

Den Gule Misundelse

Afdeling 20, Strandgade 76-96

Dagsorden	Referat
Til stede for bestyrelsen: Karsten, Muna, Annie, Maria, Annette og Jeanette. Fra Bo-Vita forvaltningskonsulent Hans Henrik og Christian Nielsen.	
Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg	Hans Henrik er valgt til dirigent, Jeanette referent og i stemmeudvalg er valgt Erik, Lis og Stig.
Bestyrelsens beretning	Dirigenten spurgte til kommentarer til beretningen. Vedr. hegnet ind mod Kriminalforsorgen: Er kommunen enig i, at vi ikke har ejerskabet? Ja, det er kommunen enig i. Formanden understregede, at vi gerne søger indflydelse på hvordan det ser ud, men vi kan ikke bestemme over materialebrug mv. Vores side af hegnet har vi mulighed for at bruge penge på, sådan at udsigten bliver så vidt muligt efter beboernes ønske. Hvad skal der så ske, når lågen fjernes? Vi er bekendt med en ny lokalplan, som forhindrer at der opsættes noget nyt, såsom en chikane eller pullerter. Bestyrelsen vil dog foreslå, at vi opsætter en form for punkter/plantekasser til at forhindre gennemkørsel. Så vi søger fortsat indflydelse, men da hegnet ikke er vores, så er bestyrelsen ikke indstillet på, at afdelingen skal betale 125.000kr. for et halvt hegn.

Dagsorden	Referat
Bestyrelsens beretning fortsat	Opfordring til, at bestyrelsen kunne have fremlagt en mundtlig beretning. Der må være meget mere at fortælle om. Spørgsmål om opstribning af p-pladser: Hvad skal der foregå, når der er byggeri på Wilders Plads. Havnekontoret rives ned, og hele projektet vil betyde tung trafik på p-pladsen. Bestyrelsen ønsker at udsætte opstribning til vi lægger ny asfalt på, når byggeriet færdiggjort. Der er bekymring for, om vi kan regne med at kunne parkere – så bestyrelsen opfordres til at søge nøje information løbende. Hans Henrik fra Bo-Vita forsikrer, at vi har vores pladser, men at udsætte opstrib og ny asfalt er rettidig omhu. Hans Henrik forsikrer også om, at Bo-Vita vil gøre alt i deres magt for at tydeliggøre, at 100 lejemål bor her, og derfor skal tung trafik mindskes. Bo-Vita er opmærksom på at varetage vores interesser. Der er kommentarer til referat af afdelingsmødet, som der vil blive fulgt op på: Forslag om fælles indsigelse skal sendes til repræsentantskabet, ikke kun organisationsbestyrelsen. Der spørger desuden til hvilken konsulent, der tales om ift. internet. Det er Kim Hjortfeldt og han laver pakkeløsninger til almene boligforeninger. Der spørges afslutningsvis til, om der kan oplyses om bestyrelsens forretningsorden, hvis den eksisterer. Det meldes fra salen, at der i sin tid er benyttet en standardformular. Herefter blev bestyrelsens beretning godkendt.

Dagsorden	Referat
Orientering om endelig finansiering af det ny afsluttede renoveringsprojekt	Christian Nielsen fra Bo-Vita har siddet med afdelingens renoveringssag, hvor der blev godkendt et budget på 54 mio. kr. og efter færdiggørelsen godkendt et regnskab 5 mio. kr. lavere på 49 mio.kr. Besparelsen på ydelsen på realkreditlån er 352.000kr. Lånet hos dispositionsfonden er nedsat 2,8 mio.kr. Tilbagebetalingen sker over 23 år i stedet for 21 år. Der var lagt op til 2 % huslejestigning i 14 år, men dette er nu ændret til 10,5 år, grundet den lavere samlede projektpri. Fast stigning i husleje i 14 år er afhængig af lånet til dispositionsfonden. Christian indvilligede i at udarbejde et notat, så beboerne har noget at forholde sig til på sigt. Det følger Christian op på, og evt. vedlægges i mødereferat. Kunne et fremtidigt budgetmøde regne på, hvilken løsning, der var mest fordelagtig – de 14 år eller 10,5 års afbetaling på lån? Bestyrelsen må i så tilfælde huske at inddrage det. Claus Museth ønsker lånedokumenterne eftersendt for at se nærmere på proces i hjemtagelse af lånet til en lavere rente. Det gav en besparelse på 192.000kr årligt i 30 år. Man nedbragte det oprindelige lån til de 49 mio.kr., men i omlæggelsen skete et kurstab, som bragte lånet retur på de 54 mio. kr. Hovedstolen er steget, men en væsentlig besparelse er intakt. Hvem forvalter sådanne beslutninger? Det er administrationen som træffer afgørelse om at omlægge lån, og organisationsbestyrelsen godkender. På afdelingsmødet i september blev der stillet forslag om at besparelse i byggesagen kunne komme beboerne til gode med huslejenedsættelse. Dagens oplysninger skal tages i betragtning ift. om forslaget stilles igen.

Godkendelse af afdelingens regnskab for perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021	Fremsendt er et beboervenligt regnskab, alle har haft mulighed for at rekvirere det komplette regnskab. Afdelingen har et overskud i regnskabet på 123.000kr som går til at nedbringe gæld til dispositionsfonden. Derudover er der ½ mio. kr. hensat på en resultat-konto, som skydes ind i det kommende 3 budgetter og som kan erstatte en eventuel huslejestigning. Alt afhænger dog af budgettet 2021/22. El-priserne er galopperet, så der er nok sat for lidt af hertil i budget. Køkkener udgår fra den kollektive råderet efter kommunens bestemmelser, da nye køkkener fremover skal betales af en fællesordning. Igangværende køkkenbetalinger vil få betalingsstop. Afdelingen informeres, når modellen er klar til at blive præsenteret. Badeværelser må fortsat laves op til 100.000kr afskrevet over 20 år. Afdelingen har et begrænset forbrug qua helhedsplanen, så der er et højt henlæggelsesniveau. Hans Henrik mener, at afdelingen kan overveje at bruge opsparingen fornuftigt, fx til badeværelser, da man ikke må henlægge for meget. Bemærkning fra salen om, at Rambøll er hyret af alle almennyttige boligselskaber til at lave analyser af indvendig stand på boligerne. Det er landsbyggefonden, der står bag tiltaget, som skal vurdere om vi henlægger nok. Den rapport bliver sandsynligvis fremlagt på kommende budgetmøde. Claus Museth har rettelser til tekster som betegner konti, der er flere som står forkert. Derudover spørgsmål til sygedagpenge, som ikke fremgår behørigt i noten. Sagen er undersøgt, og der er ikke indgået indtægter vedr. sygedagpenge. Dette kan skyldes, at der efter reglerne først udbetales sygedagpenge efter 30 sygedage – hvis den ansatte således er syg i flere men kortere perioder vil der desværre ikke blive udbetalt sygedagpenge. Indtægter for p-område og fra havnen savnes, hvor er de konteret? Indtægter P-plads – Indbetales på konto 2032500 (Indtægter vedr. fællesfaciliteter – drift). Sagen er undersøgt, og der er ikke indgået indtægter i regnskabsåret 2020-21. Dette kan skyldes at de udskrevne afgifter først er blevet betalt efter 1. rykker, hvorved afdelingen iflg. kontrakten med Park-
--	---

Dagsorden	Referat
	Zone ikke modtager de aftalte 60 % af indtægterne. Indtægter fra havnen: Der har ikke været indtægter fra havneleje i regnskabsåret – det skal afklares hvordan aftalen med lejer er udformet, samt hvad der er aftalt i forhold til opkrævning af leje. Der er desuden noteret et 0,- for grundejerforeningen, det lyder ikke korrekt. Honorar til forbrugsregnskaber – hvad dækker dette over? Betaling til grundejerforeningen er også undersøgt. Der er ikke bogført udgifter til grundejerforeningen i regnskabsåret 2020-21. Dette er korrekt, og skyldes at faktureringen fra Wilders Plads Ejendomme er sket forskudt i forhold til afdelingens regnskabsår. Således er der i september måned 2021 (indeværende regnskabsår) opkrævet og afregnet 7800 kr. som netop vedrører udgifter i 2020 (regnskabsår 20/21) til den fælles kloakpumpestation. Honorar vedrørende forbrugsregnskaber: Beløbet vedrører betaling til Bo-Vest for håndtering af afdelingens varme- og vandregnskab. Regnskabet blev herefter godkendt trods denne række opklarende spørgsmål, som Hans Henrik har fulgt op på.
Orientering om regnskab for afdelingens båd	Først en bemærkning om, at vi fremover fjerner alle navnene, så de ikke fremgår i regnskab. For båd og selskabslokaler gælder, at de ikke indgår i det overordnede afdelingsregnskab, og beboerne kan støtte dette, så længe at regnskaberne fremlægges årligt. Hans Henrik vil drøfte med bestyrelsen hvordan det kan varetages, så "cigarkasser" undgås.
Orientering om regnskab for selskabslokalet	Dette vil indgå i samme drøftelse som for båden.

Dagsorden	Referat
Behandling af indkomne forslag	Forslag A Maksimal højde på træer/buske. Forslaget præciserer, at de beboere som bor ud for de høje bøgehække i forlængelse af terrasserne/endevæggen (3 lejemål), kan bevare deres nuværende højde på 140cm. Alle øvrige bøgehække er til vindueskant. Et ændringsforslag stilles om, at der tilsættes til forslag A, at bøgehække ved gavlen foran U'et og buske ved gavlen i I'et også får højden 140cm. Det blev ved afstemning afgjort at dette ændringsforslag er et andet tema, og derfor stemmes udelukkende om forslag A. Driften må så svare på, hvordan gavlenes beplantning håndteres. Forslag A vedtages og skrives i husorden, som nu er opdateret og fremsendes til Bo-Vita og rundsendes til beboerne.
	Forslag B Det fulde regnskab stilles til rådighed for beboerne senest 14 dage før regnskabsmødet. Der stilles et ændringsforslag: Skulle årsregnskabet ikke være klar til lejerne inden denne frist på 14 dage før, kan regnskabet ikke behandles, men må udsættes til separat møde, som er indkaldt behørigt til. Det er i øvrigt en opgave for ejendomskontoret altid at have det fulde regnskab liggende i fysisk kopi senest 8 dage før – det har dog ikke været tilfældet op til dette regnskabsmøde, så der er sket en fejl. Det der stemmes om, er hvor vidt det fulde regnskab kan stilles til rådighed <u>14</u> dage før. Forslaget er vedtaget inkl. tilføjelsen at behandlingen udsættes til separat indkaldt møde, hvis regnskabet ikke foreligger 14 dage før. Bestyrelsen skal hjælpe med at huske denne frist.

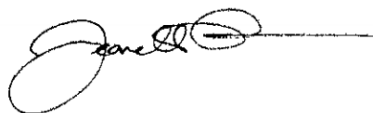
Dagsorden	Referat
	Forslag C og D Henvendelse til Wilders Plads ejendomme og dialog med henblik på, at Wilders Plads betaler mere til vedligeholdelsen af kajarealet. På møde opfordres til at det netop er dialog og godt naboskab, som lægges op til, da den vej nok er mere farbar end den juridiske. Forslaget C – og med dialog og frivillig aftale in mente – stemmes om efter forslag D, som er mere vidtgående og vil gå rettens vej for at opsige aftalen. Forslag D: nedstemt Forslag C: vedtaget
Valg af medlemmer til bestyrelsen	På valg er Annie, Maria og Jeanette. De genvælges alle for to år. Jeanette og Maria modtog genvalg trods det modsatte oplyst i mødeindkaldelse. Suppleant Anette er også på valg. Anette er genvalgt. Bestyrelsen takkede for flot opbakning.
Evt.	Forespørgsel om el-ladestandere til biler. Dette er ejendomskontoret i færd med at undersøge, men de første tilbud er alt for dyre. Ønske om, at nye beboere bydes velkomne på en mere formel vis. Bestyrelsen arrangerer et julearrangement 1. søndag i advent den 28. november, invitation udsendes. Der er indkøbt to store juletræer, det ene skal stå hvor det plejer, det andet opstilles inde i U'et. Belysning er styret til at slukke i nattetimerne, så ingen generes heraf.

Med venlig hilsen

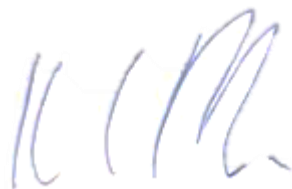
Bestyrelsen
Den Gule Misundelse



Formand Karsten Schultz



Referent Jeanette Bursche



Dirigent Hans Henrik Barfoed