

Referat ordinært afdelingsmøde

onsdag d. 25. august 2020 klokken 19.00

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

Dagsorden

1. Velkomst
2. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg.
3. Afdelingsbestyrelsens beretning
4. Fremlæggelse af afdelingens seneste årsregnskab til orientering v/ Domea.dk
5. Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget 2020/2021 til godkendelse samt vedligeholdelsesplan til orientering v/ Domea.dk - **VEDTAGET**
6. Status på udendørsbelysningen v/Domea
7. Kort beretning fra gruppe
8. Kort beretning fra repræsentantskabsmedlemmer og organisationsbestyrelsesmedlem
9. Information om 5-årsgennemgang og videre forløb hos Københavns Kommune v/ Bestyrelsen og Teknikgrupp
10. Status fra opgavebanken
11. Behandling af indkomne forslag
- 11.a Belysningsgruppe - **VEDTAGET**
- 11.b Plantekasser ved Det Runde Hus - **FORSLAG TRUKKET**
- 11.c Fortsættelse af Opgavebanken - **VEDTAGET**
- 11.d Brev til beboere vedr. forpligtelser ved AlmenBolig+ - **VEDTAGET**
- 11.e Ændringer til husordenen angående AlmenBolig+ - **VEDTAGET**
- 11.f Afskaffelse af krav om begrønning af hegn - **NEDSTEMT**
- 11.g Ændringer til haveregulativet ang. Terrasser - **NEDSTEMT**
- 11.h Max højde for beplantning i private haver på 3 meter - **FORSLAG TRUKKET**
- 11.i Pålæg om beskæring af beplantning op ad skure - **VEDTAGET**
- 11.j Indkøb af 2 fodboldmål - **VEDTAGET**
- 11.k Forslag om to husdyr pr. lejemål - **NEDSTEMT**
- 11.l Udmeldelse af LLO - **NEDSTEMT**
12. Valg til div. Tillidshverv
- 12.a Valg af formand for afdelingsbestyrelsen for 2 år. På valg er Michael Penther, der modtager genvalg
- 12.b Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer. 1 medlem for 2 år og 2 medlemmer for 1 år. Bente Adler, Magnus Kiilerich og Khaled Ghatian ønsker at udtræde af bestyrelsen og modtager ikke genvalg
- 12.c Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for 1 år, såfremt et nuværende medlem af afdelingsbestyrelsen vælges som formand. Er dette ikke tilfældet bortfalder punktet
- 12.d Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- 12.e Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- 12.f Valg af 4 repræsentantskabsmedlemmer for 1 år
- 12.g Valg af eventuelle suppleanter til repræsentantskabet for 1 år
13. Evt.

Fremmødte

Bestyrelsen – Michael, Bente, Khaled, Helena
Domea Servicecenter København – Claus Robl, Ulrik Hansen
Stemmeberettigede husstande – 50
LLO - repræsentant

Pkt.	Referat	Beslutning
1	Velkommen	
	Formand Michael byder velkommen og præsenterer de inviterede.	
2	Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg	
	Dirigent Martha Bird, 51, 1 th	
	Referent Caroline Nyvang 87, 1 tv	
	Stemmeudvalg Uno 75, Mahmoud 107 1.th.	
3	Afdelingsbestyrelsens beretning	
	<p>Dagsorden og mødeindkaldelsen er sendt rettidigt ud.</p> <p>Antal samlede stemmer i rummet: 50 husstande/100 stemmesedler</p> <p>Dagsorden tillige udarbejdet i overensstemmelse med vedtægterne.</p> <p>Bente Adler berettede på vegne af bestyrelsen:</p> <p>Afdelingen har været meget igennem, især pga. MGO-udskiftningen, men også som følge af kritikken af 5-årsgennemgang samt kritik af driften.</p> <p>Der er siden sidste afd.møde holdt 15 bestyrelsesmøder. Herudover en række møder meld DOMEA og Servicecenteret.</p> <p>Bestyrelsen finder, de har haft travlt. Det har tæret på bestyrelsen, og to medlemmer har måtte træde ud. Der er brug for nye kræfter.</p> <p>Beretningen sendes til afstemning.</p> <p>OBS, nr 9. Information om 5-årsgennemgang og videre forløb hos Københavns Kommune v/Bestyrelsen og Teknikgruppen rykkes og behandles efter punkt 3:</p> <p>Michael Penther informerede:</p> <p>Der er sendt en klage i 2019 til DOMEA Kbh. Da den ikke er ført til noget, er den efter langt forløb sendt til kommunen/TMF.</p> <p>Udfordringen er, at der ikke er dækning efter 5-årsgennemgangen er lukket. Afdelingen håber, der kan søges dækning hos Byggeskedefonden.</p> <p>Den samlede klage er sendt ud til alle beboere.</p>	Ingen mod, 2 undlod at stemme, 98 for

	<p>Bestyrelsen ønsker en tilstandsrapport af hele byggeriet. Bekymringen gælder:</p> <p>Kuldebroer i stuelejligheder.</p> <p>Der er stillestående vand under boligerne. Pumpning er igangsat.</p> <p>Der er fundet traktose i haverne.</p> <p>Der er mistanke om ukorrekt brandsikring.</p> <p>Nilananlægget er ikke dimensioneret til boligstørrelsen.</p> <p>Der er fundet for høj co2-konc. i boligerne.</p> <p>Belysningen på fællesområde er defekt.</p> <p>Næste skridt er to møder i september. TMF afventer svar fra DOMEA.</p> <p>Spørgsmål fra mødedeltagerne:</p> <p>Bent spørger til DOMEA's reaktion på klagen. Claus Roben fra DOMEA påpegede, at det ikke var en ny sag, og henviste til en tidligere klage til TMF fra 2019. Han mente, at sagen vil ende hos en advokat.</p> <p>Byggeskadefonden går kun ind i sagen, hvis fejlene har en karakter, hvor de skader bygninger.</p> <p>Heidi, 21: Har selv en rådden terrasse. Hun har haft besøg af tømrer. De forklarede, at lægterne er lagt således, at vandet ikke kan løbe fra.</p> <p>Michael: Klagen blev sat i bero, fordi der blev indledt dialogmøder med DOMEA. Vi håber, at tilsyn fra kommunen kan løse sagen.</p> <p>Anette, 127: Har ikke oplevet alle de ting, der er i klagen. Men finder, at DOMEAs holdning er arrogant, idet DOMEA burde have en interesse i at have et ordentligt byggeri.</p> <p>Claus, DOMEA: DOMEA prøver ikke at være arrogant, men mener, vi har fået det, der er betalt for (fx ikkeimprægneret træ). Og der er kun én til at betale, og det er beboergruppen.</p> <p>Lisbet, 27, 1: Vi bør prioritere, hvad der er det vigtigste. Mener, det især er stuelejlighederne, der er ramt.</p> <p>Malene: er 5-årseftersynet lukket? ("JA", siger Claus)</p> <p>Har DOMEA økonomisk mulighed for at tilkøbe tilsyn?</p> <p>Claus, DOMEA: Nej, kun hvis afdelingen beslutter det.</p>	
--	--	--

	<p>Kim: Har boet her i syv år og kan ikke genkende nogle af de fejl, der er oplyst. Mener, hver lejer selv må indmelde fejl.</p> <p>Heidi: Oplever, at Servicecenteret er meget sparsommelige og yder lappeløsninger.</p> <p>Ole fra LLO: LLOs byggesagkyndige har set på byggeriet. Elementbyggeri betyder, at beboere kan opleve meget forskellige gener.</p> <p>Bent: Savner konkret viden. Der er alt for mange gisninger.</p> <p>Helena: Det er status, der fremlægges. Næste skridt er, at vi i fællesskab kan træffe beslutninger om det videre forløb.</p> <p>Michael: Bestyrelsen vil på vegne af Teknikgruppen indkalde til informationsmøde.</p> <p>Kenneth, 79: Er der noget økonomisk at hente i at få medhold i en klage?</p> <p>Michael: Vi prøver at få Byggeskadefonden med på sagen, så vi kun skal hæfte for 5 %. Det er TMFs anbefaling.</p> <p>Vibeke, 135: Kunne vi inden september indhente tal, så vi kender omfanget?</p> <p>Michael: Ja, gerne. En rapport fra LLO (baseret på 23 boliger) viser for kolde områder i lejlighederne.</p> <p>Kamilla, 25: Vi har fået det, vi har betalt for: billige boliger. Vi bør vælge at gå videre med problemer, vi kan komme i mål med.</p> <p>Michael: Nu afventer vi svar.</p>	
4	Fremlæggelse af afdelingens seneste årsregnskab til orientering v. Domea	
	<p>Regnskabet 18/19 udviser overskud på 719.000 kr ca. + renteindtægter på ca. 128.000 kr. Samlet overskudssaldo er 2,6 mio.</p> <p>Brian: Er indfrosne ejendomsskatter medregnet?</p> <p>Det mener DOMEAs repræsentant, det er.</p>	

	<p>Lisbet: er MGO-udskiftningsprisen medtalt? Nej, siger DOMEAs repræsentant. Det kommer i regnskabet for 19/20.</p> <p>Bent: Hvad betyder det, at overskudssaldoen skal afvikles over 3 år? DOMEAs repræsentant: 1/3 skrives ind som indtægt i budgettet. Det er for at undgå store huslejudsving.</p>	
5	Fremlæggelse af afdelingens driftsbudget 2020/2021 til godkendelse samt vedligeholdelsesplan til orientering v/Domea	
	<p>Der lægges op til huslejestigning på 1,53 % på grund af faldende indtægter.</p> <p>Jan, 31, t.tv: Hvorfor spares der mindre op til vedligehold i kommende budgetår?</p> <p>DOMEA: Det ville give en større huslejestigning.</p> <p>Bente: Kan budgettet, som det ser ud nu, give os problemer mht. rep af udendørsbelysning?</p> <p>DOMEA: der er penge til at få lavet lys, men vi skal finde en løsning, der giver mindst mulige huslejestigning. Det kommer muligvis med på næste DV Plan.</p> <p>Bent: Hvordan kan udbedring af lyssituationen fordre huslejestigning?</p> <p>DOMEA: Det er heller ikke sikkert, men man kan ikke love noget. Det er smart at få det sat på DV planen, så man kan tage af henlæggelserne.</p> <p>Malene: Har vi efter 40 kun 6 mio til veligehold?</p> <p>DOMEA: Ja. Det er efter planen.</p> <p>Budgettet sendes til godkendelse:</p>	Enstemmigt vedtaget.
6	Status på udendørsbelysningen v. Domea	
	<p>Claus: Man er i gang med dialog om at etablere ny form for belysning over jorden. Der bør bekostes en ekstern rådgiver, der kan anvise bedste løsning. Det er afdelingen, der skal betale. Rådgiveren kommer i starten af september.</p> <p>Michael: Der vil blive tjekket efter knækkede kabler.</p> <p>Anja, 47 th: Hvis fejlen skyldes MGO-pladearbejdet, hvem skal så betale?</p> <p>Claus: Det kan man ikke svare på.</p> <p>Helle, 167: Hvad sker der med alle ledningerne?</p> <p>Bente: De tages ned næste uge. Det er fra MGO-arbejdet.</p> <p>Kenneth, 79: Lyset har været fejlbehæftet, siden vi flyttede ind. Det må være en del af 5-årsgennemgangen.</p> <p>Claus: Det blev godkendt ved 5-årsgennemgangen.</p> <p>Bent: Det er svært at vinde sager om el i jorden.</p> <p>Kenneth, 79: Jeg er Brøndby-fan.</p> <p>Michael: Der bliver arbejdet på en snarlig løsning.</p>	
7	Kort beretning fra grupper	
	RENHOLD: Helena orienterede fra Renholdsgruppen.	

	<p>Kenneth, 79: kunne gruppen holde affaldssorteringskurser?</p> <p>ARB.DAGGRUPPEN OG FÆLLESAREAL: Caroline 87, 1 tv orienterede fra Arbejdsdagsgruppen og Fællesarealgruppen. Sidstnævnte savner opgaver og kræfter.</p> <p>NILAN: Michael orienterede fra Nilan-gruppen. De savner informationer fra DOMEA. Der er etableret dialog. Gruppen savner nye medlemmer! Der kommer et event, hvor en ekspert vil undervise i anlæggets funktioner.</p> <p>TEKNIKGRUPPEN: Michael orienterede fra Teknikgruppen. Henviste til debatten under pkt. 9.</p> <p>Grøngruppe: Bent orienterede fra Grøn-gruppe. De har fire medlemmer, og de har været der i mange år. De savner nye medlemmer. De tilbyder også kurser.</p> <p>Rikke: savner dialog om, hvorvidt træer skal beskæres.</p> <p>Eva: (Grøn gruppe) vi har fået støtte fra DOMEAs gartner. Det er ham, der bør være rådgivende.</p> <p>Heidi: Hvem har ansvaret for, om folk passer deres egne grønne områder? Og husk området mlm blok 7 og 8 på arbejdsdagen.</p> <p>Bent: Grøn gruppe kigger ikke på folks egne grønne områder.</p>	
8	Kort beretning fra repræsentantskabsmedlemmer og organisationsbestyrelsesmedlem	
	Kim Zahle: deltager i DOMEA-Københavns og Servicecenterets bestyrelse. Han holder øje med vores penge.	
9	RYKKET FREM PÅ DAGSORDENEN	
10	<p>Status fra Opgavebanken</p> <p>Bente: Præsenterede erfaringerne fra bankens toårige virke. En spørgeskemaundersøgelse (n=47) har vist generel tilfredshed med ordningen. Opgavebanken påpegede selv, at det er de samme husstande, der påtager sig opgaver igen og igen. Folk ønskede transparrens, der giver indblik i, hvem der påtager sig opgaver. Bente præsenterede et lagkagediagram, der viste dette. Bente huskede os på, at der er en 14-timers norm: Den kan opfyldes ved deltagelse i 2 arbejdsdage og ½ time pr måned afsat til arbejde med opgaver fra Opgavebanken. Der er en væsentlig andel, der ikke bidrager nævneværdigt. Bente slog et slag for, at flere påtog sig opgaver.</p>	
11	Behandling af indkomne forslag	
11.a	<p>Belysningsgruppe</p> <p>Bestyrelsen foreslår nedsættelse af belysningsgruppe.</p> <p>Bent, nr. 5 (skaftebs.skafte@gmail.com)</p>	Enstemmigt vedtaget.

	Jan, nr. 13. (jan.michael.andersen@hotmail.com) Kim Zahle (kim@zahle.nu)	
11.b	Plantekasser ved Det Runde hus Proceduren vedrørende opsætning blev overskredet. Én tilknyttet det runde hus satte dem op, men de vedligeholdes ikke og udgør en sikkerhedsrisiko. Bestyrelsen trækker forslaget og opfordrer den nye bestyrelse til at gå videre med sagen.	
11.c	Fortsættelse af Opgavebanken Skal ordningen fortsætte (uden tidsgrænse)?	Enstemmigt vedtaget.
11.d	Brev til beboere vedr. forpligtelser ved AlmenBolig+ Opgavebanken stiller forslag om, at der fra DOMEA sendes informationsbrev, der informerer afdelingens beboere om de pligter, der påhviler beboere i AlmenBolig+.	6 stemte imod, 4 afstod fra at stemme, de øvrige for. Vedtaget.
11.e	Ændringer til husordenen angående AlmenBolig+	
	Bestyrelsen stiller forslag om, at der i husordenen står en tekst, der præciserer, beboernes pligter.	Enstemmigt vedtaget.
11.f	Afskaffelse af krav om begrønning af hegn Sadia 105: Forslagsstiller.	50 stemte imod, 30 undlod at stemme, 20 stemte for. Forslaget nedstemt.
11.g	Ændringer til haveregulativet ang. terrasser Forslagsstiller ikke til stede. Udvidelse af terrasser i forhave.	14 undlod at stemme, ingen for. Forslag nedstemt.
11.h	Max højde for beplantning i private haver på 3 meter Bente: forslagsstiller trækker forslaget.	
11.i	Pålæg om beskæring af beplantning op ad skure	
	Herdis er forslagsstiller. Bent indleder.	Imod: ingen, undlader: 8, resten for. Vedtaget.
11.j	Indkøb af 2 fodboldmål	
	Mette: forslagsstiller	Imod: 8, undlader: 32; for: resten. Vedtaget
11.k	Forslag om to husdyr pr. lejemål	
	Kirstine Zahle: forslagsstiller.	Imod: 60, undlader: 10, for: 20. Nedstemt.
11.l	Udmeldelse af LLO	
		14 undlader at stemme, resten imod. Nedstemt.
12	Valg til div. tillidshverv	

12.a	Valg af formand for afdelingsbestyrelse for 2 år. På valg er Michael Penther, der modtager genvalg	
	Helena stiller også op. Michael: 38 Helena: 46	Helena er ny formand.
12.b	Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer. 1 medlem for 2 år og 2 medlemmer for 1 år. Magnus Kiilerich genopstiller ikke, Bente Adler og Khaled Ghatian ønsker at udtræde af bestyrelsen og modtager ikke genvalg	
	Anja 47, th (anja0222@gmail.com) Kenneth Sand, 79 (kbisand@gmail.com) Bent, 5 (skaftebs.skafte@gmail.com) Lisbeth, 27, 1.tv (1 år) (lhnbec@bec.dk)	
12.c	Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for 1 år, såfremt et nuværende medlem af afdelingsbestyrelsen vælges som formand. Er dette ikke tilfældet bortfalder punktet	
12.d	Valg af eventuelle suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år	
	Birgit s. Andersen, 47 1.th (birk_stenhoej@hotmail.com) Jakob, 19. 1th (jakobrfauerskov@gmail.com)	
12.e	Valg af 4 repræsentantsskabsmedlemmer for 1 år	
	Michael Penther 29 Kenneth, 79 Helena, 19, 1. tv Anette 129	
12.f	Valg af eventuelle suppleanter til repræsentantskabet for 1 år	
	Caroline, 87 1 tv	
13.	Eventuelt	