

DOMI Bolig's afdeling 18, Venneslaparken og Saloparken

Referat af afdelingsmøde den 8. september kl. 19.00

39 lejemål var repræsenteret.
Fra DOMI Bolig deltog Preben Jacobsen og Frederik Schröder.

1. Valg af dirigent

Michael Vittrup Sørensen blev valgt som dirigent. Han konstaterede, at afdelingsmødet var lovligt og rettidigt indvarslet, og at de indkomne forslag er rettidigt udsendt.

1.1 Valg af mødesekretær

Mette Rishede blev valgt som mødesekretær.

1.2 Godkendelse af forretningsorden

Forretningsorden blev godkendt.

2. Beretning 2020 - 2021

Formand Kirsten Boeriis afgav beretning for det forløbne år. Beretningen (herunder) blev enstemmigt vedtaget.

Det har været et anderledes år med corona - et år med restriktioner, og ingenting der har fungeret normalt. Det har givet bestyrelsen udfordringer, vi har fx ikke kunnet holde fysiske møder, men vi har formået at tage os af opgaverne via mail og telefon.

Renovering af skure

Som de fleste ved, har vi indenfor de seneste år fået renoveret vores skure. Da vi for flere år siden i samarbejde med DOMI Bolig startede projektet op, var der enighed om, at projektet - såfremt det var håndværksmæssigt og økonomisk forsvarligt - skulle være en renovering af de eksisterende skure.

Desværre gik der - af flere forskellige årsager - lang tid, fra aftalen blev truffet, til projektet blev sat i gang. Desværre står vi i dag med nogle skure, hvor specielt malerarbejdet allerede nu giver problemer. Så det, der dengang var en fornuftig løsning håndværksmæssigt og økonomisk, oplever afdelingsbestyrelsen retrospektivt som en dårlig løsning.

Afdelingsbestyrelsen er afhængig af de anbefalinger, vi får fra DOMI Bolig, når det gælder renovering af bygninger og pasning af grønne områder, da det er DOMI Bolig, der har den håndværksmæssige og økonomiske ekspertise.

Afdelingsbestyrelsen formoder, at den lange periode, der gik fra projektplanlægningen til, at skurene blev renoveret, har forringet skurene i en sådan grad, at det formodentlig havde været en bedre løsning at udskifte skurene med nye.

Budgetmøde

Budgetmødet er for bestyrelsen et vigtigt møde, hvor vi altid forsøger at forberede os og danne os et overblik over langtidspanlægningen, så der er henlæggelser til de projekter, der ligger ude i fremtiden, men vi har også fokus på at undgå huslejestigninger. Det er lykkedes de sidste par år, men i år kunne vi ikke undgå en stigning på 0,8%, som primært skyldes ejendomsskatter.

Med en stigning på 0,8% bliver vores kvadratmeterpris 953 kr., hvilket er i den høje ende, når vi sammenligner med andre boligorganisationer i Øst- og Midtjylland. De 953 kr. er grundprisen, så de lejemaal, der har fået renoveret bad/køkken, har en kvadratmeterpris på over 1.000 kr.

Renovering af badeværelser/køkkener

Siden renoveringsprojektet af afdelingens badeværelser begyndte, er der lavet 84 badeværelser, som er fordelt på 20 i 2019, 36 i 2020 og 28 i 2121.

Før projektstart var der lavet 37 badeværelser ved fraflytninger, så på nuværende tidspunkt mangler der 37 badeværelser. De 37 lejemaal har modtaget en skrivelse, så de har mulighed for at tilmelde sig badrenovering i 2022. Projektet holder sig inden for budget og tidsplan.

Køkkener: Til og med 2019 er der lavet 37 køkkenmoderniseringer i afdelingen. I 2020 er der lavet fire køkkener, og i 2021 er der indtil videre lavet fem og ét er bestilt.

Et grønnere DOMI

Et grønnere DOMI, "vild med vilje" eller hvad vi skal kalde det. I april/maj startede vi op med de nyindkøbte robotklippere. Indkøb og anlægsarbejde er finansieret af Dispositionsfonden. Der var lidt startvanskeligheder, men efter at robotterne kom til at køre planmæssigt, står græsarealerne som flotte og velklippede. Til gengæld skete der ikke mere. Alt voksede bare vildt, og vi så stort set ikke en grøn mand i området. Bestyrelsen skrev til direktøren og driftschefen og bad om en gennemgang af området. Så skete der noget, og i 3-4 dage var flere grønne mænd i gang, hvilket også var et tydeligt bevis på, at det var en større omgang, og at vores område var forsømt. Så gik det i stå igen, og vi kontaktede igen DOMI for en gennemgang. Denne gang deltog bestyrelsen i gennemgangen for at få afklaret, hvordan DOMI vil holde vores område fremover. Fra DOMI deltog driftschef John Spælling og driftskoordinator Niels Peter Roland. Vi havde en gennemgang af hele området og blev til dels enige om, hvordan området skal holdes i fremtiden. Det blev også aftalt, at skrænten i den første del af Venneslaparken og skrænten, som starter ved Saloparken 110, skal renoveres. Vi er blevet lovet, at skrænten ved Saloparken bliver renoveret i efteråret 2021. Skrænten i Venneslaparken er mere kompliceret, men DOMI arbejder på sagen.

Vi fik afklaret, hvorfor afdelingen i perioder har været forsømt. Vi har i afd. 18 haft én grøn mand fast, men DOMIs nye koncept er, at to grønne mænd passer Høghus, Vesterhåb, Venneslaparken/Saloparken, Torvald Køhlsvej, Nørregade, Stampmøllevvej og Rådhusgade, og så kan man godt forstå, at det grønne indimellem vokser dem over hovedet.

Afd. 18 betaler 11,5 % af DOMI's samlede drifts- og servicebudget. Procentsatsen beregnes ud fra en fordelingsnøgle på antal lejemaal og antal kvadratmeter grønne arealer.

Ladestander til elbiler

Citat fra organisationsbestyrelsen årsberetning: "Som en naturlig del af et grønnere DOMI har der i årets løb været mange snakke om, hvordan man kan tilgodese ønsker om at etablere ladestander til elbiler. Organisationsbestyrelsen har efter en grundig proces vedtaget de endelige principper, som i hovedtræk indebærer, at hver afdeling fremadrettet kan ansøge om tilskud til en ladestander og at DOMI bestemmer placeringen af denne."

Så går nogen rundt med tanker om at investere i en elbil, skal I kontakte afdelingsbestyrelsen, som sender en ansøgning til DOMI.

Fælleshuset

Det er en længere proces, men vi er i gang med at finde en fremtidig løsning for fælleshuset. Bestyrelsen har undersøgt, hvordan andre boligorganisationer bruger deres fælleshuse. Vi har talt med BL (Boligforeningernes Landsorganisation) om mulighederne evt. for salg eller udlejning, men der er helt klare retningslinjer for, hvad huset må bruges til, når vi taler om salg/udlejning. Der er blevet talt om, at udlejning skulle ske via serviceafdelingen, men det mener bestyrelsen ikke er nogen god løsning, da det vil give begrænset udlejninger til maks. én pr. weekend, og vi vil stadig have de samme drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.

Vi har holdt møde med DOMI's direktør Preben Jacobsen, hvor vi fik startet en god dialog og blev enige om, at vi hver især skulle gå i tænkeboks og mødes igen i oktober/november, forhåbentlig med nye ideer.

Bestyrelsen går også med tanker om at lukke for alt udlejning, så huset udelukkende skulle fungere som et beboerhus, et hus hvor der kunne være forskellige aktiviteter. Bestyrelsen kunne f.eks. holde cafemøder en gang om måneden, hvor beboerne kunne komme og få en kop kaffe og få svar på spørgsmål, der kunne være fællesspisning, strikkeklub og mange andre aktiviteter. Hvis man lavede beboerhus i øverste etage, kunne man f.eks. bygge lokalerne nedenunder om til to familieværelser med fire sovepladser og toilet/bad. Det ville mange beboere have glæde af, når de har familiebesøg over flere dage.

Løsningen med at bruge fælleshuset som beboerhus betyder selvfølgelig ikke, at vi kommer af med udgiften, men vi kan reducere drifts-og vedligeholdelsesomkostninger en del, og så bliver huset noget, som alle beboere kan få glæde af.

Nu er der kastet nogle bolde i luften, og på et tidspunkt når vi er kommet videre i processen, indkalder vi til et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne skal være med til at tage beslutningerne.

Fraflytning/indflytning

Et punkt vi har haft med i beretningen hvert eneste år de sidste 10-12 år, men uden vi kan sige, at der er sket forbedringer, tværtimod. Det er et emne, som fylder meget i bestyrelsens arbejde året igennem, da vi gang på gang oplever beboere, som er frustrerede over standen af det lejemål, de netop har overtaget.

Når beboeren henvender sig til afdelingsbestyrelsen, er det som regel efter at de har henvendt sig flere gange til DOMI, men uden at møde forståelse herfra. Det er altid svært at stå som tredje part i de sager, men kan beboerne ikke komme igennem med berettigede reklamationer, er det klart, at de henvender sig til afdelingsbestyrelsen.

Hvad er det, der går galt? Bestyrelsen oplever, at det går galt allerede ved fraflytningssynet. Der er helt klare retningslinjer for, hvordan fraflytter skal aflevere et lejemål både indendørs og udendørs. Den ansvarlige for synet skal selvfølgelig sikre sig, at disse retningslinjer er overholdt, men det sker ikke altid. Derfor opstår problemerne ved indflytningssynet, når de nye beboere skal godkende lejemålet.

Vi er fx blevet kontaktet af en frustreret beboer, som overtog sit nye lejemål og stod klar til at flytte ind, og så hang der gamle gardinstænger i hele huset og andre ophængte effekter, som indflytter på ingen måde ville overtage. Det medførte, at en servicemedarbejder skulle afmontere og pletmale, efter at lejemålet var overtaget.

Vi har oplevet dårligt malerarbejde og gulve, der får en gang let slibning og lakering, men da arbejdet bliver udført i sidste time, når gulvene ikke at hærde ordentligt inden indflytning, hvilket de helt klart bærer præg af. Vi oplever dårlig eller slet ingen rengøring, hvilket ofte skyldes, at rengøringsfirmaet kun har den halve tid af, hvad de er booket til, fordi de ikke kan komme til for håndværkerne. Dette skyldes måske dårlig planlægning af arbejdsgangen.

Nogle af de frustrerede beboere vælger at tage kampen op og holde på deres ret, andre opgiver kampen fra start, de sidstnævnte bliver sikkert heller aldrig glade for deres nye lejebolig - det gør man sjældent med

negative hændelser fra dag ét. Måske er det derfor, vi har en forholdsvis høj fraflytningsprocent i afdelingen.

Da bestyrelsen igennem det sidste år er blevet kontaktet af rigtig mange beboere med små og store problemer og frustrationer, har vi besluttet, at vi fremover vil holde et cafemøde én gang om måneden, hvor alle er velkommen til at komme med spørgsmål m.m. Der vil være to bestyrelsesmedlemmer til stede på cafemøderne, og vi vil så vidt muligt besvare de spørgsmål, I har. Er der spørgsmål, ønsker og lign., vi ikke på stående fod kan tage stilling til, vil vi selvfølgelig undersøge sagen nærmere og vende tilbage. Dato og tid for cafemøder vil 8 dage før blive sendt rundt pr. sms.

Statistisk over fraflytninger pr. lejemålstype:

Domi Bolig										
Statistik over fraflytninger pr. lejemålstype										
07-09-2021 11:37										
api 1										
Almindelig bolig	158 Stk.	2016	2017	2018	2019	2020	Gns.	Gns. %	2020%	2021
Fraflytningstype										
	0	0	0	2	1	0,60	0,38	0,63	0	
Intern flytning, samme afdeling	1	2	4	6	1	2,80	1,77	0,63	3	
Intern flytning, anden afdeling	4	6	8	3	4	5,00	3,16	2,53	4	
Ekstern flytning, samme post	4	7	5	6	2	4,80	3,04	1,27	5	
Sprunget fra kontrakt	1	0	2	0	0	0,60	0,38	0,00	1	
Ekstern flytning, nyt postnr.	3	5	1	6	7	4,40	2,78	4,43	2	
Plejehjem/beskyttet bolig	1	2	3	0	2	1,60	1,01	1,27	0	
Ny adresse ukendt	0	1	2	0	0	0,60	0,38	0,00	1	
Dødsbo	2	2	2	0	4	2,00	1,27	2,53	0	
Kommuneflytning	2	6	3	2	1	2,80	1,77	0,63	0	
Moderniseringsperiode	1	2	16	17	9	9,00	5,70	5,70	7	
Genhusning, anden afdeling	0	0	0	0	1	0,20	0,13	0,63	2	
Bytning, samme afdeling	0	0	0	0	2	0,40	0,25	1,27	0	
Udsættelse, restance	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	1	
Opsagt, husordenssag	0	0	1	0	0	0,20	0,13	0,00	0	
Fraflytninger ialt	19	33	47	42	34	35,00			26	

2.1 Godkendelse af budget

Preben gennemgik budgettet for 2022. Vi får en huslejestigning på 0,8 %, primært pga. stigende ejendomsskatter. Budgettet blev godkendt.

2.2 Godkendelse af regnskab for afdelingens rådighedsbeløb

Helle lagde regnskabet frem til gennemsyn for interesserede. Regnskabet blev godkendt.

3. Indkomne forslag

Der var indkommet syv forslag:

Forslag fra afdelingsbestyrelsen om, at afdelingsmødet skal give DOMI Bolig mandat til at rette henvendelse til Odder Kommune vedr. kraftig beskæring og udtynding af skoven i de kommunale skovområder, der grænser op til afdelingen. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag fra organisationsbestyrelsen om, at den gældende ordning om individuel modernisering af køkkener og badeværelser skal opdateres/genvedtages. Køkkener afskrives over 15 år, badeværelser over 20 år. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag om nedgravning af affaldscontainere pga. lugtgener. Bestyrelsen: Der kommer nye regler på området, som vi ikke kender konsekvenserne af. Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstilleren.

Forslag om græsarmering på skrænt ved Venneslaparken 139, hvor folk falder/glider. Bestyrelsens mening er, at stier og trapper skal benyttes i stedet. Forslaget blev nedstemt.

Forslag om skilt "Løsgående børn – hold hund i snor". DOMI: Hundeejere er i henhold til lovgivningen forpligtet til at føre hunde i snor, og vi har allerede skilte ved alle indgange til området. Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstilleren.

Forslag om, at ubenyttet handicapplads flyttes tættest muligt på Venneslaparken 49. Bestyrelsen: Der er ikke noget lovgivningsmæssigt krav om handicappladser, og forslaget kan danne præcedens. Udgiften er ca. 5.000 kr. Forslaget blev vedtaget med 47 stemmer mod 8. Pladsen er dog ikke privat og kræver et handicapskilt i bilen.

Forslag om opførelse af hegn mellem to bebyggelser i Venneslaparken pga. vindforhold. Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstilleren. Afdelingsbestyrelsen laver nye retningslinjer om hegn og kommer med et oplæg.

3.1 Beslutning om afholdelse af regnskabsmøde

Det blev besluttet, at der ikke holdes særskilt regnskabsmøde.

4. Valg til afdelingsbestyrelsen

Birthe Markmann blev genvalgt.

Tom Møller blev genvalgt.

Larry Magnussen, Venneslaparken 167, blev valgt som 1. suppleant.

René Zwicky, Saloparken 158, blev valgt som 2. suppleant.

Søren Severin Zastrow blev valgt som repræsentant for Odder Vandværk.

Mette Rishede blev genvalgt som repræsentant for Odder Varmeværk.

5. Valg af repræsentantskabsmedlemmer

Repræsentantskabsmedlemmerne bliver udpeget af bestyrelsen.

6. Eventuelt

Der var lysbilledfremvisning af en bolig i Venneslaparken, som den så ud ved indflytningen. Boligen var meget misligholdt, istandsættelsen var meget mangelfuld, den var ikke rengjort, og det var i det hele taget ikke noget rart syn.

Der blev spurgt, om badeværelsesrenovering er obligatorisk. Renoveringen er frivillig, indtil andet vedtages af afdelingsmødet. DOMI opfordrer dog til, at alle får renoveret deres badeværelse, så vi kommer igennem alle boligerne.

Hvad er planen med de skure, hvor malingen allerede skaller? Der er afsat penge til at lave nye skure i 2030.

Der var spørgsmål om antallet af p-pladser skal øges ved at sløjfe nogle af græsarealerne, der ind-deler p-pladserne og omdanne dem til p-pladser. Det er planen, at vi kan udvide på den måde, men ikke at alle træer skal fældes. Nogle af lindetræerne er syge og skal under alle omstændigheder fældes. Et træ er væltet for nyligt.

Der blev spurgt til asfaltstierne, hvoraf en del hullede og farlige. De fleste af stierne er kommunale. John Spælling kontakter Odder Kommune.

Er det DOMI's opgave at rengøre facaderne udvendigt? Tilsyneladende ikke. Kontakt Serviceafdelingen vedr. råd om maling, der kan dække.

Aktivitetsudvalg: Ilse, Elsebeth, Anelise og Helle meldte sig og vil prøve at få nogle aktiviteter op at stå.

Vaskepladserne er blevet sløjfet, da de blev brugt af andre udefra. Ordensreglement skal opdateres, da pladserne er nævnt i reglementet.

Der var ønske om, at vi bruger mikrofon til mødet næste år, da mange har problemer med at høre, hvad der bliver sagt.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kirsten Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-430471308770

IP: 5.33.xxx.xxx

2021-09-21 12:22:02 UTC

NEM ID 

Michael Vittrup Sørensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-155173671434

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-09-21 17:21:32 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4KQ08-LOP44-NV2NE-GQOZ4-256Z1-1MMW8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>