

## 11 – Behandling af indkomne forslag

ved Afdelingsmødet d. 26. august 2020

11a) – Belysningsgruppe .....	2
11b) – Plantekasser ved Det runde hus .....	3
11c) – Fortsættelse af Opgavebanken .....	4
11d) – Brev til beboere vedr. forpligtelser ved AlmenBolig+ .....	5
11e) – Ændringer til husordenen angående Almenbolig+ .....	7
11f) – Afskaffelse af krav om begrønning af hegn .....	9
11g) – Ændringer til haveregulativet ang. terrasser .....	10
11h) – Max højde for beplantning i private haver på 3 meter .....	12
11i) – Pålæg om beskæring af beplantning op ad skure .....	13
11j) – Indkøb af 2 fodboldmål .....	15
11k) – Forslag om 2 husdyr pr. lejemål .....	17
11l) – Udmeldelse af LLO .....	18

## 11a) – Belysningsgruppe

### Stiller:

Afdelingsbestyrelsen

### Forslag:

Der stilles forslag om, at der nedsættes en gruppe af frivillige og interesserede beboere, der skal deltage i processen omkring en fremtidig belysningsløsning.

En repræsentant fra bestyrelsen vil være del af gruppen.

### Motivering:

Det er en stor opgave, der ligger foran os. Der er mange valg, der skal træffes. Vi vil have rådgivere med på sidelinjen, men vi inviterer hermed bredt i nabofællesskabet til at deltage i en gruppe, som vil have arbejde videre med mulige løsningsforslag.

### Projektplan:

- Vedtages forslaget, vil en repræsentant fra bestyrelsen indkalde gruppens medlemmer til et møde, hvor procesplan skitseres i fællesskab.

Ønsker man at være med i gruppen, kan man henvende sig efter afdelingsmødet til referenten - oplys navn, husnummer, telefonnummer og e-mail.

### Bilag:

-

### Præsentation:

Stiller

### Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen indstiller, at Afdelingsmødet vedtager forslaget.

## 11b) – Plantekasser ved Det runde hus

### Stiller:

Afdelingsbestyrelsen

### Forslag:

Forslag b1: Der stilles forslag om, at Afdelingsmødet godkender Det runde hus' opsætning af plantekasser mellem Det runde hus og Afdelingen Emblasgade i den form, de fremstår ved Afdelingsmødets afholdelse. Evt. yderligere adskillelse godkendes ikke og kræver fornyet godkendelse af Afdelingsmødet.

Såfremt der ikke kan opnås opbakning til forslag b1, bedes Afdelingsmødet tage stilling til forslag b2 nedenstående. Såfremt der er opbakning til forslag b1, bortfalder forslag b2.

Forslag b2: Der stilles forslag om, at Afdelingsmødet henstiller til Bestyrelsen, at de kontakter Domea med henblik på at få fjernet de opstillede plantekasser mellem Det runde hus og Afdelingen Emblasgade.

### Motivering:

Det er tidligere aftalt mellem Domea, Det runde hus og Afdelingsbestyrelsen Emblasgade, at Afdelingsmødet skal godkende opsættelse af adskillelse, fx i form af plantekasser, mellem Det runde hus og Afdelingen Emblasgade. Denne aftale har Bestyrelsen tidligere meldt ud til beboerne. Da forældregruppen fra Det runde hus valgte at opsætte plantekasser uden denne godkendelse, indvilligede Bestyrelsen i, at plantekasserne kunne blive stående frem til næste ordinære afdelingsmøde, hvor Afdelingsmødet kan give deres holdning tilkende. På denne baggrund stiller Bestyrelsen forslaget.

### Projektplan:

Bestyrelsen meddeler Domea og Det runde hus Afdelingsmødets beslutning

### Bilag:

-

### Præsentation:

Stiller

### Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen indstiller, at Afdelingsmødet vedtager forslag b1. Såfremt dette ikke er muligt, indstiller Bestyrelsen, at Afdelingsmødet vedtager forslag b2.

## 11c) – Fortsættelse af Opgavebanken

### Stiller:

Opgavebanken

### Forslag:

Der stilles forslag om, at Opgavebanken fortsætter i sin nuværende form som formidler af opgaver til løsning blandt beboerne.

### Motivering:

Da Opgavebanken blev vedtaget i 2017 var en af præmisserne, at den skulle evalueres efter 2 års virke. Dette er gjort, som det er blevet fremlagt af Opgavebankgruppen under Afdelingsmødets punkt 9.

Afdelingsmødet opfordres på baggrund heraf, at vedtage at Opgavebanken fortsætter, indtil en evt. anden måde at organisere uddelegering af opgaver til beboerne vedtages.

### Projektplan:

Såfremt forslaget vedtages, fortsætte Opgavebanken i sin nuværende form. Såfremt forslaget ikke vedtages, vil bestyrelsen indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne kan tage stilling til evt. andre møder at organisere fællesarbejdet på.

### Bilag:

-

### Præsentation:

Stiller

### Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen indstiller, at Afdelingsmødet vedtager forslaget.

## 11d) – Brev til beboere vedr. forpligtelser ved AlmenBolig+

### Stiller:

Opgavebanken

### Forslag:

Der stilles forslag om, at Domea udsender nedenstående brev (se bilag på næste side) til alle beboere vedrørende forpligtelserne ved at bo i almenbolig+

### Motivering:

Efter evalueringsdagens output fra deltagende og opgavebankgruppens efterfølgende drøftelser er vi nået frem til, at vi tror på, at et informationsbrev fra Domea vil nå bredere ud blandt beboerne og have en stærkere effekt, for at få flere beboere til at bidrage til løsning af drifts- og vedligeholdelsesopgaver, og dermed opfylde betingelsen for at bo i AlmenBolig+.

### Projektplan:

Såfremt forslaget vedtages, udsender opgavebanken via bestyrelsen skrivelsen til Domea. Herefter vil Domea udsende brevet til samtlige beboere.

### Bilag:

1 stk. brev

### Præsentation:

Stiller

### Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen indstiller, at Afdelingsmødet vedtager forslaget.

(fortsættes næste side)

## Bilag til forslag 11d

### **Brev til beboerne vedr. forpligtelser, når man bor i AlmenBolig +**

#### **Særligt for AlmenBolig+**

For AlmenBolig+ afdelingen på Emblasgade er det et krav, at du prioriterer fællesskabet og bidrager til renholdelse og vedligeholdelse af fællesarealer.

Da der ikke er noget ejendomskontor herunder personale tilknyttet afdelingen, skal du som beboer være med til at vedligeholde og renholde afdelingen fx ved at feje, vande, luge, samle affald, deltage i arbejdsdage o.a.

Såfremt lejer undlader at opfylde sine forpligtelser, som alle beboere har underskrevet ved indflytning jf. allonge til lejekontrakt, herunder at deltage i det fælles ansvar for afdelingens drift, vedligeholdelse m.v. kan udlejer vælge at opsige/ophæve lejemålet som misligholdt.

#### **Særligt for Emblasgade**

Afdelingsmødet har vedtaget, at alle skal bidrage med ca 30min/måned - svarende til én opgave pr. måned - samt deltage i de to årlige arbejdsdage.

Afdelingsmødet har desuden besluttet at fordelingen af opgaver koordineres af Arbejdsgrupper og Opgavebanken, der formidler videre til alle beboere via facebook eller mail.

#### **Særligt for dig**

Opgavebankens data for udførte opgaver viser, at ikke alle har bidraget svarende til det vedtagne. Derfor sender vi denne påmindelse om at deltage på lige vilkår. Det gavner det gode naboskab samt en lavest mulig husleje.

Hvis du har brug for vejledning om, hvordan du får bidraget svarende til det vedtagne, kan du kontakte bestyrelsen på [bestyrelsen@emblasgade.com](mailto:bestyrelsen@emblasgade.com) eller finde opgavebanken på Facebook under gruppen "Domea Emblasgade".

## 11e) – Ændringer til husordenen angående Almenbolig+

Stiller:

Afdelingsbestyrelsen

Forslag:

Der stilles forslag om, at nedenstående tekst omhandlende almenbolig+ tilføjes husordenen som nyt stykke 1.2. Husordenens andre stykker i afsnit 1 bevares, men rykker én plads ned i nummereringen.

### **"Hvad betyder Almenbolig+**

*Afdelingen Emblasgade er opført som Almenbolig+. En af hovedideerne bag AlmenBolig+ er en husleje, der ligger op til 30% under det normale niveau for nyopførte almene boliger. Dette opnås bl.a. ved, at beboerne selv varetager en del af afdelingens drift. At bo i en almenbolig+ kræver derfor en høj grad af egen indsats, og det er en forudsætning for at være beboer i afdelingen, at du er indforstået med og interesseret i dette.*

### **Krav til beboere**

*Du og din familie skal sammen med de øvrige beboere yde en indsats for at få dagligdagen til at fungere i afdelingen. Der er fx ikke tilknyttet en vicevært, hvilket betyder, at I skal deltage i ren- og vedligeholdelse af afdelingens bygninger og fællesarealer. Det kan fx være fejning på fællesarealer, vanding, lugning og anden pasning af grønne områder samt vedligeholdelse af legeplads og udendørsmøbler.*

*Afdelingsmødet har vedtaget, at det er de relevante arbejdsgrupper og Opgavebanken, der formulerer de konkrete driftsopgaver og herefter formidler dem videre til alle beboere via facebook eller mail. Alle husstande er forpligtede til at bidrage med ca. 30 min. arbejde per måned. Det er svarende til én opgave per måned.*

*Herudover er alle husstande forpligtede til at stille med mindst en voksen til afdelingens 2 årlige arbejdsdage. Er man forhindret i at deltage i en eller flere arbejdsdage, er man forpligtiget til af egen drift at påtage sig ekstra arbejdsopgaver fra opgavebanken svarende til 4 timers arbejde eller 8 opgaver per misset arbejdsdag.*

*I alt forventes det således, at en husstand bidrager med cirka 14 timers arbejde om året. Opgavebanken og Arbejdsdagen registrerer husstandenes deltagelse.*

*Såfremt en beboer undlader at opfylde sine forpligtelser, kan lejemålet ophæves som misligholdt.*

(fortsættes næste side)

*Såfremt en beboer ikke længere kan opfylde sine forpligtelser grundet nedsat færdighed, sygdom eller lignende, skal Domea og Afdelingsbestyrelsen søges om fleksibel løsning. Såfremt der ikke kan opnås anden aftale, pålægges beboeren en tillægsleje som kompensation for den manglende opfyldelse af forpligtelserne, der herefter varetages af udlejer.”*

#### **Motivering:**

Bestyrelsen vil gerne informere yderligere om forpligtelserne ved at bo i Almenbolg+, samt have mulighed for at adressere det store mindretal, der ikke bidrage til afdelingens drift- og vedligehold og dermed ikke lever op til de forpligtelser, de har skrevet under på i deres lejekontrakt. Dette kræver dog, at det specificeres i husordenen, præcis hvad kravene til deltagelse er for beboerne.

De 2 sidste afsnit i den foreslåede tekst omhandlende opsigelse af lejemål og tillægsleje er uddrag fra lejekontraktens allonge. Disse er altså allerede gældende, men medtages i husordenen for at tydeliggøre de mulige konsekvenser ved manglende deltagelse.

#### **Projektplan:**

Såfremt forslaget vedtages, opdaterer Bestyrelsen husordenen. Opdateret husorden udsendes af Bestyrelsen sammen med referatet fra Afdelingsmødet.

#### **Bilag:**

-

#### **Præsentation:**

Stiller

#### **Bestyrelsens indstilling:**

Bestyrelsen indstiller, at Afdelingsmødet vedtager forslaget.



## 11f) – Afskaffelse af krav om begrønning af hegn

Stiller:

Sadia Dogar, 105

Forslag:

Der stilles forslag om, at det nuværende krav om begrønning af hegn i haveregulativet afskaffes.

Stykke 4.3 i haveregulativet med nedenstående nuværende tekst:

*"4.3 Hegn: Hegn skal etableres på indersiden af hækken, og kan kun opsættes, hvis man har eller anskaffer sig hæk. Følgende materialer er tilladt til hegn: Naturmaterialer, træ, kunst-træ (polyrattan) eller trådhegn. Der gælder ingen begrænsninger på farvevalg."*

erstattes med ny tekst nedenstående:

*"4.3 Hegn: Følgende materialer er tilladt til hegn: Naturmaterialer, træ, kunst-træ (polyrattan) eller trådhegn. Der gælder ingen begrænsninger på farvevalg."*

Stykke 4.10 i haveregulativet med nedenstående nuværende tekst:

*"4.10 Trådhegn: Trådhegn skal begrønnes med hæk/buske mod naboer og offentlige arealer."*

fjernes fra haveregulativet.

Motivering:

Beboere bør selv kunne vælge, om de vil begrønne hegn, da der bliver brugt meget lang tid på at sætte et hegn op, der kan være smukt i sig selv, uden at det behøver at blive begrønnet og tage charmen fra det smukke hegn.

Projektplan:

Såfremt forslaget vedtages, opdaterer Bestyrelsen haveregulativet. Opdateret haveregulativ udsendes af Bestyrelsen sammen med referatet fra Afdelingsmødet.

Bilag:

-

Præsentation:

Stiller

Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen har ingen indstilling til Afdelingsmødet vedr. dette forslag

## 11g) – Ændringer til haveregulativet ang. terrasser

### Stiller:

Magnus Kiilerich, 71

### Forslag:

Der stilles forslag om nedenstående ændringer til haveregulativet, der vil betyde, at terrasser i forhaven kan udvides på samme måde som terrasser i baghaven. Derudover specificeres det, at arbejdet kan udføres af beboerne selv.

Stykke 4.14 i haveregulativet med nedenstående nuværende tekst:

*“4.14 Terassegulv på bagsiden af lejemålet: Vil man lave en udvidelse skal der ansøges via Domea servicecenter om lov. Det skal anlægges professionelt af en autoriseret håndværker, både pga. forsikring og for at sikre det følger det eksisterende gulv med samme fald og dræn under. Der må der udvides fra det oprindelige gulv og op til 20 cm fra hækken/hegn.”*

erstattes med ny tekst nedenstående:

*“4.14 Udvidelse af terrasser: Terrasser i for- og baghaver må udvides fra det oprindelige terassegulv og ud til 20 cm fra skel til fællesarealer. Terrasser må kun anlægges på græsplæne eller bar jord. Fliser, vandløse, dæksler eller lignende må ikke overdækkes. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt, hvilket bl.a. vil sige, at udvidelsen skal udføres i samme niveau, med samme hældning og dræn, og i samme materialer som de oprindelige terrasser. Inden arbejdet påbegyndes, skal det anmeldes til Domea Servicecenter København.”*

Stykke 4.13 i haveregulativet med nedenstående nuværende tekst:

*“4.13 Terassegulv: Terrasserne må udvides med 0,5-0,75 m, det skal laves i samme materiale som det i forvejen liggende terassegulv. Man bestemmer selv om man vil behandle sine brædder eller ikke.”*

erstattes med ny tekst nedenstående:

*“4.13 Terassegulv: Man bestemmer selv, om man vil behandle sine terrassebrædder.”*

### Motivering:

Stiller vi gerne have mulighed for at udvide terrassen i forhaven, da forhaven er for våd, til at der kan anlægges en ordentlig græsplæne. Domea har tidligere udtalt, at udvidelse af terrassen ikke vil have betydning for dræningen, og det vil således ikke have indflydelse på fx afledningen af regnvand andre steder i afdelingen.

(fortsættes næste side)

Afsnittet om brug af "autoriseret håndværker" i nuværende stykke 4.14 foreslås fjernet, da der dels ikke findes en autorisation for tømrerarbejde, dels er det ikke et krav ved andet almindeligt rådighedsarbejde, at dette udføres af en "håndværker", men blot at det udføres håndværksmæssigt forsvarligt.

Stykket 4.13 foreslås ændret, da den fjernede tekst er indeholdt i evt. nyt stykke 4.14.

#### **Projektplan:**

Såfremt forslaget vedtages, opdaterer Bestyrelsen haveregulativet. Opdateret haveregulativ udsendes af Bestyrelsen sammen med referatet fra Afdelingsmødet.

#### **Bilag:**

-

#### **Præsentation:**

Stiller

#### **Bestyrelsens indstilling:**

Bestyrelsen har ingen indstilling til Afdelingsmødet vedr. dette forslag

## 11h) – Max højde for beplantning i private haver på 3 meter

### Stiller:

Bente Adler, 129

### Forslag:

Der stilles forslag om en maksimal tilladt højde på beplantning i private for- og baghaver på 3 meter.

Stykke 4.6 i haveregulativet med nedenstående nuværende tekst:

*"4.6 Andre planter i haven: Det er tilladt at plante andre planter, blomster og buske end dem anlægsgartneren har plantet i de private haver."*

erstattes med ny tekst nedenstående:

*4.6 Andre planter i haven: Det er tilladt at plante andre planter, blomster, buske og mindre træer, end dem anlægsgartneren har plantet i de private haver. Al beplantning i for- og baghaver skal beskæres til en maksimal højde på 3 meter. Det pålægges den enkelte beboer at varetage dette arbejde."*

Haveregulativets stykke 4.1, der omhandler højden på hække og hegn i skel til naboer og til fællesarealer ændres ikke. Maksimalhøjden på disse er fortsat hhv. 160 cm i baghave og 150 cm. i forhøje.

### Motivering:

Jo ældre vores bebyggelse bliver, jo ældre bliver også vores træer. Forslaget er stillet for at henstille til beboere om at beskære deres træer, således at naboer ikke er generet, således at det fx ikke skygger for andre.

### Projektplan:

Såfremt forslaget vedtages, opdaterer Bestyrelsen haveregulativet. Opdateret haveregulativ udsendes af Bestyrelsen sammen med referatet fra Afdelingsmødet.

### Bilag:

-

### Præsentation:

Stiller

### Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen har ingen indstilling til Afdelingsmødet vedr. dette forslag

## 11i) – Pålæg om beskæring af beplantning op ad skure

### Stiller:

Herdis Skafte Jensen, 5

### Forslag:

Der stilles forslag om, at den enkelte beboer pålægges at beskære beplantning op ad eget skur, således at denne ikke vokser ind i eget eller naboers skure gennem sprækker og skaber utætheder i skuret.

Der tilføjes et nyt stykke 4.15 til haveregulativet med nedenstående tekst:

*"4.15 Beplantning opad skure: Beplantning op ad skure skal jævnligt beskæres, således at denne ikke vokser ind i eget eller naboers skure gennem revner og sprækker og skaber utætheder. Dette gælder specielt krybende og kravlende vækster. Såfremt Arbejdsdagsgruppen, Grøn gruppe eller en lignende gruppe beslutter det, kan arbejdet udføres som fællesarbejde på fx en arbejdsdag. Hvis arbejdet ikke udføres som fællesarbejde, pålægges den enkelte beboer at varetage dette arbejde ved eget skur.*

### Motivering:

For at undgå at grene kravler ind i sprækkerne på vores skure, og derved skaber utætheder.

### Projektplan:

Såfremt forslaget vedtages, opdaterer Bestyrelsen haveregulativet. Opdateret haveregulativ udsendes af Bestyrelsen sammen med referatet fra Afdelingsmødet.

### Bilag:

2 x billeder

### Præsentation:

Stiller

### Bestyrelsens indstilling:

Bestyrelsen har ingen indstilling til Afdelingsmødet vedr. dette forslag

(fortsættes på næste side)

## Bilag til forslag 11i

Grene der vokser ind over skurdør:



Grene der vokser ind over gavl ved skur:



## 11j) – Indkøb af 2 fodboldmål

### Stiller:

Mette Holm, 7, 1.th

### Forslag:

Der stilles forslag om at afdelingen indkøber 2 fodboldmål for op til kr. 2000,-.

Se bilag for to forslag til indkøb.

### Motivering:

Der bor rigtig mange børn i Emblasgade, som elsker at spille fodbold. Og da ikke alle børnene må forlade Emblasgade for at fx. gå på fodboldbanen ved Ragnhildgade, eller at banen på Ragnhildgade ikke altid er ledig. Stilles der et forslag til at indkøbe 2 stk fodboldmål. Dette vil skåne spil op af gavlene og dermed mindske den chikanerende lyd det kan medføre.

### Projektplan:

Vedtages indkøbet, sørger bestyrelsen for at indkøbe mål gennem servicecenteret.

### Bilag:

2 x billeder

### Præsentation:

Stiller

### Bestyrelsens indstilling:


Bestyrelsen har ingen indstilling til Afdelingsmødet vedr. dette forslag

(fortsættes næste side)

## Bilag til forslag 11j

### Mulighed 1.

### Bazooka Goal



Antal  [Læg i kurven](#)

**999 kr.**  
Leveringsomkostninger ved køb under DKK 1.000

På lager online

Afhent i varehus om allerede 2 timer

Denne vare kan købes online, eller bestilles i varehusene

[Læs mere](#)

**Bazooka Goal**

Foldbart fodboldmål i stilfuldt skandinavisk design, som benyttes på Europas største fodboldakademier som f.eks. Chelsea, Manchester City og Ajax.

En unik spolekonstruktion i stolperne sikrer at målet altid "springer tilbage" i oprejst position og kan således bruges på ethvert underlag uden brug af plækker.

Målets ramme og samlinger er en kombination af varmebestandig PVC og glasfiber. Tilsammen giver det et mål som er både særdeles holdbart, men med sin lave vægt på bare 5 kg stadig nemt at flytte rundt.

- Størrelse: 120 x 75 x 50 cm
- Ramme i PVC / Glasfiber
- Kræftigt net
- Levers med smart bærerem
- Vægt: 5 kg

[Læs mere](#)

### Mulighed 2.

### My Hood Chile fodboldmål 180 x 120 cm



Antal  [Læg i kurven](#)

**999 kr.**  
Leveringsomkostninger ved køb under DKK 1.000

På lager online

**Et fodboldmål i stål fra My Hood i en rigtig god kvalitet.**

**My Hood Chile fodboldmål 180 x 120 cm**

En robust stålramme på Ø32 mm sikrer at målet står solidt på plænen, og den flotte sorte pulverlakering beskytter mod rust.

Målets stolper og overligger har som noget helt nyt et skumovertæk som beskytter mod stød.

Nettet er i en vejrbestandig kvalitet med masker på kun 45 mm. Størrelse: 180 x 120 x 60 cm

- Ramme: Ø32 mm
- Materiale: Pulverlakeret stål
- Kraftigt PE-net
- Vandtæt polyester overtræk med skum til stolpe og overlægger
- Medfølger 5 plækker til fastgørelse
- Vægt: 9 kg

[Læs mere](#)

Specifikationer [+](#)



## 11k) – Forslag om 2 husdyr pr. lejemål

Stiller:

Kristine Zahle nummer 95

Forslag:

**Forslag om at det er tilladt at holde to husdyr pr. lejemål.**

Vedtages dette, skal formuleringen i husordenen ændres.

**Nuværende formulering:**

3.2 Husdyr

Det er tilladt at holde ét husdyr, en hund eller en kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse.

*... Ansøgningsskemaet kan du få på hjemmesiden. Der gives ikke tilladelse til hunderacer eller blandinger med hunderacer, som er forbudt ifølge Hundelovens forbudsordning. Husdyret skal altid holdes i snor uden for lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring, hvis det er en hund. Husdyret må ikke luftes på afdelingens fællesarealer, og du er forpligtet til at fjerne husdyrets eventuelle efterladenskaber i tilfælde af uheld øjeblikkeligt. Husdyret må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens øvrige beboere. I tilfælde af berettiget klage over husdyret, vil husdyrtilladelsen blive inddraget uden yderligere varsel. Det kan i værste fald resultere i, at du skal aflive dyret eller fraflytte afdelingen. Reglerne gælder også for de gæster, der medbringer dyr i ejendommen. Gæstende hunde og katte må maksimalt være på besøg i afdelingen i 3 uger og skal overholde de gældende regler for husdyr imens.*

**Vedtages forslaget, ændres første sætning til:**

3.2 Husdyr

Det er tilladt at holde to husdyr, en hund og en kat eller 2 af samme art pr. lejemål efter særskilt tilladelse.

...

Motivering:

Flere beboere ønsker at have to husdyr.

Projektplan:

Vedtages forslaget. Sørger bestyrelsen for at opdatere husordenen, som ligger på emblas.dk og domea.dk.

Domea har allerede tilkendegivet, at det er os beboere, der kan tage stilling til dette.

Vedtages forslaget, vil alle regler omkring hold af husdyr fortsat være gældende.

Bilag:

Præsentation:

Stiller

**Bestyrelsens indstilling:**

Bestyrelsen har ingen indstilling til Afdelingsmødet vedr. dette forslag

## 11I) – Udmeldelse af LLO

**Stiller:**

Kim Zahle

**Forslag:**

Vi melder os ud af LLO.

**Motivering:**

Som udgangspunkt er det ikke lovligt, at en afdelingsbestyrelse indmelder en afdeling kollektivt i en privat interesseorganisation, og der ligger en landsretsdom som underbygger dette forhold. Herudover vil jeg påpege, at vi nu har forbrugt ca. kr, 200.000,- på noget som vi intet har fået noget ud af, hvor pengene kunne have anvendt til beboernes fælles bedste. LLO er opstået for at kunne understøtte beboere i privat udlejning hvor man har en økonomisk modpart, men i Andelsboligforeninger og almenboliger, giver det overhovedet ingen mening, da alle regninger ender hos beboerne!

**Projektplan:**

Vedtages forslaget, vil bestyrelsen opsig medlemskabet hos LLO.

**Bilag:**

1. Brev til 1802
2. Adv. Brev til 1802

**Præsentation:**

Stiller

**Bestyrelsens indstilling:**

Bestyrelsen har ingen indstilling til Afdelingsmødet vedr. dette forslag

(fortsættes næste side)

## Bilag til forslag 11k

### 1) Brev 1802

#### Information til beboerne i Troldeparken

ALMENE KVALITETSBOLICER

SERVICECENTER  
Domea  
Vordingborg  
Servicecenter  
Domea Vordingborg  
Københavnsvej 5  
4760 Vordingborg  
sc.vordingborg@domea.dk Tlf 76 44 42 00

#### **Medlemskab af Leiernes Landsorganisation - LLO**

20.01.2020

På Troldeparkens ordinære afdelingsmøde d. 5. november 2019 blev der fremsat forslag om, at afdelingen indmeldes kollektivt i en 'ejerforening. I dette tilfælde Lejernes Landsorganisation og der var flertal for forslaget.

Da sådan en beslutning har økonomisk konsekvens for alle afdelingens beboere, skal den behandles af boligselskabets organisationsbestyrelse.

Organisationsbestyrelsen har på deres møde d. 12. december 2019 behandlet forslaget og har konkluderet, at der ikke findes grundlag for at indgå en sekretariatsaftale med LLO på afdelingens vegne, da Domea Vordingborg allerede er medlem af BL.

Der henvises til, at almene boliger generelt er et meget lovreguleret område og derfor kan søge rådgivning hos bl.a. BL - Danmarks Almene boliger, det kommunale tilsyn samt beboerklagenævnet, uden umiddelbare merudgifter.

Beboerne kan individuelt, til hver en tid, indgå en aftale om medlemskab med LLO, såfremt den enkelte beboer finder det relevant.

#### **Organisationsbestyrelsen i Boligselskabet Domea Vordingborg.**

Administration og udlejning  
Læs mere på domea.dk

## 2) Adv. Brev 1082

QWIST & BRÆMER

21. januar

2020 Beboerne i afdeling:

J.nr. 10508

Troldeparken,

Vordingborg

M: 2630 2651

[hq@qbadv.dk](mailto:hq@qbadv.dk)

### **ORIENTERING TIL BEBOERNE I BOLIGSELSKABET DOMEA VORDINGBORG OM BOLIGSELSKABETS BESLUTNINGSKOMPETENCE - AFDELINGERNES MULIGHED FOR MEDLEMSKAB AF LLO**

Boligselskabet Domea Vordingborg har anmodet mig om kort at redegøre for reglerne om beslutningskompetence i Boligselskabet og konkret om, hvorvidt afdelingsbestyrelserne eller afdelingsmøder kan beslutte at indgå en aftale om sekretariatsbistand med Lejernes Landsorganisation, LLO.

Reglerne om et Boligselskabs opbygning, og hvem der konkret træffer hvilke beslutninger, er reguleret i almenboligloven, herunder driftsbekendtgørelsen samt i Boligselskabets vedtægt. Boligselskabets vedtægt findes på Boligselskabets hjemmeside.

Det følger af almenboliglovens § 10 samt Boligselskabets vedtægts § 5, at repræsentantskabet er Boligorganisationens øverste myndighed. Repræsentantskabet består af organisationens bestyrelse og derudover repræsentanter for hver afdeling. Repræsentantskabet træffer beslutning om Boligselskabets overordnede forhold og godkender organisationens vedtægter, årsregnskaber, beretning mv.

Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af Boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for, at udlejning, budgetlægning, regnskabsafklæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration sker i overensstemmelse med de gældende regler. Dette følger af almenboliglovens § 14 B samt vedtægtens § 12.

Det er således Boligorganisationens bestyrelses opgave at sikre, at driften af såvel Boligorganisationen som alle 4 afdelinger organiseres og tilrettelægges effektivt.

Bestyrelsen for Boligselskabet Domea Vordingborg består af 7 medlemmer, heraf er 4 valgt af repræsentantskabet blandt selskabets boliglejere. Et medlem er udpeget af Domea, og Vordingborg Kommunes Kommunalbestyrelse udpeger 2 medlemmer. Boligorganisationens boliglejere har således altid flertal i bestyrelsen.

Boligselskabet Domea Vordingborg samt Boligselskabets 4 afdelinger tegnes af organisationsbestyrelsen. Det betyder, at hver af de 4 afdelinger ikke selv kan indgå aftaler med håndværkere eller andre. Enhver aftale, som skal forpligte afdelingerne eller organisationen, skal godkendes af bestyrelsen med underskrifter af den samlede bestyrelse eller af 2 bestyrelsesmedlemmer og forretningsføreren. Forretningsføreren har også en stillingsfuldmagt alene.

Hver af de 4 afdelinger kan vælge en bestyrelse, og derudover afholdes afdelingsmøde typisk én gang årligt. Afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets funktioner er ligeledes reguleret i almenboliglovens kap. 2 om beboerdemokrati samt i vedtægtens kap. 4.

Beboerdemokratiet er en hjørnesten i den almene sektor og for Boligselskabet Domea Vordingborg. Boligselskabets lejere har derfor flertal i såvel repræsentantskab som i bestyrelsen, og hver enkelt beboer

har på afdelingsniveau indflydelse på afdelingens budget samt de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i en afdeling. Men det er den beboervalgte organisationsbestyrelse, som har den overordnede ledelse af såvel Boligorganisationen som af alle 4 afdelinger.

Hverken afdelingsbestyrelsen eller beboermødet for hver af afdelingerne Strandgården, Troldeparken, Kirsebærplantagen eller Havnefronten kan beslutte, at hele afdelingen skal indgå aftale om sekretariatsbistand eller anden bistand til hele afdelingen af LLO (foreningsmedlemskab af LLO). En sådan aftale vedrører afdelingens almindelig drift og skal derfor godkendes af organisationsbestyrelsen. Godkender organisationsbestyrelsen ikke, at en afdeling på beboermøde tilkendegiver Ønske om medlemskab af LLO, kan afdelingen konkret ikke melde sig ind i LLO. Dette følger både af reglerne i almenboligloven som i reglerne i Boligselskabets vedtægt.

Derimod står det frit for hver enkelt lejer i Boligselskabet Domea Vordingborg personligt at melde sig ind i LLO og derved få personlig rådgivning fra LLO.

Boligselskabet Domea Vordingborg vil indkalde alle beboere i afdeling Troldeparken, Vordingborg til et møde om disse regler. Mødet vil blive afholdt i februar i år, hvor jeg vil gennemgå reglerne og således, at du får mulighed for at stille spørgsmål.

Med venlig hilsen

Henrik Qwist  
advokat (H), partner