuldt op til dennes rolle i sagen.</p> <p>Desuden informerede SC om, at man forventer inden for 1-2 uger at kunne fremsende endelig fejl- og mangelliste til relevante beboere.</p> <p>Afslutningsvis opfordrede Jytte Jensen afdelingsmødet til at drøfte, om der var interesse for et særskilt møde, hvor alle interesserede beboere kan deltage i en kursusaften afholdt af Domea med</p>		

	<p>indhold fra Domeas løbende kursus for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. På den baggrund at kunne drøfte den generelle rollefordeling mellem afdelingsbestyrelse og Service Center.</p> <p>Bestyrelse og Thomas Sørensen fra LLO ytrede undren over, at SC ikke tidligere har henvist og formidlet kontakt til Domea Byg, hvis denne afdeling, frem for SC, er rette instans hos Domea ift. henvendelser vedr. 5års-gennemgang.</p>
3	<p>Fremlæggelse af afdelingens seneste årsregnskab til orientering og fremlæggelse af afdelingens budget for 2019/2020 til godkendelse</p> <p>Gennemgang af udvalgte poster jf. fremsendte budget ved Bente Christiansen, Service Center Domea København. De på mødet fremlagte slides er vedhæftet referat.</p> <p>Årets resultat 874.000 – saldo kommende 3 år 3.243.753</p> <p>Jf. kommende budget for 19/20 vil huslejestigning på 1,54% træde i kraft pr. 1/7 2019.</p> <p>Det blev præciseret at midler på konto 114 (Renholdelse) går til:</p> <ul style="list-style-type: none">• Snerydning• Teknikerbesøg fra SC (minimalt)• Samt afdelingens generelle tilskud til drift af Service Centret <p>Dette blev præciseret fordi kontoens beskrivelse "Renholdelse" kan hentyde andet.</p> <p>Tillige blev hensigten med midler på konto 115 præciseret. Midlerne er tiltænkt uforudsete vedligeholdelsesudgifter til trods for beskrivelsen "Almindelig vedligehold". Da kontoen er tiltænkt uforudsete udgifter sænkes den i det nye budget væsentligt ift. dette års budget.</p> <p>Konto 116 vedr. planlagt vedligehold sættes markant op, men stigningen er dækket af afdelingens opsparing til dette.</p> <p>På sidste slides fremhæves de største udgiftsposter til den planlagte vedligeholdelse.</p> <p><u>Af ekstraordinære udgifter gælder:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Forventet udgift på op til DKK 1.000.000 til udskiftning af MGO-plader. Beløbet svarer til 5% af det fulde beløb til udskiftning, der er vurderet af Byggeskadefonden. 5% er den gældende sats for egenbetaling i sager dækket af Byggeskadefonden. <p>Budgettet blev vedtaget</p>

- Ekstra udendørs vandhane DKK 40.000

Desuden blev de største poster til alm. vedligehold fremhævet:

- Reparation af vinduer/døre DKK 45.000. Domea nævnte, at der i den forbindelse verserer en reklamationssag med Velux, som man ikke kender udfaldet af, hvorfor udgiften er budgetteret.
- Almindelig løbende udskiftning af emhætter (alm vedligehold) DKK 15.000
- Almindelig løbende udskiftning af toiletter og håndvaske på badeværelser DKK 15.000
- Løbende udskiftning af badeværelsesdøre DKK 5.100

Tidligere varslet udgift som følge af stigende forsikrings selvrisiko:

Som løbende informeret fra Domea, har der fra Domeas forsikringsselskab været varslet om markant stigning i selvrisiko, hvilket vil skulle dækkes af beboerne i afdelingen.

Der blev fra beboernes side spurgt ind til dette.

Domea forholder sig optimistisk ift. kommende udfald af den verserende sag, men i det sagen er uafsluttet, er det endnu ikke muligt at informere nærmere.

4

Gruppernes beretning

Teknikgruppen – Teknikgruppen ønsker at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde mhp. at kunne uddybe og svare på spørgsmål vedrørende de konkrete sager rejst ifm. 5-årsgennemgang samt at kunne drøfte potentielle fremtidige tiltag, såfremt man ikke som ønsket opnår konstruktiv dialog med Domea og ScandiByg ift. yderligere undersøgelser og evt. udbedring.

I tilfælde af konstaterede problemer i boligen kan man kontakte gruppen på:
teknik@emblasgade.dk

Fællesarealgruppen – Gruppen har konstateret vigende opbakning til gruppens initiativer. Dels er der langt flere medlemmer på papiret end i praksis og dernæst har gruppen ikke oplevet opbakning til de forslag som har været stillet på fx afdelingsmøder og endeligt oplever gruppen ikke, at de indkøbte legeredskaber bliver brugt i særlig høj grad.

	<p>Af disse årsager har gruppen besluttet at ændre deres praksis og vil fremadrettet blot afholde 2 årlige møder, med det formål at opsamle, koordinere og indstille opgaver til de årlige arbejdsdage.</p> <p>Alle er velkomne til at fremsende opgaver til arbejdsdag til gruppen.</p> <p>Opgavebank – Gruppen består nu af 4 medlemmer og står for uddelegering af driftsopgaver. Gruppen efterspurgte fornyede kræfter i form af flere aktive medlemmer.</p> <p>Nilangruppen – Har modtaget og løst 20 indberetninger i det seneste år. Gruppen oplyste at procedurer og kontaktinfo vedr. generelle skader i boligerne samt problemer med Nilananlæg – almindelige og akutte – nu fast er at finde i højre side på forsiden af emblas.dk.</p> <p>Renhold – Gruppen roste afdelingen for succes med affaldssortering, men opfordrede dog alle til at respektere størrelsen på div. containere.</p> <p>Oplyste desuden om kommunens nye tiltag, skab til farligt affald, som er placeret ved skuret nær Ragnhildgade. Der hænger en nøgleboks med samme kode som skuret ved siden af skabet til farligt affald.</p>	
5	Behandling af indkomne for	
5.1	<p>Trailer skal være gratis at låne for alle beboere</p> <p>Forslag fremlagt ved Renholdelsesgruppen.</p>	Forslaget blev vedtaget
5.2	<p>Anmode om der stilles op til kr. 100.000,00 til rådighed til dybere tekniske undersøgelser for klarlæggelse af de mange fejl og mangler</p> <p>Forslaget trækkes – og tages op på forventet kommende ekstraordinære afd.møde, hvor registrerede fejl og mangler samt den foregående proces kan gennemgås og drøftes.</p>	Forslaget trækkes
5.3	<p>Udskiftning af MgO plader i skurene</p> <p>Forslaget trækkes grundet nye oplysninger vedr MGOsag, hvor det viser sig at skurene er indbefattet udskiftningen.</p>	Forslaget trækkes
5.4	<p>Afsætte kr. 30.000,00 i budget hvert 2. år til udvikling af Almen+</p> <p>Det blev præciseret, at forslaget vil indebære, at der hvert andet år budgetteres med en øremærket pulje af DKK 30.000.</p> <p>Puljen skal efterfølgende uddeles af afdelingsmødet til aktiviteter med formål at fremme Almen+ konceptet i Emblasgade.</p>	Forslaget blev vedtaget
5.5	<p>Udvidelse af træterrasse gældende alle beboere ved jordhøjden (generel udvidelse af råderetkatalog).</p>	Forslagets punkt A blev vedtaget

	<p>Det blev fra SC side præciseret, at der ikke vil blive stillet krav om, at evt. udbygget terrasse skal fjernes ved fraflytning. Dette såfremt sagen er korrekt ansøgt om hos SC og udarbejdet jf. råderetskataloget.</p> <p>Det vil dog heller ikke blive vurderet som en forbedring med ret til godtgørelse ved fraflytning.</p>	<p>Råderetskatalog skal ændres ift. de vedtagne retningslinjer og fremsendes til Domea. Bestyrelsen foretager ændringen</p>
5.6	<p>Indkøb af brøndposer til afløb på fællesarealer</p> <p>Det vil fremadrettet indgå i afdelingens driftsbudget på en relevant konto.</p>	<p>Forslaget blev vedtaget</p>
5.7	<p>Bevillig kr. 30.000,00 til afholdelse af evalueringdag</p> <p>Pengene vil blive taget fra afdelingens konto 119 "Diverse udgifter"</p>	<p>Forslaget blev vedtaget</p>
5.8	<p>Regler for husdyr og fodring af vilde dyr skal forbydes</p> <p>Det blev præciseret, at i fald forslaget blev vedtaget, vil det være gældende for tilflyttere og ikke for eksisterende beboere med husdyr.</p> <p>Forslaget blev opdelt i to punkter: Del 1) Formulering vedr. husdyr Del 2) Formulering vedr. fodring af vilde dyr</p>	<p>Del 1) Vedtages ikke (30 for, 38 imod, 18 stemte ikke)</p> <p>Del 2) Vedtages ikke</p>
5.9	<p>Nedsættelse af gruppe til forestående facaderenovering</p>	<p>Opbakning til forslag:</p> <p>Frivillige medlemmer af gruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Herdis Skafte (nr. 3) ● Kim Zahle (nr. 37)
5.10	<p>Ro på fællesarealerne efter kl. 21 :00</p>	<p>Forslaget vedtages ikke</p>
5.11	<p>Ændringer og tilføjelser af husordenen</p> <p>Jytte Jensen tilføjede, at også afsnittet vedr. naboklager vil blive ændret. Det skyldes ny lovgivning i forbindelse med persondataforordning. Fremadrettet vil navne på afgivere af klager skulle offentliggøres umiddelbart.</p>	<p>Forslaget blev vedtaget</p>
6	<p>Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år</p>	<p>Ingen øvrige stillede sig til rådighed.</p>

	På valg er Helena Pernille Alexandrowitsch, Bente Adler Hansen og Marie Sophie Kure der modtager genvalg	
	Helena Pernille Alexandrowitsch	Genvalgt
	Bente Adler	Genvalgt
	Marie Sophie Kure	Genvalgt
7	Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	
	Khaled Ghathian	Valgt
	Nikolaj Enevoldsen	Valgt
8	Valg af repræsentantskabsmedlemmer for 1 år samt eventuelle suppleanter. Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsmødet vælger afdelingens 4 repræsentantskabsmedlemmer	Ingen øvrige stillede sig til rådighed.
	Kim Zahle	Valgt
	Stine Rydberg	Valgt
	Ida Emilie Hansen	Valgt
	Claus Gulstad	Valgt
9	Eventuelt	
	<p>En beboer delte sin observation om, at udbringere af take away ala Wolt har for vane at køre hurtigt gennem stræderne på knaldert. Derfor opfordres beboerne om, at henstille til evt. udbringere, at de trækker deres transportmidler på stræderne.</p> <p>Service Centeret gentog tilbuddet om oplæg vedr. den generelle rollefordeling mellem afdelingsbestyrelse, afdelingsmøde og service center. Men grundet fremskreden tidsplan blev punktet ikke drøftet nærmere, men såfremt der er interesse kan SC kontaktes herom.</p>	