

Tønder Andelsboligforening
Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder
Tlf.: 74 723219
Mail: tonder@salus-bolig.dk
www.tonder-ab.dk

Referat fra ordinært afdelingsmøde i afdeling 10

Buen 2-24

Afholdt: Tirsdag den 30. august 2022, kl. 17.30-19.15

Mødested: Store fælleslokale, Nørremarksvej 24 A

I mødet deltog **15 beboere** fra **12 husstande**.

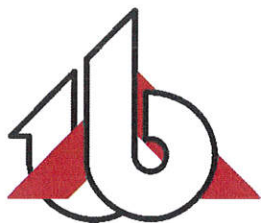
Desuden deltog:

Henrik Møller Hjarsen, afdelingsinspektør (HEMH)

Jens E. Lorenzen, medlemmer af organisationsbestyrelsen (JEL)

Endelig dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Afdelingsbestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for 2021.
4. Gennemgang og godkendelse af budget for 2023 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder.
5. Indkomne forslag:
 - a) Forslag om punkt til råderetsregler udenfor boligen.
 - b) Forslag om tilføjelse til råderetsregler for el-bil.
 - c) Forslag om nyt punkt til ordensreglerne – fodring af vildt fugle.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesformand:
Mette Mai Norr Christensen, ønsker at udtræde.
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter:
På valg er:
John Christensen – modtager ikke genvalg.
Johannes Johannsen
Lone Precht (1.suppleant)
Jeanett Vonsild (2. suppleant)
8. Valg af 2 repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter:
På valg er:
Elise Gilberg
Lone Precht
Karen Margrethe Poder (1. suppleant)
Mette Mai Norr Christensen (2. suppleant) – modtager ikke genvalg.
9. Valg af repræsentantskabsmedlem til fælleshusudvalget.
På valg er:
Meta Sønnichsen.
10. Eventuelt – herunder drøftelse af hvorfor boligforeningen ikke holder hele hækken mod Ndr. Landevej og vaskehuset samt fjerner ukrudt.



Tønder Andelsboligforening

Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder

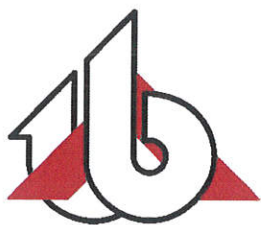
Tlf.: 74 723219

Mail: tonder@salus-bolig.dk

www.tonder-ab.dk

- Ad. 1 JEL blev valgt.
- Ad. 2 Afdelingsformanden fremlagt beretningen (se vedlagte).
HEMH kontakter Tømrer, for at få de sidste mangler lavet.
- Ad. 3 Afdelingsinspektør HEMH orienterede om årsregnskabet for 2021.
Det blev taget til efterretning uden kommentarer.
- Ad. 4 HEMH gennemgik budgettet samt afdelingens driftsplan for 2023.
Budgettet blev godkendt med en huslejestigning på 3,89% med virkning fra 1. januar 2023.
Der blev talt om, at der er ønske om isolering af krybekælder i stedet for køkkener i 2025. Der arbejdes videre med dette.
- Ad. 5 a) Forslag om punkt til råderetsregler udenfor boligen.
Det blev diskuteret om nye beboere skulle kunne overtage/købe skur, carporte og lignede i haverne. Der var stor enighed om, at det ikke gav mening, at fjerne et næsten nyt skur, for så at den nye beboer skulle opfører et nyt efter indflytning.
Vedtaget 1 i mod og 14 for forslaget.
(Se vedlagte råderetskatalog).
- Ad. 5 b) Forslag om tilføjelse til råderetsregler for el-bil (se vedlagte råderetskatalog).
Vedtaget 1 i mod og 14 for forslaget.
- Ad. 5 c) Forslag om nyt punkt til ordensreglerne – fodring af vildt fugle (se vedlagte ordensregler).
1 i mod og 14 for forslaget.
Der blev opfordret til kun at fodre i dagtimerne.
- Ad. 6 Valg af afdelingsbestyrelsesformand:
Mette Mai Norr Christensen ønsker at udtræde.
Valgt: Jeanett Vonsild, Buen 18.
- Ad. 7 Johannes Johannsen, Buen 12, og Adele Thomsen, Buen 6, blev begge valgt til afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Lone Precht, Buen 3 (1. suppleant) og Henrik Wolf, Buen 24 (2. suppleant) blev begge valgt som suppleanter til afdelingsbestyrelsen.



Tønder Andelsboligforening

Nørremarksvej 18A, 6270 Tønder

Tlf.: 74 723219

Mail: tonder@salus-bolig.dk

www.tonder-ab.dk

- Ad. 8. Karen Margrethe Poder, Buen 11, og Lone Precht, buen 3, blev begge valgt som repræsentanter til repræsentantskabet.

Det var ikke muligt at vælge suppleanter til repræsentantskabet.

- Ad. 9 Meta Sønnichsen, Buen 13, blev genvalgt som repræsentant til fælleshusudvalget.

- Ad. 10 Eventuelt.

Gårdmandsordning skal "efterses" for omfanget af arbejdet. Det blev "besluttet" at for at hjælpe beboeren i nr. 2, skal det tilbydes at ejendomsfunktionærer klipper hans hæk udvendigt, såfremt han ønsker det.

Der er ønske om finmasket net i ristene i soklerne.

Der skal arbejdes med Kommunen og Politi for at finde en løsning, som kan nedsætte farten på bilerne på boligvejen.

Der blev opfordret til, at folk holder deres forhaver.

Der skal laves en samlet plan vedr. køkkener og krybekælder og hvad det indebærer. HEMH oplyste, at der er ved at blive udarbejdet et tilsvarende projekt i Toftlund, som man kunne se, hvad der bliver laver der.

ÅRS Beretning 2022

Vi har alle fået nye vinduer og døre, det var ikke helt problemfrit og for vores vedkommende kan der nævnes at vi først er helt afsluttet her i August 2022, selvom vi var en af de første som fik vinduer. Næste gang ville det nok være en god ide at måle samtlige vinduer og døre i alle huse, når der er så stor forskel på vores huse.

Vi har afholdt 2 møder i år i februar og i Maj hvor vi har talt om fart på buen, som altså skal bringes ned. Vi talte om et spejl og dette er skydt ned af Tønder kommune, vi har talt om vedligeholdelse af vores haver, Vi har talt råderet katalog og udarbejdet noget tekst som vi skal stemme om her i aften.

Vi har talt om en opdatering af vores ordensregler og da der er OBS. Rotter her på Buen har vi et punkt med om hvordan man skal håndtere fodring af vild fugle.

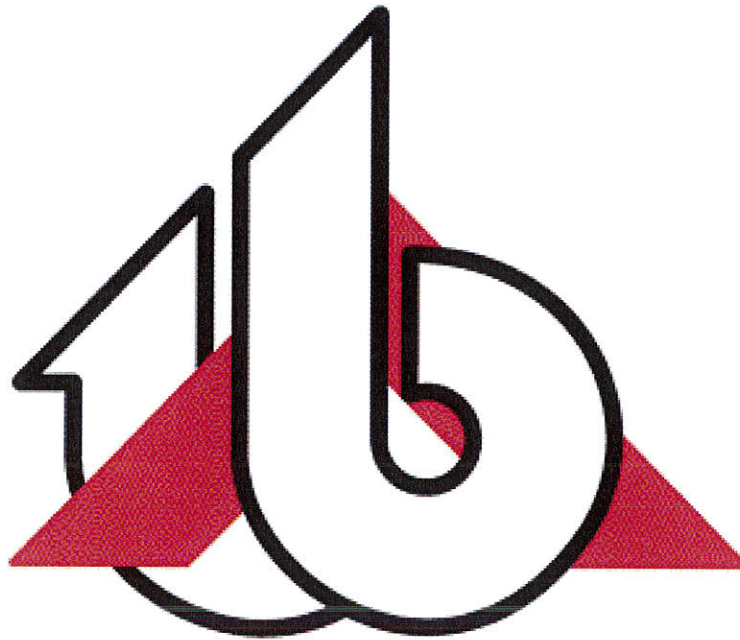
Så har vi afholdt budget møde uden at budgettet var udarbejdet, så bestyrelsen har ikke kunne hverken godkende eller afslå det.

Til slut vil jeg trække mig som formand af personlige årsager og derfor skal I have valgt jer en ny. John træder også ud af bestyrelsen og modtager derfor ikke et gen valg, vi vil gerne sige tak for et godt samarbejde med nuværende bestyrelse og ønske en ny bestyrelse jer god vind fremover.

Formand

Mette Mai Norr Christensen.

Tønder Andelsboligforening



Råderetskatalog

Afdeling 10

Hvad er råderet?

Råderet er en ret for lejerne i alle almene boliger. Det gælder både for familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger. Råderetten skal give den enkelte lejer frihed til at forbedre eller ændre sin bolig. De 2 former for råderet der findes er:

- a) Råderet inde i boligen
- b) Råderet udenfor boligen

De forbedringer af boligen, der udføres under råderetten, skal altid være rimelige og hensigtsmæssige. Og de må ikke fratage boligen den karakter af en almen bolig. Arbejdet skal altid laves håndværksmæssigt forsvarligt og visse ting skal altid udføres af autoriserede håndværkere. Det gælder især for el-arbejde og vand-, varme- og sanitetsarbejde (VVS). Den enkelte lejer må dog gerne selv lave meget af arbejdet. Det færdige resultat vil blive besigtiget af afdelingsinspektøren, som vurderer om kvaliteten er i orden.

Råderet inde i boligen

Råderetten er en ret til at udføre alle forbedringer inde i boligen. Ved forbedringer af boligen kan lejeren ved fraflytning få en økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter.

Råderetten omfatter ikke hårde hvidevarer.

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi og der kræves ikke reetablering ved fraflytning. En forbedring kunne eksempelvis være et nyt køkken.

Hvis lejeren ønsker at udføre arbejder inde i boligen, som ikke forøger boligens værdi, men blot ændrer boligen, kan arbejdet kræves reetableret ved fraflytning. Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. En forandring kunne være sænkning af loft.

Råderet uden for boligen

Råderetten omfatter mere end forbedringer i boligen. Beboerne i en afdeling har mulighed for at beslutte, at det også er i orden at udføre bestemte typer arbejder *uden for* boligen. Råderet uden for boligen omfatter også forbedringer og boligændringer. Forbedringer giver ret til godtgørelse ved fraflytning og kan ikke kræves reetableret, men ændringer kan kræves reetableret og ikke giver ret til godtgørelse. Opførelse af udestue, carport og udskiftning af vinduer/døre er eksempler på forbedringer som giver ret til godtgørelse, mens opsætning af en markise er en ændring som ikke giver godtgørelse. Alle tilladte råderetsarbejder uden for boligen *skal* være nedfældet i afdelingens råderetskatalog.

Ansøgning eller anmeldelse

Lejeren skal altid sende en anmeldelse eller en ansøgning. Anmeldelsen skal bruges ved forbedringsarbejder inde og uden for boligen.

Ansøgningen skal bruges når lejeren ønsker at ændre sin bolig.

Da det er lejerens ret til at lave forbedringsarbejder skal det kun anmeldes til boligorganisationen.

Før du går i gang.

- 1) Lejeren anmelder forbedringen skriftligt til boligorganisationen, før arbejdet igangsættes. Ansøgningen skal indeholde tegninger og liste over materialevalg.
- 2) Hvis lejeren ikke har hørt fra boligorganisationen inden 8 uger (juli måned undtaget), kan denne betragte det som tilladelse til at gennemføre arbejdet.
- 3) Hvis forbedringsarbejdet kræver en godkendelse af kommunen, sørger boligorganisationen for dette, men eventuelle omkostninger betales af lejeren.
- 4) Lejeren henvender sig til afdelingsinspektøren når arbejdet er færdigt, hvorefter afdelingsinspektøren vil syne og godkende arbejdet.
- 5) Ved forbedringsarbejder med godtgørelse skal følgende være opfyldt:
Når arbejdet er udført, skal lejeren indsende de originale fakturaer samt kvittering for betalingen til boligorganisationen. Derefter vil lejeren være berettiget til godtgørelse.

Hvad er tilladt i din afdeling:

Udvendig arbejder

	Tilladt.	Tilladt, men skal reetableres ved fraflytning.	Ikke tilladt.	Tilladt, men tilladelse skal indhentes på kontoret.	Der ydes godtgørelse ved fraflytning.	Finansiering eller tilskud fra afdelingen ydes	Lejeforhøjelse p.g.a større udgifter til vedligeholdelse.
Etablering af lade-station for el-bil ved egen bolig med egen indkørsel. 1)		X		X			
Opførelse af skur, carport, udestue og lignende 2)		X		X			

- 1) Tilladelse vil blive givet under følgende forudsætninger:
Lejer sikrer at boligens strømforsyning har den fornødne kapacitet, og etablerer nødvendige installationer for egen regning.
Lejer skal fjerne lade-station og reetablere berørte bygningsdele ved fraflytning.
- 2) Der er mulighed for at overdrage/sælge til ny lejer.

ORDENSREGLER FOR AFD. 10



TØNDER
ANDELSBOLIGFORENING

Afd. 10

ORDENSREGLER FOR AFD. 10

1. Skiltning/navneplader.

Navneskilte m.v. må opsættes efter de retningslinier, som foreningen har fastsat.

2. Radio/fjernsyn.

Udvendige antenner og antenner på loftet må opsættes efter foreningens særlige tilladelse. Tilslutning af installation til fællesantenneanlæg må kun foretages af de af foreningen autoriserede radio- og fjernsynsteknikere. Det er boligtagers ansvar, såfremt plommen på stikdåsen brydes af uvedkommende. I øvrigt er boligtager underlagt de for fællesantenneanlæg særligt vedtagne regler.

3. Musik.

Musik, herunder benyttelse af radio og lignende anlæg samt sang eller lignende, skal foregå således, at det ikke er til gene for de øvrige beboere, og må ikke foregå mellem kl. 24 og kl. 7, medmindre de øvrige beboere i særlige tilfælde samtykker deri.

4. WC/bad/køkken.

Der må ikke kastes noget i WC-skålen, der kan tilstoppe afløbet. Kaffegrums og lignende må ikke kastes i køkkenvasken. Forstoppe af afløb, som skyldes sådanne handlinger, afhjælpes for boligtagers regning.

5. Udluftning.

For at undgå kondensvandsdannelse og dermed risiko for ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal boligtager sørge for effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Der bør også foretages udluftning af indbyggede skabe.

6. Altaner/vinduer.

Det er tilladt, at opsætte markiser, solsejl eller lignende, når foreningens anvisninger nøje følges. Der skal sørges for, at der altid er hele ruder i vinduer og døre.

7. Eftersyn af lejligheder.

Så ofte foreningen finder det påkrævet, kan der ved hjælp af byggekyndig synsmand foretages eftersyn i lejlighederne. I tilfælde af manglende vedligeholdelse er foreningen berettiget til at træffe beslutning om, i hvilket omfang og inden for hvilken frist udbedring skal finde sted, og om fornødent lade det udføre for boligtagers regning. Foreningens bestyrelse og dennes befuldmægtigede, forretningsfører, ejendomsfunktionær eller lignende skal gives adgang til lejlighederne i tilfælde som ovenfor nævnt, ligesom de til reparationsarbejder nødvendige håndværkere skal have adgang til lejlighederne.

ORDENSREGLER FOR AFD. 10

- 8. Brug af støjende maskiner.**
Dagligt må der ikke - af hensyn til de beboere, som ønsker et middagshvil - i tidsrummet fra kl. 12-14 anvendes redskaber og maskiner, der frembringer generende støj (græsslåmaskiner, hækkeklipper og lignende).
Efter kl. 20 er det ikke tilladt at bruge støjende maskiner.
- 9. Husdyr.**
Man må maks. have 2 husdyr, og de skal holdes indenfor matriklen.
- 10. Fodring af vildt fugle.**
På grund af rotter og andre skadedyr skal man fjerne alt foder fra jorden. Når man vil fodre vildt fugle, må det kun være i foderhuse og gerne med lukkede beholdere.
- 11. Haveorden.**
Der henvises til "Vedligeholdelsesreglementet for afd. 10, punkt 5.2".
- 12. Terrasser m.v.**
Terrasser og andre faste anlæg, som forefandtes ved indflytningen, eller som senere anlægges ved foreningens foranstaltning, kan forandres efter bestyrelsens tilladelse.
- 13. Carporte/garager.**
Carporte, garager og skure må ikke opsættes uden foreningens tilladelse. Det er endvidere en forudsætning, at myndighedernes tilladelse indhentes, og disses krav nøje overholdes.
Ulovligt opsatte carporte, garager og skure kan forlanges fjernet omgående, og evt. haveanlæg, herunder hække, reetableret.
- 14. Orden/myndighedernes krav.**
God husorden skal iagttages. Renholdelse af gader og fortov ud for boligen, herunder snerydning og lignende ved glat føre, skal udføres af boligtager i henhold til politivedtægtens bestemmelser. I tilfælde af overtrædelse af bygnings-, brand-, politi-, sundhedsvedtægter eller lignende, står boligtager selv til ansvar over for myndighederne, og må på enhver måde holde foreningen skadesløs.
- 15. Ansvar.**
Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.

GODKENDT PÅ AFDELINGSMØDET DEN 30.08.2022