

Den Gule Misundelse

Afdeling 20, Strandgade 76-96

Dagsorden	Referat
Til stede fra bestyrelsen: Karsten, Muna, Annie, Maria og Jeanette (referent). Fra Bo-Vita forvaltnings-konsulent Hans Henrik.	
Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg	Hans Henrik er valgt til dirigent, Jeanette referent og i stemmeudvalg er valgt Andy, Steffen og Stig. Det blev præciseret af formanden, at vores afdeling følger selskabet Bo-Vitas vedtægter, og derved ikke muligt at stemme ved fuldmagt.
Orientering om resultat af undersøgelse vedr. kuldeproblematik, gulve og fundament (med deltagelse af MAK Agica Hasanbegovic fra Byens Bygge-rådgivning)	Afdelingens beboere oplever i nogle lejligheder kuldeproblemer ved gulvene. Konsulenten har gennemført beboerinterviews og gennemgået indvendige og udvendige forhold i fire lejligheder. Krav til isolering under gulv i lejligheder med underliggende kælder opfylder ikke nutidens krav til isolering, men da ejendommen blev opført, var kravene ikke så høje som de er i dag. Der opstår også en kuldebro i de lejligheder, som har en kold sokkel af beton – varmen fra boligen kan slippe ud. Det blev vist beregninger for mulige forbedringer af "U-værdier", det vil sige udslip af varme, fra nuværende 0,59 til 0,19. Forslaget går på at isolere soklen i U'ets lejligheder, men der er også et tilbud som inkluderer de samme forbedringer i blok I. Det vil være et spørgsmål om en løsning, som kommunen kan acceptere i forhold til bebyggelsens udseende, så udvendig isolering skal formodentlig skjules med fx jordlag.

Dagsorden	Referat
	Der har tidligere været en varmeregnings-reduktion for de pågældende lejligheder der har varmetab, som bortfaldt med renoveringsprojektet i forventning om at nye vinduer mv. ville afhjælpe problemet. Det kan konstateres at problemet ikke er løst for lejligheder i stueplan. Selvom dette genindføres, så er kuldeproblemet vedvarende, og det hjælper ikke at have tændt varmen for fuld kraft. Ejendommen ligger udsat. Beboerne ønsker, at byggerådgiverens beregninger gøres tilgængelige på hjemmesiden. Afdelingens beboere pålægger bestyrelsen at gå videre med at afsøge muligheder for projektet og indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne kan stemme om den videre projektering.
Fremlæggelse af bestyrelsens årsberetning	Der savnes redegørelse for, om bestyrelsen har undersøgt mulighederne for en lift til afdelingens beboerlokale. Som svar kan det oplyses, at det er undersøgt, men omkostningerne løber op i mere end 250.000kr og kommunen er blevet spurgt om støtte hertil, med negativt svar. Der blev spurgt til ventilationsproblemerne. Prøvelejlighederne viser et positivt resultat for støjniveauet efter en indregulering. Men ventilationsskakten er ikke tilfredsstillende i sit udseende, den sidder ikke symmetrisk. Der er kommet styr på undertryk og overtryk. Men vi skal se den fulde effekt i den kommende vinter, hvorefter total indregulering vil være aktuel for hele bebyggelsen. Beretningen er taget til efterretning.

Dagsorden	Referat
Fremlæggelse af årsberetning fra afdelingens repræsentant i Bo-Vitas repræsentantskab	Erik Matzen har skrevet en flot og detaljeret beretning, som møder ros ved mødet. Tak for at varetage opgaven. Vedr. vores sanitære installationer: Der er endnu ikke klarhed ift. forsikring, hvor det er kommet frem at afdelingen ikke længere tegner en glas/kumme forsikring. Svaret fra Bo-Vita er udeblevet siden september. Bestyrelsen har undersøgt forsikring for hele afdelingen, og der foreligger et fordelagtigt tilbud på blot 9.000kr. for et år. Beretningen er taget til efterretning.
Orientering fra haveudvalget	Der er ønske om, at man etablerer en vandtilførsel/vandslange for at forbedre vandingsforholdene. Dette undersøges med stor opbakning. Der er et spørgsmål til, hvorfor der plantes blomster i højbedene foran opgang 90 og 92, da fx kål savnes. Der er behov for at præcisere haveudvalget, og hvem der har ansvar for hvad – ex. vanding. Det ønskes at opgaverne organiseres, så det ikke er op til tilfældigheder og beplantning går tabt.
Orientering om regnskab for udlejning af beboerlokalet 2021/22	Stor tak til Peter for at varetage opgaven. Til kommende orienteringer, så vil navne på lejere af lokalet ikke blive oplyst i regnskabet.
Godkendelse af afdelingens regnskab for 1. juli 2021 til 30. juni 2022	Opsætning af vandmåler har haft en effekt som har givet besparelse på 50.000kr ift. regnskabsåret før. Særlige aktiviteter – posten gælder en besparelse på 35.000kr på rengøringen af vaskeri og lokaler. Konto diverse er også sparet, da udgift til grundejerforeningen er mindre – det kan dog variere år for år.

Dagsorden	Referat
	Indtægtskonto 206, korrektioner: Pengene angår også tidligere år vedr. kollektiv råderet, 600.000kr. Renteudgifter er desværre steget betydeligt i form af massivt kurstab, hvor midler i henlæggelser har givet dårligt afkast af obligationer. Markedet har for samtlige afdelinger og boligselskaber givet et negativt afkast i det forgangne år. Der forventes forbedring i 2023/24. Kapitalforvaltning og investering i obligationer ligger i Bo-Vest regi, og derfor kan vi ikke umiddelbart ændre det, men det er forståeligt at afdelingen vil have mere viden om obligationstypen og hvordan tallene er fremkommet. Afdelingen ønsker at få Bo-Vests redegørelse for tabet – det har Erik Matzen allerede forlangt i maj måned. Da kontoen er huslejerelateret, så er det besluttet i Folketinget, at man må bruge af afdelingernes henlæggelser, så det ikke betyder en huslejestigning hvis det sker igen næste år. Overskudssaldo konto 207: kontoen på 152.000kr bruges over de kommende år. Standardformuleringerne i regnskabet generer i indtrykket af regnskabet, der er fejl, som Hans Henrik vil få rettet af Bo-Vest. Det ønskedes på sidste møde fra en beboer, at man kunne få specificeret yderligere, hvad der indgår i posten "Bygning/Erhverv". Det ligger ikke i standardopsætningen, og Hans Henrik vil fortsat se på hvordan det kan tilgodeses fremover. Regnskabet blev godkendt af afdelingsmødet.
Godkendelse af afdelingens budget for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024	Afdelingens budget varsler en huslejestigning pr. 1. juli 2023 på 2,89 %. Svarende til et beløb på 280.000kr. De 2 % af de 2,89 % er godkendt i forbindelse med renoveringsprojektet. Dermed blot en stigning på 0,89 %. Stigningen gælder ex. udgifter til renovation. Kommunens takster forventes at være højere.

Dagsorden	Referat
	Forsikringer får en almindelig prisstigning. Samtidig oplyses at afdelingen nu er dækket uden selvrisiko ift. skadedyr indendørs. El, varme og fællesarealer er sat op med 108.000kr fra regnskabet i 2021/22. Hos Hofor ser det ud til at være rimelige stigninger. Renholdelse bliver 122.000kr billigere grundet drift samarbejdet i alt ti afdelinger. Mødet havde følgende kommentarer til budgettet: Administrationsudgift bliver mindre? Det bunder i at vi i Bo-Vita er 100 % selvkørende ift. Bo-Vest, og der er udgifter der kan skæres væk. Enkelte ydelser køber vi stadig. Beboerne var ikke bekendt med at afdelingen er gået egne veje ift. Bo-Vest, således at vi ikke længere har en ejerandel. Hans Henrik præciserede at det nu udelukkende er et kunde-leverandørforhold, og overgangen er sket tidligere i år. Erik Matzen vil spørge ind til manglende information om dette ved repræsentantskabsmøde i december. Budgettet blev godkendt af afdelingsmødet.
Orientering og beslutning vedr. fremtidig køkkenudskiftning	Det er i februar besluttet at køkkener ikke længere udskiftes via den kollektive råderet, men betales ved opsparede midler i vedligeholdsplan. Den overordnede ramme skal nu besluttet på afdelingsmødet. Individuel råderet fortsætter i øvrigt, da den er lovbestemt. Bestyrelsen modtager fra Bo-Via en optegnelse for antallet af nyere køkkener, så omfanget kan vurderes. Der er pt. afsat 675.000kr pr. år til nye køkkener. Det vil i samråd med Bo-Vita blive vurderet, hvornår et køkken er berettiget til udskift, og der vil også være dialogbaseret individuelt hensyn. Beboerne skal ud fra forslag beslutte, hvor mange penge der skal anvendes pr. køkken. Ved afstemning er det vedtaget, at køkkener renoveres opgangsvis. Ved afstemning er det besluttet, at bestyrelsen og Bo-Vitas administration i fællesskab træffer beslutning om valg af køkkenleverandør.

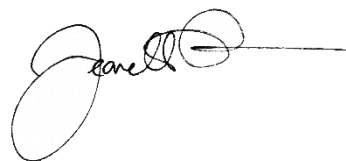
Dagsorden	Referat
Behandling af indkomne forslag	Forslag A: Forslag om ændring af ordensreglement vedr. katte og hunde, som præciserer at hunde og katte ikke må medbringes på vaskeri, ej luftes på de tre legepladser Forslaget er vedtaget Forslag B: Forslag om opsætning af skilte, der viser at hunde og katte ikke må medtages jf. forslag A Forslaget er ikke vedtaget Forslag C: Forslag om ikke at genopføre bøgehæk Forslaget er vedtaget Forslag D: Forslag om genoptagelse af undersøgelser vedr. opsætning af altaner Forslaget er vedtaget Forslag E: Forslag om brug af beboerlokalet til fællesaktiviteter. Forslaget er vedtaget
Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen	På valg er Karsten Schultz og Muna Negash Adem Begge genopstiller og begge er genvalgt.
Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen	På valg er Anette Pultera, som ej er til stede. Claus Museth melder sig som suppleant.

Dagsorden	Referat
Evt.	Bestyrelsen arbejder på at se ind i muligheder for anden vaskeri-ordning end leasede maskiner, som fx kan være mere miljøvenlige. I den forbindelse henstilles alle til at afhente deres tøj umiddelbart efter tørringen. Det opleves, at der står adskillige kurve med uafhentet tøj. Der er gymnastik i beboerlokalet hver torsdag kl. 11. Der er startet en ny tradition for beboerne med fællesspisning i beboerlokalet med opstart på onsdag. Bestyrelsen bakker op om initiativet, og stiller drikkevarer til alle ved første arrangement. Peter Paulsen har tilbudt at varetage udlejning af beboerlokalet frem til sommer, hvorefter en afløser skal findes. Undersøgelse er sket mht. ny internetudbyder, men bestyrelsen anbefaler at den nuværende udbyder bibeholdes, da Fibia ellers vil fjerne alle nuværende installationer med store omkostninger til følge. Afdelingens anlæg ejes af Fibia.

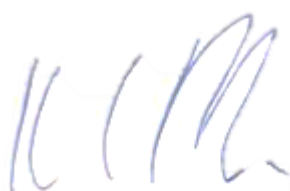
Med venlig hilsen og tak for et godt møde
Bestyrelsen
Den Gule Misundelse



For bestyrelsen
Karsten Schultz



Referent
Jeanette Bursche



Dirigent Hans Henrik Barfoed