

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

Referat fra ordinært afdelingsmøde i afdeling 22

Ulriksallé 72 a – 102

Afholdt: Mandag den 6. september 2021, kl. 19.30

Mødested: Tønder Hallerne

I mødet deltog **17 beboere fra 13 husstande.**

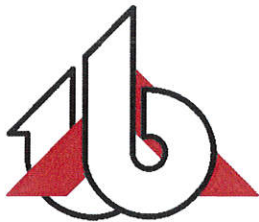
Desuden deltog afdelingsinspektør/medlemmer af organisationsbestyrelsen:
Vagn Reggelsen, afdelingsinspektør (VR)
Jens Lorenzen (JEL)

Endelig dagsorden:

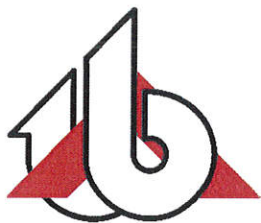
1. Valg af dirigent.
2. Afdelingsbestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for 2020.
4. Gennemgang og godkendelse af budget for 2022 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder.
5. Indkomne forslag:
 - a) Mulighed for etablering af ladestation for el-bil ved egen bolig med egen indkørsel, samt etablering af strømforsyning til brug til ladestander for el-bil ved afdelingens fællesparkering. Udgiften til etablering for strømforsyning ved fællesparkering forventes dækket af afdelingens henlæggelser.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

På valg er:
Susanne Sørensen
John Bargmeyer (1. suppleant)
7. Valg af 2 repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter.

På valg er:
Peter Memborg
Ulla Christiansen
John Bargmeyer (1. suppleant)
8. Eventuelt



- Ad. 1 JEL blev valgt.
- Ad. 2 Den skriftlige beretning, som blev omdelt sammen med den endelige dagsorden, blev godkendt (se vedlagte).
På spørgsmålet om, hvorvidt det ekstraordinære afdelingsmøde vil blive gennemført i år, kunne VR oplyse, at det er planen at gennemføre mødet i efteråret.
- Ad. 3 VR orienterede om årsregnskabet for 2020.
- Ad. 4 VR gennemgik budgettet samt afdelingens driftsplan for 2022.
Budgettet blev godkendt med en huslejestigning på 1,50% med virkning fra 1. januar 2022.
- Ad. 5 a) Forslaget om mulighed for etablering af ladestander ved egen bolig og ved fællesparkering blev konkretiseret af VR, og blev det op i to underpunkter inden afstemning.
Første underpunkt var tilretning af Råderetten med følgende punkt:
Etablering af lade-station til el-bil ved egen bolig med egen indkørsel er tilladt ved indhentning af tilladelse hos administrationen samt tilladt ved at, reetablering finder sted ved fraflytning.
Tilladelse vil blive givet under følgende forudsætninger, hvilket vil blive en bemærkning til råderetsskemaet:
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.
Dette punkt blev vedtaget.
Punktet om etablering af strømforsyning for fremtidig mulighed for opsætning af ladestander ved fællesparkeringsplads blev nedstemt.
- Ad. 6 Der blev peget på Susanne Sørensen, Ulriksalle 86a, og hun blev genvalgt til afdelingsbestyrelsen.
Der blev peget på John Bargmeyer, Ulriksalle 102, som blev genvalgt som suppleant til afdelingsbestyrelsen.
- Ad. 7 Der blev peget på Peter Memborg, Ulriksalle 90a, og Ulla Christiansen, Ulriksalle 76b, som begge blev genvalgt som repræsentanter til repræsentantskabet.



Tønder Andelsboligforening

Nyboerhusene 107, 6270 Tønder

Tlf.: 74 723219

Mail: tonder@salus-bolig.dk

www.tonder-ab.dk

Der blev peget på John Bargmeyer, Ulriksalle 102, som blev genvalgt som suppleant til repræsentantskabet,

- Ad. 8 Der blev spurgt til beboernes muligheder på indflydelse ved det planlagte projekt med renovering af rørinstallationer samt køkken/bad.
- VR opfordrede til, at der i forbindelse med det kommende ekstraordinære afdelingsmøde vælges et byggeudvalg. Samtidig var der spørgsmål til lejers ønske om individuelle ændringer. VR henviste til brugen af råderetten.
- På spørgsmålet om, hvorvidt der skal ske genhusning, blev det oplyst, at det er et forhold, der skal tages højde for ved projekteringen.
- Sluttelig blev der udtrykt ros og tak til lejereren, som var parat til at stille sin udestue til rådighed ved "afdelingsfesten".

Afdeling 22

Afdelingsbestyrelsens beretning

Så er der ved at være gået et år siden sidste afdelingsmøde, og det er tid til at se tilbage på tiden, der er gået.

I år, har vi genoptaget vor tradition og afholdt sommerfest i afdelingen. Sidste år turde vi ikke afholde sommerfest pga. Corona smitten, men i år er forholdene væsentlig bedre da de fleste er færdig vaccinerede. Vi var så heldige at låne en havestue. Tak for det!!

Budgetforslaget er i år med en huslejeforhøjelse på 1,5%. Lidt mindre som sidste år. Dette skyldes hovedsagelig, stigning til øgede henlæggelser til vedligeholdelse.

På afdelingsmødet vil Vagn, i forbindelse med gennemgang af afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan, bede om vores godkendelse af en igangsætning af omlægning af vor udendørsbelysning. Dette skal ske pga. at Tønder kommune ikke længere vil betale for strømforbruget på vor stibelysning. Det vil nok kunne betale sig, at udskifte til mere energi rigtige lamper. En bestemmelse som er lovkrav fra Christiansborg.

Der vil også komme forslag vedrørende etablering af lade-station til el-biler ved fællesparkering, og tilretning af Råderet: Etablering af lade-station til el-bil. Selv om det ikke er aktuelt lige nu, så bliver det nok inden så længe.

Angående vores renovering af køkken og bad, er der endnu ikke udarbejdet en teknisk/økonomisk vurdering, vedrørende renovering af køkken, bad og installationer. Først når vi har denne vurdering, kan vi indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde.

Vi holder afdelingsmøde mandag den 6. september 2021 kl. 19.30 og jeg håber på et godt fremmøde. Det er her, man kan indsende forslag til f.eks. ændring i råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement eller ordensregler. Det er også her regnskab, såvel som budget, bliver gennemgået.

Der bliver også mulighed for at stille spørgsmål.

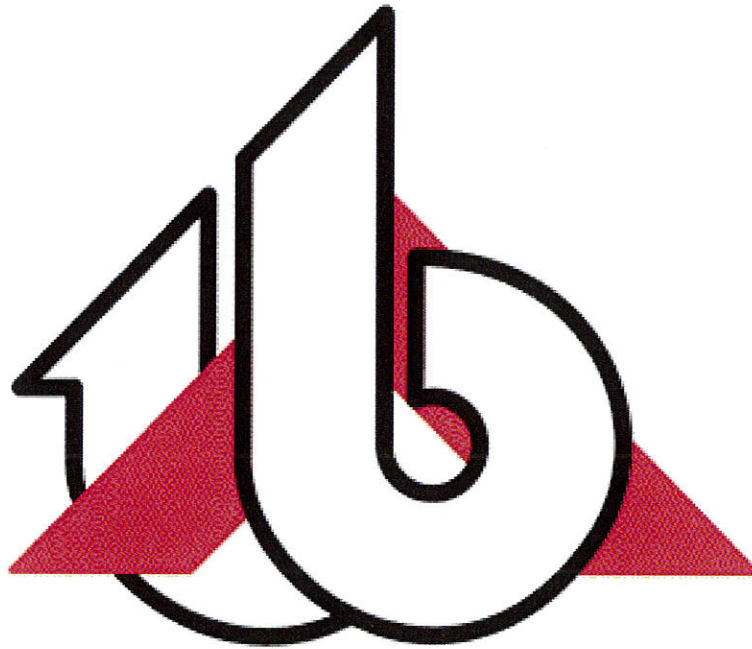
Til sidst tak for det forløbne år og vel mødt til afdelingsmødet i Tønder Hallerne!

p.b.v.

Venlig Hilsen

Peter Memborg

Tønder Andelsboligforening



Råderetskatalog

Afdeling 22

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 udenfor 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 *udenfor* boligen. Råderet udenfor 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 udenfor 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 udenfor 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.

a) Maling og anden overfladebehandling.

	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.
Farveændringer på alle malede overflader indvendigt. (frit farvevalg).	X						
Maling af skabslåger (frit farvevalg).	X						
Maling af døre			X				
Maling af radiatorer og synlige rør. (hvid eller grå).	X						

b) Bygningsændringer og tekniske installationer.

	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.
Flytning, opsætning og nedtagning af vægge.				X			
Blænding af døre.		X		X			
Flytning af døre.		X		X			
Fjernelse af dørtrin.		X		X			
Opsætning og nedtagning af køkken- og garderober. (skal reetableres hvis ikke en ny lejer overtager)		X		X			
Ændring af køkkenbordhøjde.		X		X			
Installation af vaskemaskine.		X					
Installation af tørretumbler med aftræk.		X					
Installation af tørretumbler med kondensfilter.	X						
Installation af opvaskemaskine.		X					

c) Vægge og lofter

	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.
Opsætning af tapet.		X					
Opsætning af glasvæv og filt.			X				
Opsætning af lyse fliser i badeværelse.				X			

d) Gulve

	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.
Afslibning af gulve med efterfølgende lakering.	X						
Pålægning af vinyl i lyse farver i entre og køkken.	X						
Pålægning af vinyl på øvrige trægulve.		X					

e) 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/udvidelse af flisebelægninger (min 1/3 areal bibeholdes som græsplænen)	X						
Opførelse af carport.				X			
Opsætning af drivhus.				X			
Opsætning af flagstang.	X						
Opsætning af udestue (skal godkendes af afdelingsbestyrelsen)		X					
Opsætning af hegn omkring terrasser.	X						
Opsætning af parabol (placering anvises af boligforeningen)				X			
Etablering af lade-station for el-bil ved egen bolig 1)		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 ladestation og reetablere berørte bygningsdele ved fraflytning.