

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde i Afdeling 03 Nord onsdag den 13.12.2023

Mødested: Borgerhuset, Østergade 40 C, 6230 Rødekro.

Deltagere: 17 beboere fra 15 husstande

Fra organisationsbestyrelse deltog Hans Christian Nielsen

Fra administrationen deltog Lis Friis Wendorff fra Boligsyd

Dagsorden for mødet.

- 1: Velkomst
- 2: Orientering om Råderetskatalog/Debat
- 3: Afstemning om råderetskatalog
- 4: Eventuelt

Punkt 1 - Velkomst

Afdelingsformand Gunhild Jensen bød velkommen og meddelte, at Jan Mortensen som skulle være ordstyrer, er syg på dagen.

Afdelingsformanden foreslog Hans Chr. Nielsen som ordstyrer. HC blev valgt.

Referent blev Lis Friis Wendorff fra Boligsyd – Hans Chr. Nielsen fra Organisationsbestyrelsen.

Hans Chr. Nielsen takkede for valget og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt. Herefter blev dagsordenen gennemgået. Det blev nævnt, at punktet "eventuelt" normalt ikke er med på et ekstraordinært afdelingsmøde. Punktet er sat på af afdelingsbestyrelsen, så beboerne evt. har mulighed for at fortælle om udfordringer i deres dagligdag.

Punkt 2 - Orientering om Råderetskatalog/Debat

Orienteringen blev foretaget af Hans Chr. Nielsen.

Rødekro Andelsboligforening er nu klar og har udsendt et nyt Råderetskatalog til alle beboere, så kataloget kan komme til afstemning blandt boligforeningens beboere.

Råderetskataloget fremsættes til afstemning af en samlet afdelingsbestyrelse i afdeling 03 Nord samt afdeling 05 Syd.

Et samlet Råderetskatalog for hele Rødekro Andelsboligforening er en ny udvikling og fornyelse af tidligere Råderetskataloger.

Det var ved udarbejdelse af et nyt Råderetskatalog et ønske om, at gøre Råderetskataloget mere overskueligt og bedre dækkende, så beboerne inden de påbegynder et arbejde, kan gå ind og se de muligheder der er ved at forbedre og forandre deres bolig.

Det har også været et ønske om at få mere lovstof med på, hvad der er gældende på området.

Det har dog vist sig hen ad vejen, at værre et større projekt end først antaget. Der er forsøgt, at få en del af de problematikker ind, som Administrationen løber ind b.la. ved en flytte sag omkring boligen.

Hvordan opfattes det af nye beboere, hvordan f. eks. haven skal se ud? Det har vi nu forsøgt, at få med i Råderetskataloget denne gang. Nedskrevne retningslinjer er godkendt ved et afdelingsmøde og er nu gældende for både fraflyttere og indflyttere.

Det er, synes vi i Bestyrelsen og Administration, en vigtig del, at få med i Råderetskataloget, hvordan en have skal afleveres af fraflytter og hvordan det modtages af nye beboere. Det giver klarhed at få nedskrevet, hvordan vi i Boligforeningen forventer standarden i og omkring boligen skal være og det giver tilfredse beboere, når det er på et afdelingsmøde, der er truffet en beslutning.

Vi har i det nye Råderetskatalog forsøgt, at gøre det nemmere for beboerne. Har du lyst til en ændring af din bolig, kan du slå det op og se, hvad du skal være opmærksom på og se de muligheder, der er.

Råderetskataloget er lavet, så siderne 3 og 4 omhandler de 5 hovedregler for ændring og forbedring. Det er en vigtig del at vide, hvad gælder, inden man begynder arbejdet.

Siderne 5 og 6 omhandler lidt om Råderet, - hvad er forbedring? - hvad er vedligeholdelse? - hvad må man med skillevægge? – hvad er vedligeholdelse af forbedringsarbejdet?

Siderne 7 til 9 omhandler godtgørelse for udført arbejde, så som - Depositum – Syn af arbejdet- Installationsretten – Kollektivt råderet – Kollektivt forbedring – beslutningskompetance.

Siderne 10 til 13 omhandler, hvad der er gældende indvendig i boligen. Her manglede vi i tidligere Råderetskataloger beskrivelse af flere ting. Vi har i dette katalog f.eks. valgt at beskrive, hvordan gulve behandles. Det er et vigtigt emne at have med i Råderetskataloget, for vi har erfaret, at det overrasker mange ved en fraflytning.

Siderne 14 og 15 er et skema, man hurtig kan slå op i og se, hvad der er gældende. Du kan så på de næste sider få en uddybende forklaring.

Siderne 16 til 20 findes beskrivelse over, hvad der er gældende for udvendigt arbejde. Her er det også et opslag med dele af driftsbekendtgørelsen (kapitel 18), som omhandler paragrafferne 85 til 89, der lige netop er en passage i drift bekendtgørelsen, som er vigtig at kende for beboerne.

Her omtales blandt andet at, et Råderetskatalog skal beslutes på et afdelingsmøde.

§ 84 stk. 4 samt § 86 omhandler lidt om det, som ikke står skrevet i Råderetskataloget, som er besluttet på afdelingsmødet. Her skal Boligorganisationen indgå en skriftlig aftale med hver lejer, og § 88 gør det klart, at alle aftaler skal være skriftlige med betingelser for arbejdets udførelse.

Jo mindre der er godkendt i Råderetskataloget, jo mere skal der søges om hos Administrationen.

Er et arbejde godkendt på et Afdelingsmøde skal der sendes en skriftlig ansøgning, så arbejdet er registreret på boligen.

Er det ikke godkendt på et afdelingsmøde, skal der oprettes en Råderetssag, hvor betingelserne for udførelse af arbejdet skriftligt står eller man skal vente til det kan komme med på førstkommande Afdelingsmøde.

Bekendtgørelsen for drift af almene boliger siger klart, at de ekstraomkostninger der er og kommer på en bolig, tilhører boligen.

På siderne 16 til 20 har vi forsøgt at beskrive lidt mere om de forskellige ting udenfor. Vi kan b.l.a. nævne et punkt som udvidelse af terrasse.

Der er nu beskrevet, hvordan haven bør se ud ved fraflytning. Det har tidligere været et skøn, hvor der bestemt ikke var enighed mellem fraflytter og tilflytter.

Vi har i Råderetskataloget lagt os fast på, at bygninger og andet fremover kun kan opføres, hvis der er lavet en Råderetsaftale, hvor det tydeligt er lavet en oversigt over arbejdets gang, vedligeholdelse samt hvem der har vedligeholdelsespligten.

Du finder også vejledning om godtgørelse, når du har betalt for forbedringer og du fraflytter, inden perioden for afskrivning udløber. Når der er lavet en Råderetsaftale kan godtgørelse kun gives, når arbejdet er udført af en momspligtig virksomhed.

Det er, synes vi i Bestyrelsen, en vigtig ting at have kendskab til.

Det er lidt af hvert, der kan være med i Råderetskataloget og som dækker over, hvad vi nu og i fremtiden kan komme ud for. Vi finder over tid ud af, at Råderetskataloget ikke bliver ved med at være fyldestgørende. Så må vi igen på et tidspunkt lave opdateringer. På den måde, som Råderetskataloget er udformet, kan der hurtigt tages sider ud og sættes nye ind.

Siderne 21 og 22 omhandler særlige regler udenfor boligen, som er vigtige at Råderetskataloget indeholder.

Side 23 omhandler positivlisten til husdyr i og udenfor boligen. Desuden er der lidt om servicetelefonen og om bestilling af håndværkere.

Det er altid Administrationen som står for bestilling af håndværkere. Skulle der dog ske en skade i weekenderne eller udenfor åbningstid som ikke kan vente til næste arbejdsdag, er der beskrevet nøje omkring servicetelefonen samt navne på håndværkere, som beboerne kan ringe til.

Det kræves så, at man på første hverdag, gør Administrationen opmærksom på, der er bestilt håndværker.

Side 24 omhandler vedligeholdelsesregler for Røde Kro Andelsboligforening.

Det var lidt om, hvordan fremgangsmåden ved det nye Råderetskatalog er. Der vil altid, når man laver ændringer være et skel, mellem det som kommer til at gælde fremover og det, som er opsat tidligere. Der vil blive taget højde for det, hvis Råderetskataloget bliver godkendt.

De nye regler, hvis de bliver vedtaget her på mødet, kan komme til at gælde fra 1.1.2024.

Dette var ordene.

Der blev givet fri til debat om Råderetskataloget.

En beboer føler sig skræmt over de krav, der stilles op i det nye Råderetskatalog. Beboer har selv lagt fliser og nu ser det ud til, at det bliver vanskeligt at leve op til de krav som stilles.

HC svarede, at de krav som stilles i det nye Råderetskatalog kun er, hvad der altid har været. Det har altid været at arbejdet skulle være håndværksmæssig korrekt udført.

Det, som er sket i det nye Råderetskatalog er bare, at nu er det oplyst og beskrevet, hvordan et håndværksmæssig korrekt arbejde skal udføres.

Spørgsmål: En beboer spurgte, hvorfor der skulle betales for at få synet et arbejde en håndværker har udført, og hvorfor skal vi nu pludselig skal betale for det. Det har tidligere været gratis.

HC svarede, at det altid er Boligorganisationen som har ansvaret for, at boligen er ok. I bekendtgørelsen er der et krav på, at Boligforeningen kontrollerer arbejdets udførelse.

Det er korrekt, at det tidligere har været gratis. Bekendtgørelsen siger dog klart, at et arbejde udført i en bolig følger boligen.

Vi synes i Organisationsbestyrelsen, at det er rimeligt der skal betales for det. Hvorfor skal beboere, som ikke får noget lavet, være med til at betale for et arbejde, de ingen indflydelse har på.

Spørgsmål: En beboer spørger ind til gebyrpriser. Bliver gebyrpriserne sat ned?

Svar: Nej, men der bliver lavet justeringer de steder, hvor der er forskel i kataloget.

De forskelle som er i kataloget skyldes, der er sket ændringer undervejs i fremstillingen. Det bliver gennemgået og justeret så det er ens både i tekst og skema.

Spørgsmål: En beboer spørger, hvorfor beboerne nu selv skal betale for pærer og batterier. Boligforeningen kan jo købe dem billigere, når de køber stort ind.

HC svarer, at en ting som at udskifte et batteri, bør være beboernes egen udgift. Der skal nemlig sendes en servicemand ud, så der ligger både udgifter til kørsel og arbejds løn. Det er også en af de ting, vi alle har været med til at betale. Det er lidt som tidligere; udgifterne følger boligen.

Spørgsmål: Hvorfor skal vi nu betale gebyr for opsætning af hegn ved terrassen?

HC svarede, at der ved overgangen til nyt Råderetskatalog skelnes mellem, hvad der er godkendt på et afdelingsmøde. Bliver kataloget godkendt i aften, så er opsætning af hegn ved terrassen med og der skal ikke betales gebyr for registrering.

Skulle det være et arbejde som ikke er godkendt på et afdelingsmøde, så skal der oprettes en Råderetssag. Her skal der udfyldes for betingelserne for arbejdets forløb, der skal, når arbejdet er

udført, kontrolleres om betingelserne er udfyldt. Et sådant arbejde skal der betales gebyr. Lidt i samme stil som tidligere; udgifterne på hver bolig følger boligen.

Det betyder også ved f. eks. en udestue; her i Råderetsaftalen aftales både fremgangsmåde ved opførelse, hvem vedligeholder udestuen, hvad skal ske med udestuen ved flytning osv.

Reglerne er lavet lidt for at imødekomme, at en udestue som er flot og vedligeholdet kan gå videre til næste lejer.

Spørgsmål: hvorfor kan det lade sig gøre nu og ikke før?

Ved at det bliver lavet over en Råderetsaftale, hvor der mellem beboer og Boligforening laves en skriftlig aftale og at aftalen overholdes.

Spørgsmål: Hvad med det, som står nu, skal det også rettes til efter de nye regler?

Der vil altid, når der indføres nye regler være en skillelinje. Det som er godkendt efter de gamle regler fortsætter efter de regler som var gældende på det tidspunkt. Det er kun det, som bliver lavet efter de nye regler træder i kraft, som er omfattet.

Spørgsmål: Ved vinduesudskiftning, er alt med, eller er det kun glas Boligforeningen betaler for?

Alt er med.

Kommentar fra beboer: Legetårne, trampolin og gyngestativ bør ikke være i de små haver, vi har! Det kan vi ikke forbyde. Vi har i det nye Råderetskatalog forsøgt, at lave regler for at det ikke sættes lige op til et naboskel, men at det placeres mindst 1 meter fra skel.

Spørgsmål: Opsætning af vaskemaskine, hvorfor autoriseret?

Det er en rent forsikringsmæssigt. Sker der noget med det, som er opstillet, så betaler vores husforsikring ikke. Ved montage af en autoriseret håndværker er vi forsikret for en evt. fejlpositionering.

Spørgsmål: Komfur, køleskab og emhætte, hvornår udskiftes det?

Det vedligeholdes efter afdelingens vedligeholdes plan. Jeg kan ikke huske den i hovedet.

Spørgsmål: Hvorfor sker der afstemning nu, når der ikke er mødt flere op, vil have det sendt til urafstemning.

Alle har fået samme indbydelse og alle har haft en mulighed for at møde op. Én urafstemning laves kun, hvis der ikke møder beboere op. For at lave en urafstemning skal der være et flertal på møde, som ønsker det.

Der var fra forsamlingen samme mening, som det svar der blev givet, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Punkt 3 - Afstemning om Råderetskatalog

For forslag om ny råderetskatalog var 22 stemmer

Imod forslaget var 6 stemmer

Stemmer blank var 1 stemme

Forslaget er vedtaget og træder i kraft pr. 1.1.2024.

Punkt 4 – Eventuelt

Spørgsmål: Én beboer har ansøgt om tilladelse til at opstille lade stander til sin Elbil og fået et nej. Spørgsmålet er, om der bliver arbejdet på at få lade standere i Boligforeningen?

HC svarede, at der i Organisationsbestyrelsen var truffet en beslutning om at udskyde det i nogle år, da udviklingen i alt med el til biler er i så stor en udvikling. At satse på noget nu og så er udviklingen overhalet, er spild af beboernes penge.

Da beslutningen blev truffet var der i en omkreds på 3 km. fra kontoret 60 lade standere, først i 2024 kommer 30 ekstra, så behovet for, at vi investerer nu er ikke til stede.

Spørgsmål: hvorfor ikke tilladelse hvis beboerne selv betaler?

Når der skal gives tilladelse til opsætning af lade standere, så skal alt strøm tages fra hovedstik og ikke fra eksisterende ledningsnet. Der er endnu ikke klarhed for om at det eksisterende ledningsnet, er kraftig nok hvis der kommer mange.

Spørgsmål: Når der nu skal skiftes vinduer på Ryttervænget, skal de nye boliger som kun er 10 år også have skiftet.

Svar: Nej.

Spørgsmål: Hvor langt er vi med planlægning af nye vinduer?

Svar: Det endelige resultat, kan jeg ikke sige på nuværende tidspunkt, men der gøres klar til et møde med alle beboere, som skal have nye vinduer. Dette møde vil komme i det nye år.

Spørgsmål: Afdelingsbestyrelsen har valgt en kontaktperson fra både i afd. 03 Nord og i afd. 05 Syd. Der er udsendt info om kontaktperson for afdeling nord. Vil gerne have mailadresse på kontaktpersonen.

Svar: Der er valgt en fælles kontakt person for samarbejdet. Kontaktpersonens adresse findes på hjemmesiden. Der er ikke ønske om at udlevere mail adresser.

Som afslutning lige en servicemeddelelse:

Afdelingsbestyrelserne i begge afdelinger har som tidligere omtalt, lavet en info meddelelse. På bagsiden er datoer for kommende Bestyrelsesmøder. Vi vil gerne have henvendelser fra beboere, hvis der er noget i ønsker, Bestyrelsen skal arbejde med. Henvendelse skal ske til afd. 3 og 5's fælles kontaktperson på mail: hcka@bbsyd.dk.

Vi har også lavet 3 beboermøder. Det første er den 18.1.2024 i Borgerhuset omkring fremtidsfuldmagt, arveret og andet.

Der var blandt de fremmødte et par stykker som havde deltaget i de møder og fortalte, at der kom mange ting frem, som man ikke lige tænker på.

Mødet sluttede 20.15

Ordstyreren takkede for en rolig aften og gav ordet til Gunhild Jensen.

Gunhild Jensen takkede for et roligt Afdelingsmøde og den gode tone, der var på mødet. Hun ønskede til slut alle en god jul og et godt nytår.

Ordstyrer: Hans Chr. Nielsen_____

Afdelingsformand Gunhild Jensen_____