

Referat af: Ekstraordinært afdelingsmøde i Albertslund Boligselskab afdeling Eskebuen

Afholdt: Onsdag den 22. maj 2024 klokken 18.00

Deltagere: 12 lejemål (24 stemmer)

1. Velkomst

Afdelingsbestyrelsen bød velkommen til mødet.

Tilstede var også driftschef Kenneth Dietz og ejendomsmester Peter Stenberg.

2. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Philip Blixen-Finecke, og han blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

3. Valg af referent

Susanne Blixen-Finecke blev foreslået som referent og valgt.

4. Valg af stemmetællere

Der blev valgt følgende stemmetællere:

- [REDACTED]

5. Godkendelse af forretningsordenen for afdelingsmødet

Der var ingen indsigelser til forretningsordenen for afdelingsmøder i Eskebuen, og forretningsordenen for afdelingsmødet blev godkendt

6. Godkendelse af vedligeholdelsesreglement af din bolig med B-ordning

Vedligeholdelsesreglementet blev gennemgået. Flere stavfejl blev påpeget – ejendomsmesteren noterede disse og lovede de vil blive rettet inden publicering.

Følgende blev vedtaget at skulle rettes:

- På side 15 skal "malede overflader" ændres til "lakerede overflader"
- På side 20 skal ordet "varmemåler" slettes, da der ikke findes varmemålere i boligerne.

Vedligeholdelsesreglementet kan populært siges at være en oversigt over hvordan boligen skal afleveres ved fraflytning. Såfremt vedligeholdelsesreglementet vedtages – gælder det fremadrettet. Beboere, der er flyttet ind i afdelingen før nærværende møde, vil i forbindelse med fraflytning skulle vurderes efter de regler der var gældende på indflytningstidspunktet. Man vil som beboer derfor ikke kunne blive pålagt de nye regler med bagudrettet kraft. Alle beboere bør i forbindelse med indflytning have fået udarbejdet en indflytningsrapport, som beskriver boligen på

indflytningstidspunktet. Indflytningsrapporten opbevares på ejendomskontoret ligesom der bør være blevet udleveret et eksemplar til beboeren i forbindelse med indflytning. Beboere kan kun gøres ansvarlig for forhold, som ikke fremgår af indflytningsrapporten. Ved fraflytning vil en beboer heller ikke blive gjort ansvarlig for forhold, som skyldes almindeligt slid og ælde, såfremt retningslinjerne for vedligehold ellers er blevet overholdt.

Flere beboere kom med eksempler fra deres egen bolig. Flere beboere syntes, at vedligeholdelsesreglementet var svært at forstå, og at det var skrevet på en "tung" måde!

Vedligeholdelsesreglementet er udarbejdet som en skabelon, der skal kunne bruges i forskellige afdelinger, ligesom det skal kunne bruges i juridisk sammenhæng, såfremt en beboer har misligholdt sin bolig, således at det ikke er alle de gode og ordentlige beboere, der igennem afdelingens midler, skal betale for de enkelte, der ikke kan passe ordentligt på afdelingens boliger.

Flere beboere gjorde opmærksom på, at det tidligere var kommet frem at der ikke nødvendigvis var styr på indflytningsrapporter, specielt også for beboere, som havde boet i afdelingen i længere tid. Nogle beboere var også i tvivl om hvorvidt tidligere forhold var noteret korrekt. Ejendomsmesteren sagde at alle beboere var velkomne til at kontakte ham for at få lavet en individuel vurdering eller få lavet en ny indflytningsrapport, såfremt den oprindelige indflytningsrapport ikke kan findes på ejendomskontoret længere.

Vedligeholdelsesreglement B – vedligehold af din bolig for boligafdeling Eskebuen blev godkendt enstemmigt af afdelingsmødet. En enkelt beboer afstod fra at stemme.

7. Godkendelse af råderet

Råderet er populært sagt de forbedringer eller forandringer, som man har ret til at få lavet i sin bolig. Det kan være forskelligt, om man skal søge boligorganisationen om lov på forhånd, om der skal udarbejdes tegninger på forhånd og om ændringen kræver godkendelse fra myndigheder eller ej. Der kan være krav om reetablering og nogle arbejder kræver det autorisation at udføre. Råderetskataloget er en positivliste over de ændringer man i afdelingen har vedtaget er mulige at udføre. Nogle ændringer kan finansieres over huslejen, ligesom der kan være krav om at der lægges et depositum. Depositummet vil i så fald blive tilbagebetalt i forbindelse med korrekt reetablering. Driftschefen fortalte, at det i øjeblikket ikke er muligt at få foretaget kollektive råderetsarbejder, da afdelingens økonomi ikke tillader det på nuværende tidspunkt. Der er derfor i øjeblikket kun mulighed for individuelle råderetsarbejder.

De enkelte emner i råderetskataloget blev gennemgået og sat til afstemning individuelt.

Råderet Indvendige arbejder:

- a. Møbler i bad.

Punktet godkendt enstemmigt.

- b. Fjernelse af eksisterende garderober og indbygningsskabe.

Punktet godkendt enstemmigt.

- c. Udskiftning af køkkenbordplade.

Krav om autorisation slettes. Der laves en særlig bemærkning om at VVS-arbejde, el-arbejde eller andet arbejde i forbindelse med udskiftning af køkkenbordplade, der kræver autorisation, skal udføres af håndværkere med den relevante autorisation.

Punktet godkendt enstemmigt.

Såfremt en køkkenbordplade har mange år på bagen og skal skiftes grundet almindeligt slid og ælde, skal beboeren ikke selv betale for udskiftning. I så fald skal man henvende sig på ejendoms-kontoret, og så vil det være afdelingen, der står for udskiftningen.

Råderet udvendige arbejder:

- a. Opsætning af læhegn i for- og/eller baghave. Se bilag 1.

Punktet godkendt enstemmigt.

- b. Opførelse af låge i baghave. Se bilag 2.

Punktet godkendt enstemmigt.

- c. Ny Flisebelægning for- og baghave - etablering af ny belægning. Se bilag 3.

Punkt c. udgik, da det ikke fremgår af råderetskataloget.

- d. Flisebelægning for- og baghave - Udvidelse af eksisterende belægning. Se bilag 4.

Driftschefen gjorde opmærksom på at det var en fejl, at der var angivet en afskrivningsperiode på 20 år. "20 år" slettes.

Punktet godkendt enstemmigt.

- e. Flisebelægning for- og baghave - udskiftning af belægning. Se bilag 5.

Det korrekte bilag, som fremgår af råderetskataloget, hedder bilag 3. Ejendomsmesteren sørger for at det korrekte bilag fremgår i råderetskataloget.

Driftschefen gjorde opmærksom på at det var en fejl, at der var angivet en afskrivningsperiode på 20 år. "20 år" slettes.

Punktet godkendt enstemmigt.

- f. Det er ikke tilladt at opsætte markise på murværk.

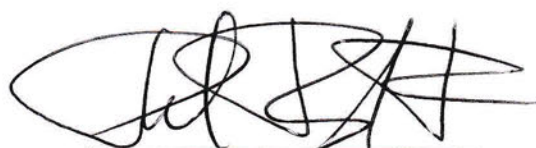
Punkt f. udgik, da det ikke fremgår af råderetskataloget.

Råderetskatalog for afdeling Eskebuen blev herefter som helhed godkendt enstemmigt af afdelingsmødet.

8. Afslutning ved dirigent

Dirigenten takkede de tilstedeværende for et godt møde og for god ro og orden. Mødet blev hævet.

Ninna Zeuthen, fungerende formand



Philip Blixen-Finecke, dirigent