

Rødning Andelsboligforening  
Bakkegårdsparken 127  
6630 Rødning

afd. 18

## Afdelingsmøde den 17. september 2019

### **Deltagere**

Der deltog 74 beboere fra 64 husstande.

Endvidere deltog ejendomsfunktionærerne Jens Erik Kjær og Walther Machmüller.

Fra administrationen deltog Nadja Strojeck (NS) (ref.) og Torben Leen (TOL).

Som gæst deltog advokat Jens Christian Krabbe (JCK)

Afdelingsformand Leif Ohlsen bød velkommen

Herefter gik man over til dagsordenen

Dagsorden:

### **1. Valg af dirigent**

Jens Christian Krabbe blev foreslået og valgt til dirigent

Han startede med at konstatere at mødet var lovligt indkaldt

Som stemmetællere valgtes Jens Erik, Walther og Torben.

Herefter gik man videre med dagsordenen

### **2. Afdelingsbestyrelsen**

Afdelingsformand Leif Ohlsen aflagde beretningen

Så gik atter et år.

Renoveringen af tage på Stennevang er færdig, også de planlagte udskiftning af vinduer på Bakkegårdsparken og Mølleparken. Yderligere er vi påbegyndt de vedligeholdelsesarbejder som blev konstateret ved sidste års markvandring.

Som noget nyt er der kommet service telefon. Syn af lejelijhederne er overgået til en uvildig person for mere ensartethed og for at overholde kravene i persondataforordningen.

Der er stillet forslag til afdelingsmødet om, at nedlægge afdelingsbestyrelsen. Hvis der ikke er nogen afdelingsbestyrelse, er der kun organisationsbestyrelsen til at træffe alle beslutninger angående budget, regnskab og nye tiltag, hvilket vil medføre at der ingen nærdemokrati er.

Blandt beboerne i afdeling 18, tales der om forskellen mellem A- og B-ordningen. På afdelingsmødet i 2011 vedtog man, at overgå til A-ordning, med en overgangsordning på 3 år.

Vedrørende græsklipning, så er der anskaffet 2 robotplæneklippere til Seniorvænget samt 2 til Østerbyparken. Disse robotter er efterhånden ved at være "kørt ind", resten af græsklipningen klares af Kjeld.

Når der sker indflytning i en bolig, vil alt der befinder sig i boligen høre til boligen, dvs. boligforeningen skal vedligeholde og erstatte.

I årets løb har der været en udskiftning i afdelingsbestyrelsen, Bent Jensen er udtrådt pga. fraflytning og Hanne Hansen er trådt ind i stedet.

Det var mening, at der skulle have været markvandring mandag og tirsdag i uge 38, men pga. sygdom blev dette aflyst.

Til slut en tak til hoved- og afdelingsbestyrelsen, kontoret, servicemedarbejderne samt administrationen.

Beretningen blev sat til debat:

Der blev stillet spørgsmål til A- og B-ordningen, man blev enig om at vente til punktet K under indkomne forslag.

Der blev stillet spørgsmål til hvilke vedligeholdelsesarbejder der var påbegyndt.  
TOL forklarede at de vedligeholdelsesarbejder der var på påbegyndt, var konstateret ved markvandring i efteråret 2018.

TOL opfordrede til, at når information om markvandring bliver sendt rundt, at beboerne giver besked til administrationen, hvis der er noget inspektøren skal være opmærksom på ved markvandringen.

En enkelt beboer bemærkede, at beretningen ikke indeholdte tilstrækkelig information om, hvad der var sket i det forgange år.

Der blev stillet spørgsmål til et specifikt fraflytningssyn, men der kan ikke behandles enkeltsager på afdelingsmødet.

### **Afklaring**

Beretningen er taget til efterretning

### **3. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020 samt forelæggelse af regnskab for 2018**

NS fremlagde regnskab og budget:

#### **Regnskab 2018**

Årets resultat er et samlet overskud på kr. 317.769.

Der har i årets løb været nogle afvigelser i forhold til budgettet.

Udgifterne til ejendomsskat (konto 106), forsikring (konto 110), energiforbrug (konto 111), renholdelse (konto 114) samt diverse udgifter (konto 119) var mindre end budgetteret.

Til gengæld har der været en merudgift til ydelse på prioritetslån (konto 101-105), Renovation (konto 109), renholdelse (konto 114), almindelig vedligeholdelse (konto 115) og fælles aktiviteter (konto 118) i forhold til det budgetterede.

På indtægtssiden var der en større renteindtægt (konto 202) end budgetteret. Yderligere var der en ekstraordinær indtægt kr. 118.079 (konto 206) som skyldes salg af traktor og regulering af el i tomgange fra tidligere år.

Der er i 2018 ydet tilskud fra dispositionsfonden til tagreovering på Stennevang og reovering af boligerne på Bregnegårdsvej (konto 203).

Renter af mellemregning med hovedforening har givet 0,71% mod budgetteret 0%.

#### **Budget 2020**

Nadja fortsatte med at forklare om det udarbejdede budget.

Der regnes med en husleje forhøjelse på 0,5% i forhold til 2019, hvilket svarer til kr. 15-25 pr bolig.

#### **Afklaring:**

Budgettet for 2020 er godkendt, regnskabet taget til efterretning.

#### **4. Indkomne forslag**

- A. Beboer foreslår, at der opstilles borde og bænke ved fælleshus (vedlagt bilag)  
Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor. Forslagsstilleren konkretiserede at det drejede sig om fælleshuset på Bakkegårdsparken.

TOL fremlagde et prisoverslag: Rydning af grøn areal	kr. 15.000
Indkøb af 2 stk. bord/bænk	kr. 15.000
I alt	kr. 30.000

En anden beboer foreslog at man henvendte sig til Troldkær skolen for at indhente tilbud på arbejdet herfra. Samme beboer kunne oplyse tlf.nr. og kontaktperson til TOL, som lovede at undersøge denne mulighed.

Forslaget blev sendt til skriftlig afstemning, med den klausul at man fra administrationen ville undersøge muligheden for at arbejdet kunne udføres billigere.

#### **Afklaring:**

Resultat af afstemning:

Ja: 71

Nej: 38

Blank: 2

Forslaget blev vedtaget.

- B. Beboer foreslår, at der indkøbes højere rullebore til fælleshus (vedlagt bilag)  
TOL kunne informere om, at sådan et rullebord var bestilt, og levering var sket efter at forslaget var indkommet.

#### **Afklaring:**

Forslaget blev trukket tilbage.

- C. Beboer foreslår, at afdelingsbestyrelsen nedlægges (vedlagt bilag)  
Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

Forslaget blev kommenteret med:

- At man kunne udvide organisationsbestyrelsen, og nedlægge afdelingsbestyrelsen.
- At det var forkert at nedlægge afdelingsbestyrelsen, da man ville miste nærdemokratiet.

Forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning.

**Afklaring:**

Forslaget blev ikke vedtaget.

**D. Beboer foreslår, at RAB ledes af en forretningsfører mv. (vedlagt bilag)**

Dirigenten afviste dette forslag, da dette forhold skal vedtages på Boligforeningens generalforsamling.

**Afklaring:**

Forslaget blev afvist.

**E. Beboer foreslår, at regler om hækhøjde overholdes (vedlagt bilag)**

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

TOL beklagede at der var sket en fejl, der var ikke givet korrekt information om højden af hækken til det firma, der skulle udføre hækklipning.

Det blev stillet spørgsmål til, hvor man måler højden af hækken, når der er niveau forskel mellem haverne. TOL svarede, at ifølge hegnsloven måler man fra laveste punkt.

TOL vil sørge for at overholde den vedtagne hækhøjde, når man fra boligforeningens side i fremtiden klipper hæk, enten selv eller ved eksternt firma.

**Afklaring:**

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage.

- F. Beboer foreslår, at carporte og overdækkede terrasser er lejers ansvar mv. (vedlagt bilag)  
Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

Dirigenten oplæste en udtalelse fra BL om dette emne:

*"Boligorganisationen bør kræve, at fraflytter fjerner efterladte installationer, reetablerer hjælpemidler og arbejder, der ikke er udført efter reglerne om råderet. Eller fjerne dem for lejers regning. Dette følger af reglerne i kapitel 8 i lov om leje af almene boliger (LLA). Lader boligorganisationen f.eks. fraflytters fryser stå ved genudlejning, bliver den en del af det lejede. Afdelingen overtager derved pligten til at vedligeholde og genanskaffe fryseren med deraf følgende udgifter.*

*Efter BL's opfattelse er boligorganisationen derfor nødsaget til at forlange, at den fraflyttende lejer fjerner f.eks. opvaskemaskinen fra lejemålet. Undlades dette, har man ikke mulighed for at se, om der er skader under maskinen m.m. Er der skader, så skal skaderne gøres gældende mod den fraflyttende lejer, idet den nye lejer ikke er ansvarlig for disse skader, da lejer aldrig er forpligtet til, at aflevere det lejede i bedre stand end det blev overtaget. BL er af den opfattelse, at den tilflyttende lejer ikke, ved f.eks. brug af overdragelseserklæringer/ejerskabserklæringer, kan fraskrive sig denne bestemmelse som findes i LLA § 25, stk. 3.*

*BL er vidende om, at der er nogle boligorganisationer, som gør brug af disse overdragelseserklæringer. Der er her tale om, at boligorganisationen har taget en kalkuleret juridisk risiko ud fra betragtningen om, at de ovenstående ulemper er mindre end fordelene ved en smidig og let proces over for lejerne."*

TOL advarede på det kraftigste om, at dette forslag vedtages, da arbejder, der ikke kræves reetableret ved fraflytning, er del af det lejede, når boligen genudlejes. Dermed overtager boligafdelingen udgifterne til at vedligeholde arbejdet. Dette kan i fremtiden blive til betragtelige udgifter for afdelingen. Disse udgifter bør tages i betragtning, når afdelingsmødets beslutter hvilke arbejder, der skal reetableres ved fraflytning (se råderetskatalog).

I fremtiden anbefalede TOL at når beboerne vil opføre carporte og overdækkede terrasser mv. gør brug af råderetten. Her vil beboeren ved fraflytning evt. kunne få godtgjort en andel af udgiften. Der henvises til BL's pjece om Råderetten.

En beboer argumenterede for, at det var ressourcspild at fjerne carporte og udestuer der var i god stand.

Forslaget "Carporte og overdækkede terrasser er lejer ansvar er boligforeningen uvedkommende, hvorfor ny lejer skal have mulighed for at overtage disse, mod at påtage sig vedligeholdelsesansvaret af disse" blev sendt til skriftlig afstemning

**Afklaring:**

Resultat af afstemning:

Ja: 55

Nej: 43

Blank: 14

Forslaget blev vedtaget.

G. Beboer foreslår, at gardiner mv. kan overtages af ny lejer, uden at fraflytter skal fjerne tingene ved udflytning (vedlagt bilag)

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

Forslaget blev kommenteret med:

- Hvis fx gardiner og persienner blev hængende i lejligheden ved syn, og maleren ved uheld kommer til at spilde maling på, hvem skal erstatte effekterne til ny lejer?.
- Hvis effekter stilles i evt. skur/udhus og effekterne forsvinder herfra, hvem skal så erstatte effekterne over for ny lejer?

Forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning.

**Afklaring:**

Forslaget blev ikke vedtaget.

H. Beboer foreslår, at fælleshuset skal kunne lejes af alle (vedlagt bilag)

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

Der blev informeret om, at alle medlemmer kan leje fælleshuset, så hvis en der ikke er beboer ønsker at leje fælleshuset, skal vedkommende indbetale kr. 100,- ekstra for at blive medlem. Så er det muligt at leje fælleshuset.

Forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning.

**Afklaring:**

Forslaget blev ikke vedtaget.

I. Beboer foreslår, en p-plads mv. til hver husstand i Mølleparken (vedlagt bilag)

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

TOL fremlagde et billede over området i Mølleparken, med beskrivelse af hvor de 45 p-pladser og 18-garage/carporte der hører til Mølleparken forefindes.

TOL fremlagde en plan om at, i fremtiden placeres containeren til beboernes haveaffald og hæk-afklip et andet sted, så markeringerne af p-båsene kan blive malet op og der kan blive plads til evt. handicapparkering.

**Afklaring:**

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage, såfremt TOL iværksætter planen.

J. Beboer foreslår, at det skal være muligt at overtage forskellige ting fra tidligere beboer (vedlagt bilag)

Dirigenten spurgte forsamlingen, om dette punkt var uddybet under punkt F og G.

Forsamlingen samtykkede.

**Afklaring:**

Forslaget blev afvist.

K. Beboer foreslår, at der gives orientering om A- og B-ordning (vedlagt bilag)

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

TOL fremlagde en planche med forskelle på vedligeholdelsesordningerne.

**Afklaring:**

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage.

L. Beboer foreslår, at der indføres B-ordning (vedlagt bilag)

Efter fremlæggelsen af forskelle på vedligeholdelsesordningerne under punkt K ønskede forslagsstilleren ikke længere en afstemning af dette forslag.

**Afklaring:**

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage.



M. Beboer foreslår, at der anvendes henlæggelser til nye køkkener (vedlagt bilag)

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

TOL fremlagde baggrunden for drift og vedligeholdelsesplanerne, og hvor mange penge et enkelt afsnit årligt har til udskiftning af køkkener, hvilket ikke er nok til at udskifte alle køkkener. Derfor vedtog man på afdelingsmøde i 2016 et regelsæt hvor lejereren fik mulighed for at udskifte køkken i egen bolig. Der var visse krav, køkken må max. koste kr. 50.000, beløb ud over dette vil være egenbetaling. Køkkenet finansieres af afdelingen mod en husleje-forhøjelse på max. kr. 300,- pr. måned og med afskrivningsperiode på indtil 15 år. Der beregnes ikke renter. Det eksisterende køkken skal være min 15 år og der kan max. finansiere 10 køkkener pr. år i afdelingen.

**Afklaring:**

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage.

N. Beboer foreslår, at der slibes gulve og lakkes gulv ved lejerskift (vedlagt bilag)

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

TOL fremlagde, at en afslibning af gulve i en gennemsnitlig bolig koster kr. 6.500,- og Boligforeningen har fra 1. januar 2019 og til dagsdato haft 46 flytninger, hvilket ville have udløst en udgift på kr. 300.000 hvis der var blevet slebes gulve ved hver flytning. Yderligere er udskiftning af vinyl ikke medtaget i denne beregning.

Der er i drift og vedligeholdelsesplanen ikke henlagt tilstrækkeligt at kunne dække denne udgift.

Forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning.

**Afklaring:**

Forslaget blev ikke vedtaget.

O. Beboer foreslår, at køkkenlåger mv. gennemgås for duelighed (vedlagt bilag)

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

TOL henviste til at man kontakter servicetelefonen tlf. nr. 74 72 88 40 hverdage mellem kl. 8-10 hvis man har fejl og mangler ved sin bolig, også hvis man har køkkenlåger der hænger eller ikke kan lukke ordenligt.

Når man har meldt sin fejl til servicetelefonen vil der blive foretaget en vurdering om vores egne ejendomsfunktionærer skal udføre opgave eller om der skal bestilles en ekstern håndværker

**Afklaring:**

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage.

P. Beboer foreslår, cykelskure kan aflåses (vedlagt bilag)

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

Det blev afklaret, at det drejer sig om fælles cykelskur i Østergade, her er der mulighed for at aflåse det skur der hører til boligen men ikke det fælles skur der også bliver benyttet til affaldscontainere.

**Afklaring:**

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage.

Q. Beboer foreslår, at der etableres trampolin (vedlagt bilag)

Forslagsstilleren fremlagde forslaget samt baggrunden herfor.

TOL beskrev reglerne for at opstille en trampolin på et fællesareal, hvilket ville medføre ekstraordinære udgifter til kurser til ejendomsfunktionærerne samt udstyr og underlag.

Forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning.

**Afklaring:**

Forslaget blev ikke vedtaget.

### **5.Valg af formand**

På valg er Leif Ohlsen, Østerbyparken 21, som modtager genvalg.

Derefter blev følgende kandidater foreslået:

John Jensen, Bakkegårdsparken 125 L

Derefter blev gennemført skriftlig afstemning.

#### **Afklaring:**

John Jensen 30 stemmer ikke valgt

Leif Ohlsen 58 stemmer valgt for 2 år

Der var 27 blanke/ugyldige stemmesedler.

### **6.Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år**

På valg er

Lene Godtfredsen Mølleparken 33F modtager genvalg.

Birgitte Pedersen Søndervang 28 modtager genvalg

Derefter blev følgende kandidater foreslået:

John Jensen Bakkegårdsparken 125 L

Lis Beck Rødding Søndervang 20

Derefter blev gennemført skriftlig afstemning.

#### **Afklaring:**

Birgitte Pedersen 65 stemmer valgt for 2 år

Lis Beck 48 stemmer valgt for 2 år

Lene Godtfredsen 40 stemmer 1. suppleant

John Jensen 9 stemmer 2. suppleant

Herefter består afdelingsbestyrelsen af :

Formand Leif Ohlsen Valgt for perioden 2019/2021

Arvid Buhrkal Valgt for perioden 2018/2020

Hanne Hansen Valgt for perioden 2018/2020

Birgitte Pedersen Valgt for perioden 2019/2021

Lis Beck Valgt for perioden 2019/2021

### 7. Valg af 2 suppleanter

Ud fra valghesultatet blev forsamlingen enig om at vælge:

Lene Gotfredsen	1. suppleant
John Jensen	2. suppleant

### 8. Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål til den lov om anvisning af ledige boliger der kom den 1/7-2019. NS uddybede loven, som i hovedtræk giver eksterne medlemmer på ventelisten fortrin ved hver anden ledig bolig.

En beboer spurgte til de utætte rygninger i Mølleparken. TOL forklarede at der var bestilt en lokal håndværker til at udbedre disse rygninger, men han vil følge op på hvorfor arbejdet endnu ikke er udført.

En beboer spurgte til hvorfor udbedring af løse tagsten på Bakkegårdsparken ikke er udført. TOL besvarede at der er bestilt en lokale håndværker til at udføre arbejdet, men at håndværkeren endnu ikke har haft tid til at udføre arbejdet.

En beboer spurgte til hvorfor arbejdet med udskiftning af vinduer på Bakkegårdsparken ikke bliver udført af lokale håndværkere. TOL svarede at de lokale tømrer, som var indbudt til licitationen, ikke havde ønsket at indgive tilbud.

En beboer kommenterede, at de forslag beboeren havde indgivet rettidig ikke var med på mødet, men at indholdet i de forslag er blevet besvaret under de allerede behandlede forslag.

En beboer stillede spørgsmål til hvilke effekter der ved fraflytning skulle fjernes var egen bolig. TOL henviste til de tilladelser der var udstedt til beboeren, der ville det være beskrevet.

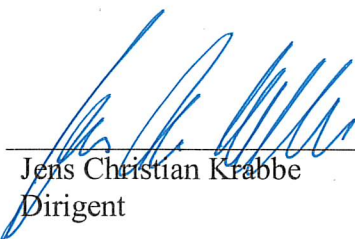
En beboer spurgte hvornår container til haveaffald vil blive fjernet, der blev svaret 1/11-2019.


En beboer kommenterede at robotplæneklipperne ikke kører optimalt.

Det henstilles til beboerne, at de løbende kontakter servicetelefonen eller sender en mail, hvis der er fejl eller mangler ved boligerne/bygningerne, og ikke at venter til afdelingsmødet.

Herefter afsluttedes mødet

Afdelingsmøde den 17. september 2019

  
\_\_\_\_\_  
Jens Christian Krabbe  
Dirigent

  
\_\_\_\_\_  
Leif Ohlsen  
Formand