

Referat af Ekstraordinært beboermøde for FAB's afdeling 4+6+8

1) Valg af dirigent

Judith Sørensen vælges som dirigent

2) Valg af referent

Helle Fusager vælges som referent

Der ytres ønske om et detaljeret referat, fremfor et beslutningsreferat – det er forsøgt efterkommet.

3) Registrering af antal lejemål, der er repræsenteret

Afdeling 4: 6 lejemål er repræsenteret

Afdeling 6: 8 lejemål repræsenteret

Afdeling 8: 8 lejemål repræsenteret

4) Råderetskatalog

General information:

⇒ Hvad skal der ske med det (carporte, skurre etc.) der er lavet i dag?

Loven siger, at man må bygge 50 kvm med tag uden byggetilladelse fra kommunen pr matrikel – FAB har et mundtligt tilsagn fra kommunen om, at denne vil behandle og godkende op til 50 kvm pr. lejemål.

Nogle har i dag bygget mere en 50 kvm – Saeed, Jens og Mona vil gå i dialog med hvert enkelt lejemål.

Indsigelse: Der er et ønske fra Berit om, at det kun er Jesper der kommer rundt til hvert lejemål.

Står der eksempelvis en garage i forvejen (pr. d.d), der ikke er søgt byggetilladelse til – skal man lægge et depositum der henlægges til fjernelse af garagen, i tilfælde af fraflytning og lign.

⇒ Hvornår træder råderetskataloget i kraft?

Hvis det vedtages, er det gældende fra dags dato.

⇒ Hvorfor er det kommet på banen med kataloget?

Der er nogle beboere der i dag ikke kan bygge, fordi andre har bygget for meget.

⇒ Kommentar/spørgsmål: fornuftigt med et råderetskatalog – spørgsmål til besøget der skal vurdere hvert enkelt lejemål; vil det ikke være mere rigtigt at vente til kommunen tager en endelig beslutning/tilladelse til at bygge de 50 kvm pr. lejemål?

Uanset om råderetskataloget vedtages eller ej skal det lovliggøres. Hvis der ikke er noget råderet, er det udelukkende administrationen der bestemmer – ikke hovedbestyrelsen.

Vi har fået et mundtligt tilsagn fra kommunen ift. de 50 kvm pr. lejemål. Derfor skal dem der har mere end 50 kvm rive ned så der ikke er mere end 50 kvm.

Det vil være meget dyrt at udmatrikulere alle lejemål – derfor er der lavet en mundtlig aftale med kommunen om de 50 kvm pr. lejemål og ikke pr. matrikel. Der skal dog ansøges om alt inden påbegyndelse af et projekt.

Kommentar; det er ikke lovgyldigt, når der ikke er taget en endegyldig og 'offentlig'/skriftlig beslutning fra kommunens side.

Kommentar: der er ikke lovgrundlag for råderetskataloget - svar: lovgrundlaget er at vi laver et råderetskatalog.

En mundtlig aftale er bindende

Alternativet er at administrationen fordeler de 50 kvm pr. matrikel efter først til mølle-princippet imellem beboerne/lejemålene.

⇒ De ting vi fik at vide af Mogens vi gerne måtte bygge, det bliver trukket tilbage nu?

Ja, ift. de 50 kvm. Pr. lejemål.

ift. at vi laver et råderetskatalog – det er for at give alle lejemaal lige ret og mulighed for opførelse af skure, garager etc. Der har været nogle sager i de seneste år, hvor der har været store udgifter til istandsættelser/nedrivninger i forbindelse med dødsfald – det er de resterende beboere der ender med at betale den regning.

⇒ Depositum; gælder det også for ting der var på lejemalet da man flyttede ind?

Nej

Kommentar: Hvis man ansøger om at opføre noget er det juridisk godkendt hvis det er opført i BBR.

⇒ Vi har en carport, som vi selv har betalt og fået byggetilladelse til, den er en del af BBR. Da vi opførte drivhuset, måtte vi gerne opføre det, da det ikke hørte med til bebyggelsen da det blev opført for 37 år siden.

Vi gør det for at rydde op – men det skal være inde for rimelighedens grænser – det er derfor

⇒ Hvem skal lave tilsyn fremover, så ikke der kommer de store regninger ift. istandsættelse ved fraflytning/dødsfald?

Ved havevandringerne vil vi måske kunne se noget – men der ligger først og fremmest et individuelt ansvar hos lejereren. Det skal ses som en mulighed for lige muligheder for alle lejere.

⇒ Pga. mange års manglende tilsyn – hvem holder øje med det? Ligesom med ordensreglementet; hvem holder øje med det?

Først og fremmest er vi selv ansvarlige for at vi ikke gør noget som ikke er forsvarligt/lovligt. Vi skal sørge for at der kommer orden i tingene – også selvom det ikke har fungeret tidligere.

Vi kommer ikke ud for at genere beboerne – vi ønsker dialog. Men depositummet man skal betale kan afdrages.

Depositummet får du tilbage når du river ned, ellers ikke. Det skal være således at man selv betaler – at det ikke kommer til at lægge de andre lejemaal til last ved fraflytning.

⇒ Hvis alle holder sig under 50 kvm og gør det håndværksmæssigt korrekt – hvorfor skal man så betale depositum? Når der bliver holdt øje ved havevandringerne.

Problemet er at der kun er 50 kvm. Pr matrikel – nu er det mundtlige tilsagn 50 kvm. Pr lejemaal. Der skal søges byggetilladelse til alt med tag hos kommunen.

⇒ Nogle af os er flyttet ind i lejemaal hvor der var bygget ting da man flyttede ind – skal man betale depositum for det?

⇒ Jeg flyttede ind til en ujævn terrasse – som jeg selv istandsætte – kan jeg så få mit depositum tilbage?

Flise terrasse; selv betalt, det er jo umuligt at skulle betale alle de penge i depositum. Fint med en afdragsordning – hvad kan man forvente at der er i lejemalet, når man flytter ind.

Fliser; vi kan lave en aftale om hvor mange kvm terrasse der er i orden pr. lejemaal. Det vender vi tilbage til i gennemgangen af råderetskataloget.

⇒ Hvis jeg fraflytter i morgen, må jeg tage min garage + det andet jeg har bygget med mig?

Ja, det vil du faktisk blive bedt om at gøre.

⇒ Det vil sige, nu har vi boet der i 37 år, alt det der er bygget, uden byggetilladelse, nu skal jeg selv sørge for at tingene bliver fjernet?

Ja - det er jo derfor vi er her i dag – det er for at undgå situationer som denne.

Nu har vi drøftet generelle ting – uden et råderetskatalog vil det udelukkende være administrationen der bestemmer! De kan bestemme at vi skal rive alt ned, der ikke er godkendt/byggetilladelse til.

⇒ Kan vi få en tegning på hvordan lejemålets grund skal se ud? Hvordan skal grunden se ude, når man fraflytter, uden at skulle betale noget?

Der ligger plantegninger – hvis du vil bygge noget skal du sørge for tegninger til byggeansøgningen.

⇒ Hvis man for 5 år siden flyttede ind til et brændeskur og en overdækket terrasse må man beholde det – modsat os der har boet der i 37 år?

I grove træk, ja – det er sådan lovgivningen er.

⇒ Hvad hvis det der stod der var i rigtig dårlige stand og man har renoveret det? Ansvaret ligger i afdelingen; så søger man om at få lov til at rive ned og bygge nyt.

⇒ Vi valgte at rive en udestue ned (den var i virkelig dårlig stand) og bygge en ny – efter aftale med boligforeningen, hvad gør vi?

Det er noget man skal gå i dialog om ift. hvert enkelt lejemål.

Gennemgang af råderetskataloget:

Oplæg til råderetskataloget – noget af det er lovgivningsmæssigt; fx det her med om det er en forbedring (giver lejemålet merværdi) eller om det er en forandring ('jeg ønsker mig...'). Nogle ting vil for én være en forbedring for én anden en forandring.

Side 5:

Kollektiv råderet – indendørs

Er der nogen der synes det skal være anderledes?

– Ingen indvendinger

Individuel råderet – udendørs

Gennemgang af tabellen på side 5-6

Kommentar: opsætning af carport – cykelskur – redskabsskur – brændeskur; dette gælder ting der er bygget i træ – småskure i metal kommer senere.

F: afskrives over 10 år

Spørgsmål: Hvor stramt holder man på kvm defineringen af fx en carport? Der vil komme en individuel vurdering – og lavet en beregning på den månedlige udgift.

Når en carport står opført når man flytter ind, skal man så have en huslejestigning? Hvis tingene står der når man flytter ind, så har afdelingen overtaget vedligeholdelsen af denne.

Hvis jeg har boet her i 37 år – hvem ejer så min carport? Må jeg fremleje min carport? Jeg skal ikke betale leje af den, når jeg har haft den i 37 år? Nej, det skal du ikke.

Den carport jeg har nu - skal jeg betale depositum?

Hvis der ikke er byggetilladelse – skal man betale depositum for at have den stående. Enten kan man pille den ned eller

Ingen byggetilladelse betyder depositum betales til nedrivning.

Det er noget af det vi kigger på når vi kommer rundt til de enkelte lejemål.

Vi flyttede ind med en carport/garage – BBR godkendt, men faldefærdigt? Skal vi selv betale eller går den ind under her? Afdelingen ejer det, hvis det stod der da du flyttede ind. Skal den bygges op igen – skal I søge og betale depositum.

Jesper: Det bliver et stort arbejde at komme rundt til alle, men det er nødvendigt at få ryddet op, så vi kan kigge fremad.

Vi stemmer om ordlyden i råderetskataloget – ikke tallene ift. huslejestigninger, depositum etc.

1: godkendt – ingen stemte nej

2: godkendt – ingen stemte nej

Afdelingen overtager vedligeholdelsen når du laver en forbedring – huslejestigningen dækker vedligeholdelsen, så der bliver sparet op til dette.

Hvorfor kan vi ikke selv vedligeholde; det har vi altid gjort – og hvis ikke man kan det, så bliver man pålagt at man skal vedligeholde det eller rive ned? Sådan er lovgivningen. Mona har prøvet at få ændret tingene – det kan ikke lade sig gøre.

Vedligeholdelse af en ødelagt plade i carport – kommer boligforeningen og sørger for at det bliver repareret? Afdelingen ejer ting der er bygget – det er afdelingen er betaler for en vedligeholdelse/reparation.

3: Hønsehus: det er ikke et spørgsmål om hvorvidt man må holde høns (det er besluttet på et beboermøde tidligere, at man må), men et spørgsmål om ansvar for udgifter.

42 stemmer for – 2 imod.

4: Forslag; boligforeningen skal godkende denne forandring + E, den skal reetableres ved fraflytning + G, der betales depositum (tager man den selv ned og tager den med sig, får man depositummet tilbage)

Depositummet bliver prisreguleret.

Forslag:

4a: om i det udsendte

4b: krydserne ændres til B + E + G

Der er flertal for 4b; at en markise bliver en forandring – de nye x'er skal være i B + E + G

5: godkendt – ingen stemte imod

6: Linjen tages ud for nu – tages op på næste beboermøde.

Opsætning af hegn: hvor går grænsen for hegn? 3 stolper og armeringsjern – skal der huslejestigning til det?

Svar: prisen er beregnet ud fra hvad det er man laver; om det skal blive stående når lejeren flytter eller blive stående + hvad hegnet koster at sætte op.

Kunne man differentiere ift. vurderingen; fordi der prismæssigt er forskel på hegnstyper?

Så bliver det op til administrationen, der bestemmer.

Kommentar: Hegn er et stort spørgsmål; måske noget der skal tages op i de forskellige afdelinger. Hvor er hækken henne? Det ville være ærgerligt, hvis man bare må sætte hegn op imellem husene afdeling 8 (rækkehusene).

Forslag: punktet deles op i de 3 afdelinger; hver afdeling stemmer for sig.

Vi kan vælge at tage det ud fra råderetskataloget nu og tage det op senere.

Kommentar: i afdeling 4 er der hegn imellem lejemålene – der skulle man måske overveje at skifte dem ud. Når I flytter ind, er der hegn – men der var hæk, da det blev bygget, så ved fraflytning vil der blive sat hæk.

Hegn som vi selv har sat op imellem husene (i baghaverne) – forskel på om det er en forbedring og forandring. De 3 meter baghaverne, i afdeling 8, er afdelingens.

Hegn ud mod J. F. Willumsens vej i afdeling 8; hvordan ser man det? Det beskytter mod ubudne gæster og lign. Hvem betaler?

Hvis man ikke hver især betaler, er det afdelingen der skal betale.

Kommentar: det står i servitutterne om det skal være levende hegn eller træhegn.

Kommentar: jeg har hegn fordi tidligere lejer ikke vedligeholdte det levende hegn; bliver der fremadrettet holdt øje med vedligeholdelsen af det levende hegn?

Vi skal beslutte nu, hvad vi må fremover.

7: Gælder kun byggede pavillon (et thehus) – ikke flytbare pavilloner.

Godkendt – ingen stemte imod.

8: Træterrasse

Godkendt – ingen stemte imod

9: legehus, shelter, brændely etc.

Spørgsmål: Tæller de med i de 50 kvm? Ja, alt med tag tæller med.

Et brændely kan være et 'rum' skabt op mod en væg med halvtag.

Kommentar: ift. skraldespande: godkendelsen må gælde for en indhegning af sine skraldespande – om der er 3, 4 eller 5 skraldespande.

Skraldespande uden tag tages ud og skrives separat.

Godkendt – ingen stemte imod

10: Tørrestativ og flagstang

Tørrestativ; her taler vi om støbte tørrestativer eller lign., der ville koste at få taget ned/fjernet.

Den fælles flagstang imellem afdeling 4 + 6 + 8; den står afdelingerne.

Flagstandsholdere der var i haven, da man flyttede ind – hvad med den? Det tages ved den individuelle havegennemgang

2 stemmer imod – 42 stemmer for

11: uopvarmet udestue

Godkendt – ingen stemt imod

12: nedgravet trampolin

Spørgsmål: Hvorfor kan man tage det punkt med, når hovedbestyrelsen tidligere har skrevet et afslag? (i forbindelse med en ansøgning om brændeovn)

Mona forklarer sammenhængen.

Brænde/pilleovn – har beboerne ikke noget at skulle have sagt; kan hovedbestyrelsen bare bestemme? Mona læser 2 §'er op.

Punktet slettes.

13: niveaureguleringer

Godkendt – ingen stemte imod.

Man kan sagtens gøre det til en forbedring, da der ikke er udgifter forbundet med at fjerne.

14: flisebelægning

Kan man stemme om hvorvidt den sætning skal tages helt ud?

Forslag: flisebelægning max 100 kvm – og kun X i B; godkendelse af administrationen.

Ændringsforslaget godkendt – ingen stemte imod

15: (indhegning af) skraldespande uden tag

Forslag: kun X i B

Godkendt – ingen stemte imod

16: Containere – tæller med i de 50 kvm.

Må vi have containere op til 20 fod på lejemålet?

Afdeling 4: 12 stemte nej

Afdeling 6: 10 stemte nej - 6 stemmer ja

Afdeling 8: 12 stemmer ja – 2 stemmer nej

Kryds i B + C + E + G

Huslejeregulering/depositum medsendt indkaldelse

Råderetskataloget er gældende fra i dag - prislisten er for at give eksempler – udregningerne laves ud fra den individuelle ansøgning.

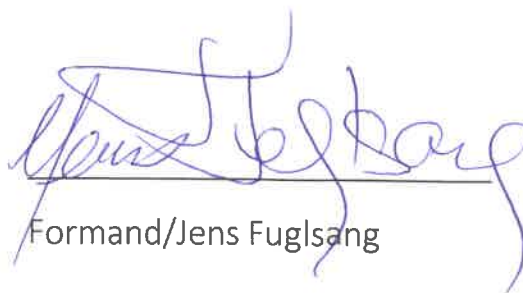
Hvad nu? Alle lejemål bliver inviteret til en gennemgang af lejemålet ift. en lovliggørelse af tingene på lejemålene. Til denne gennemgang medbringer administrationen de nødvendige dokumenter og lign.

5) Eventuelt

For referatet:



Referent/ Helle Fusager



Formand/Jens Fuglsang