

Afdelingsmødet Emblasgade – Boligselskabet Domea København – Afdeling 3526

Dagsorden ved ordinært afdelingsmøde 2024 onsdag

d. 20. marts 2024, kl. 19:00-21:00

ved Kokke Smedjen, Ragnagade 7, 2100 København Ø (ved Føtex på Lyngbyvejen)

1) Velkomst:

Michael, formand for beboerbestyrelsen, ønskede velkommen.

2) Valg af dirigent:

Finn Stubtoft (BL) blev valgt uden modkandidater. Referent: Caroline, og stemmeudvalg: Uno (beboer, Emblasgade) og Uffe (Domea).

3) Afdelingsbestyrelsens årsberetning:

Kenneth, næstformand i beboerbestyrelsen, aflagde beretning i overensstemmelse med den forud for afdelingsmødet udsendte årsberetning. Uffe (Regionsdirektør, Domea) havde en kommentar til årsberetningen. Han forklarede, at der var udfordringer med hensyn til at finde overensstemmelse mht. drift model; han ønskede at påpege, at han mente, bestyrelsen haltedede, hvad angik såkaldt "beboerhåndtering". Flere ringer til Servicecenteret, når de har udfordringer med vandhaner og andet i boligen, men det burde være bestyrelsen, der ifølge den oprindelige drift model skal stå herfor. Uffe kommenterede også, at bestyrelsen ikke har rykket tilstrækkeligt på at få truffet beslutninger i henhold til denne model. Også mht. til de vedtagne undersøgelser var der forsinkelser, som Uffe mente skyldes nølen fra bestyrelsens side. Han understregede, at driften i store træk var organisationsbestyrelsen ansvar, og at der muligvis kunne være tale om, at organisationsbestyrelsen må hjemtage en række driftsopgaver.

Kenneth (næstformand, bestyrelsen) påpegede, at det vedligehold, der er sat på hold, var ikke-presserende og ukritiske opgaver, og at dette er sket efter aftale med Københavns Kommunes Teknik- og miljøforvaltning.

Mustafa (beboer): hvis der var interesse for, at undersøgelsen blev gennemført, ville Domea have fået det gennemført. Andre undersøgelser er blevet gennemført.

Uffe (Regionsdirektør, Domea): Undersøgelsen, som er blevet vedtaget, er blevet sat på skinner af Domea. Det er afdelingsbestyrelsen, der har bedt om, at få undersøgelsen sat på hold.

Malene (beboer): Hvad viser landsbyggefondens gennemgang af vores bygningers tilstand og karakteren af driften? Hvad er status på lysprojektet?

Michael (kundeforf, Domea): Landsbyggefondens undersøger konkluderer, at vores bygninger er i god stand. De har besigtiget bygningerne og set drift planer.

Birte (beboer, medlem af lysgruppen): Vi savner et budget for at vi kan gå videre med lysprojektet. Det er et punkt, vi diskuterer senere.

Uffe: Der er vedtaget et budget for lamperne. Men ansvaret ligger hos bestyrelsen, som ikke har eksekveret dette.

Afstemning om beretningen: Ingen stemte mod.

4) Fremlæggelse af afdelingens seneste årsregnskab:

Fremlagt af Ivan (driftsleder, Domea). Der er et overskud på næsten 374.000 kr. Det skyldes færre udgifter til bl.a. forsikringer og administration.

Regnskabet blev taget til efterretning.

5) Fremlæggelse af afdelingens budget 2023/2024 og evt. godkendelse

Fremlagt af Ivan (driftsleder, Domea). Der er ikke budgetteret med huslejestigninger.

Bent (beboer): det ser underligt ud, at der ikke er huslejestigning, når der er en generel stigning af udgifter i samfundet.

Kenneth (næstformand): Bestyrelsen kan ikke godkende budgettet, da der i nuværende budget er fastholdt en huslejestigning som følge af den engangsudgift, undersøgelsen medfører.

Marie (beboer): Skal indtægter på husleje bruges til noget bestemt og inden for en bestemt periode?

Michael (Domea): Man kan ikke bruge henlagte midler, som man vil. Afsatte midler skal bruges til det, de er afsat til. Budgettet fra Domea afspejler en konkret vurdering af, hvilke udgifter der vil komme næste år. Det udkast sendes til afdelingens bestyrelsen, og sammen gennemgår parterne budgettet. I dette tilfælde er det ikke lykkedes. Grunden til, at der ikke er en huslejenedsættelse, skyldes, at der er andre poster, der er hævet. Bl.a. pga. den granskningsrapport, der er kommet fra landsbyggefonden.

Kenneth (næstformand): Det er ny information, at budgettet er tilrettelagt efter landsbyggefondens rapport. Bestyrelsen har ikke kunne få svar på sine spørgsmål og kan pga. manglende transparens ikke godkende budgettet.

Michael (formand): Vi har ikke fået svar på vores spørgsmål til budgettet.

Mustafa: Vi har lagt en del penge til side. Vi har forståelse for, at der skal spares op. Men det er også fornuftigt med huslejenedsættelse, nu der er tale om engangsudgifter.

Siham (beboer): Stigningen sidste år skyldtes fejlinvestering. Er der ikke kommet styr på de investeringer?

Malene: Skal vi ikke have et budget? Hvad sker der, hvis vi stemmer nej? Malene påpegede også, at det måske ikke var fornuftigt at nedsætte huslejen, hvis vi ikke kender omkostningerne for de forslag (lys, rapport), der blev vedtaget sidste år.

Michael (Domea): Vedr. renteindtægterne/investeringer så gjaldt det ikke kun Emblasgade, men hele branchen. Der er kommet en ny bekendtgørelse, der sikrer at et sådant tab ikke fremover tages af driften.

Kenneth (næstformand): TMF meddeler, at vi i tilfælde af, at budgettet ikke vedtages, skal der forsøges et forlig. Ellers vil TMF granske budgettet.

Uffe (Domea): I er et lukket økonomisk kredsløb. Hvis I betaler for meget i husleje, er midlerne til rådighed næste år, såfremt disse midler ikke bruges. Budgettet afspejler, at der er en faglig vurdering om, at der skal foretages en konkret vedligeholdelse, bl.a. som led i landsbyggefondens granskningsrapport.

Annitta (beboer): Hvorfor skal hensættelserne hæves så voldsomt rent procentuelt? Hvorfor er de uforudsete udgifter steget så voldsomt?

Uffe (Domea): Hensættelserne hæves, fordi anbefalingen er, at der skal være en større sum pr bolig i hensættelser.

Ivan (Domea): De uforudsete udgifter stiger, fordi der er en uklar situation rundt om i verden.

Bent (beboer): Ønsker en huslejestigning på 4 %.

Michael (Domea): Granskningsrapporterne har peget på, at der skal lægges flere penge til side.

Uno (beboer): Hvorfor er hensættelserne per husstand faldet?

Michael (Domea): Henlæggelserne er faldet pga. udbedring af terrasser.

Kenneth (næstformand): Hvorfor har bestyrelsen ikke fået granskningsrapporten fra landsbyggefonden? I forhold til terrasser kunne man også overveje at sprede det ud. Måske kunne de få en længere holdbarhed, hvis vi kunne følge anbefalingerne i undersøgelserne.

Glenna (beboer): Hvorfor har bestyrelsen ikke set granskningsrapporten?

Uffe (Domea): Det ved jeg ikke. Der er intet hemmeligt heri.

Marianne (beboer): Hvad mangler bestyrelsen svar på for at kunne godkende budgettet?

Michael (formand): Bestyrelsen har ikke fået tilstrækkelig information fra Domea, bl.a. i forhold til terrasser.

Mødet blev afbrudt i 10 minutter, da formanden bad om mulighed for at snakke med bestyrelsen.

Herefter vendte bestyrelsen tilbage og anbefalede, at der stemmes ja til budgettet.

Budgettet blev sat til afstemning:

65 stemmer for.

6 stemmer mod.

Ingen blanke.

Budgettet er vedtaget.

FRAFALDET: a) Bestyrelsens budget ændringsforslag om at sætte huslejen ned med 9,72% som følge af, at huslejestigning i 2023 da der var tale om en éngangsudgift.

6) Kort statusberetning fra arbejdsgrupperne og Opgavebanken:

- Opgavebanken v. Stine; status er vedlagt som mødemateriale.
- Miniarbejdsdage: Caroline afgav status i overensstemmelse med medsendte beretning.
- Nilangruppen aflagde status. Der er kommet nyt medlem i gruppen.
- Velkomstgruppen, Stine (igen): Velkomstgruppen arbejder aktivt for at få nye beboer indlemmet på god vis i beboerfællesskabet, bl.a. gennem en velkomstfolder. Den lille gruppe siger også 'hej' til nye beboer og giver en almen+-introduktion. Det er allerede i god gænge.
- Grøn Gruppe v. Birte: Søgte – og fik – midler til at begrønne området. Birte mindede om, at de nye planter ikke tåler så meget hundetis. Så tag hensyn, når I lufter.
- Lysgruppen aflægger nærmere rapport under det indkomne forslag (pkt. 9)

- Renhold ved Uno: Vi får nye affaldsbeholdere. Meld tilbage, hvis der er noget uhensigtsmæssigt.
- Graffitigruppen: Intet at bemærke.

7) Kort beretning fra repræsentantskabsmedlemmer og organisationsbestyrelsesmedlem:

Kim (beboer og medlem af organisationsbestyrelsen): Det er et spændende arbejde, men det er hårdt, at der er så dårligt samarbejde mellem bestyrelsen og Domea.

8) Orientering om Undersøgelsernes status, TMF-sagen og Almen bolig+ v/ Bestyrelsen

Det er gået hurtigt med at stille med boliger til gennemsyn. Vi mangler stadig at få informationer. Bestyrelsen savner informationer om, hvad der fra Domeas side udbedres.

Pt. ser det ud til, at undersøgelsen vil koste 11.000 mere end budgetteret. Derfor vil der sandsynligvis blive brug for at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde herom.

9) Behandling af indkomne forslag

a) Forslag A: Fra Grøn gruppe

Fældning af resterende hjortetakstræer. De spreder sig voldsomt. Grøn gruppe ønsker at plante nyt i disse træers sted. Det er ikke forbundet med økonomiske omkostninger.

En beboer ønskede at vide, om der var mulighed for medbestemmelse? Birte: Ja, inden for en vis grænse.

En anden ville vide, om hjortetakstræerne på parkeringspladsen også ville blive fjernet? Birte: Nej

En tredje spurgte, om vi har stormskadeforsikring, der kan dække skaderne fra stormen. Michael (formand): det er under undersøgelse ved Domea.

Afstemning om fældning, fjerne rodsrud og nyplantet: vedtaget.

b) Forslag B: Lysgruppen – Hvilken lampemodel ønsker vi?

Det manglende lys skyldes forkert nedgravede kabler. Det er en større operation at få udbedret.

Forslaget blev sat til afstemning og lampe nr. 4 blev valgt.

Malene (beboer): hvorfor er lysarbejdet ikke sat i gang?

Michael (formand): forslaget var uden moms, hvorfor der skal foretages en ny beslutning.

Uffe (Domea): Der er sat penge af til at påbegynde arbejdet.

10) Valg til div. tillidshverv

a) Valg af formand for 2 år.

På valg er Michael Penther, der modtager genvalg.

Michael genvalgt.

b) Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år.

På valg er Birthe Henriksen og Kenneth Petersen som begge modtager genvalg.

Birte og Kenneth er genvalgt.

c) Valg til Kasserer + suppleant til bestyrelsen: Khaled stiller op igen.

Khaled er genvalgt.

Valg af en ekstra suppleant til afdelingsbestyrelsen for 1 år.

Mustafa er valgt.

e) Valg af 4 repræsentantskabsmedlemmer for 1 år, Domea København:

Stine, Glenna, Kim

f) Valg af eventuelle suppleanter til repræsentantskabet for 1 år

Ingen

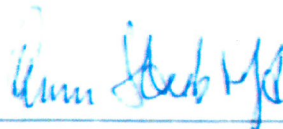
11) Eventuelt

Tag bare kage med hjem

Referat godkendt d. 21. marts 2024



Formand



Dirigent