



22. august 2023

Referat af ordinært afdelingsmøde

Afdeling 407 - Viaduktvej

Afdelingsmødet blev afholdt tirsdag den 22. august 2023.

I mødet deltog 5 beboere fra 3 lejemål.

Desuden deltog varmemester Kent Larson (stedsfortræder for Åge), fra administrationen inspektør Nicky Christiansen og fra organisationsbestyrelsen Lis Gregersen

1: Valg af dirigent:

Foreslået og valgt blev Lis Gregersen

Dirigenten erklærede det ordinære afdelingsmøde for lovligt indkaldt jf. vedtægternes §14.

2: Valg af stemmetællere og referent:

Som stemmetæller valgtes Kent Larson.
Inspektøren blev valgt til referent.

3: Afdelingsbestyrelsens beretning:

Beretningen blev fremlagt af afdelingsbestyrelsen.
Beretningen blev taget til efterretning.

4: Godkendelse af afdelingens driftsbudget for næste kalenderår:

Budgettet blev forelagt og gennemgået af inspektøren.

Budgettet medfører en huslejestigning på 4,06%. Den nye gennemsnitlige leje pr. m² er kr. 906,17.

Budgettet blev godkendt af afdelingsmødet.

5: Indkomne forslag:

Omhandler forslagene ændringer i husorden, vedligeholdelsesreglement eller råderetskatalog, træder det i kraft senest 15. januar næste kalenderår med mindre andet fremgår.

Forslag 1: Indførelse af råderetskatalog i afdelingen.

Ved godkendelse af forslaget kræves en endelig godkendelse af organisationsbestyrelsen, før denne træder i kraft.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget



Forslag 2: At hæve priser i vaskeriet.

Priserne ændres så snart det er muligt hvis forslaget godkendes.

En vask vil fremover koste 10 kr.

Tørretumbler skal fremover koste: 20 min. 4 kr. / 40 min. 8 kr. / 60 min. 10 kr.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 3: At reglerne for husdyr ændres til administrationens standard.

Godkendes forslaget ændres husordenen, snarest muligt efter referatet er underskrevet.

Det er tilladt at have 1 hund eller 1 indekat pr. lejemål.

Husdyr må ikke være til gene for andre beboere i afdelingen.

Fx i forhold til støj som vedvarende gøen eller eventuelle adfærdsproblemer.

Der skal overfor Boligkontoret Fredericia, kunne forevises gyldig ansvarsforsikring samt vaccinationsattest på dyret.

Husdyr må ikke færdes i andre beboeres have eller det fælles boligområde / grønne arealer.

Husdyr skal bære navneskilt med kontaktoplysninger til ejeren.

Husdyr må færdes uden for boligen, hvis de holdes i snor

Ejeren af husdyr, er til enhver tid ansvarlig for skader forårsaget af husdyret.

Hunden må ikke være af ulovlig race. Der må kun anskaffes hund, der er lovlig jf. den til enhver tid gældende hundelov med bekendtgørelser og tillæg.

Katten skal være steriliseret.

Kattekabber placeres indendørs i boligen. Kattegrus og efterladenskaber, skal i en solid plastpose, før det smides i affaldsbeholderen.

Efterladenskaber opsamles og bortskaffes i en solid plastpose i afdelingens affaldsbeholdere.

Overholdes gældende regler ikke, vil det medføre at husdyret skal fjernes omgående fra boligen.

Holdes der fortsat husdyr efter et påbud om fjernelse af husdyr, vil dette blive betragtet som misligholdelse af lejekontrakten. Lejekontrakten vil herefter blive ophævet jf. gældende lovgivning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 4: Ønske om genetablering af videoovervågning af de tidligere kameraer, samt opsætning af 3 kameraer ved ind- og udgange til afdelingen, for at sikre dækning af hele P-arealet.

Opsætningen er betinget af Politiets godkendelse og optagelser bruges kun på Politiets foranledning og optagelser gemmes i max 30 dage. Skiltning er nødvendig.

Forventet etableringspris på 20.000,- hvilket giver en forhøjelse på huslejen på 0,32% svarende til 15 – 20 kr. pr. bolig pr. måned.

AB fremsender relevant information der skal benyttes til ansøgningen om videoovervågning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget



Forslag 5: At afdelingen etablerer ladestandere til el biler.

EWII og Boligkontoret Fredericia har indgået en rammeaftale for etablering af elladestandere i afdelingerne.

Rammeaftalen indebærer at EWII opsætter og drifter et antal el-ladestandere uden omkostning for afdelingen.

Afdelingen skal afgive 2 til 4 P-pladser efter nærmere aftale med EWII, som i samarbejde med EWII placeres tættest muligt på nærmeste forsyningspunkt

EWII har eneret til opstilling og drift i aftalens periode som varer 10 år og med en yderligere option på 5 år.

Efter behov kan EWII vælge at udskifte el-ladestandere med anden størrelse eller type.

EWII har alle økonomiske forpligtelser i forhold til etablering af el-ladestandere, og EWII skal opsætte nødvendig skiltning ved de valgte P-pladser.

Afregning for opladning sker direkte mellem brugeren og EWII.

Brugeren kan ringe til EWII's kundeservice for hjælp 24 timer i døgnet – året rundt.

Prisen for opladning vil være ud fra markedsprisen med en variabel timepris, så det er muligt at lade på de billige tidspunkter på døgnet. EWII er berettiget til at ændre på prisstrukturen.

El-ladestanderne er som udgangspunkt kun tilgængelige for beboerne. Viser det sig at der efter 3 måneder, at udnyttelsesgraden er under 50% (under 12 timer i døgnet), kan EWII vælge at gøre el-ladestanderne offentligt tilgængelige.

Bliver el-ladestanderne gjort offentligt tilgængelige kan administrationen tidligst 6 måneder herefter, anmode om at få gjort el-ladestanderne private til afdelingens beboere igen for en ny 3 måneders periode, hvis behovet for opladning for afdelingens beboeres biler er steget.

De udpegede P-pladser er forbeholdt el- eller plug-in hybridbiler under opladning og max 4 timer i tidsrummet 08.00 – 22.00.

Ved aftalens ophør er EWII forpligtet til at fjerne alt materiel over jorden og retablere

Aftalen bliver en del af rammeaftalen mellem EWII og Boligkontoret Fredericia.

3 stemmer for / 3 imod

Forslaget blev ikke vedtaget

Forslag 6: Digitalisering af parkeringsregistrering

For at sikre mere styr på hvem der parkerer på afdelingens pladser, skal beboere registrere køretøjer selv. Stemmes der ja til forslaget vil administrationen sende lejerensnummer, mailadresse mv. til Parkzone for at P-tilladelser kan oprettes.

Træder i kraft, så snart administrationen og Parkzone er klar.

Reglerne i husordenen ændres til:

Der er i afdelingen parkeringskontrol, og det er til enhver tid lejerens ansvar at sørge for, at biler der parkeres, er korrekt registreret i de tilhørende system. Læs altid den gældende skiltning ved området.

Hver lejer får mulighed for, at registrere 1 fast bil. Har en lejer ikke bil kan registreringen bruges til lejerens gæster.

Login til den digitale parkeringsregistrering, må ikke videregives, sælges eller benyttes af andre lejere og omkringboende borgere.

Ved mistanke om omgåelse af reglerne, skal der på forlangende fra Boligkontoret Fredericia, fremvises registreringsattest på de registrerede biler, så det sikres de tilhører husstanden. Er dette ikke tilfældet, vil der blive spærret for login.



Vesterbrogade 4 · 7000 Fredericia
Tlf. 76 22 12 00 · CVR nr. 27006531
post@boligfa.dk · www.boligfa.dk

Tvivilsspørgsmål eller andet i forbindelse med fx udstedelse af kontrolgebyrer, vil til enhver tid være en sag mellem lejeren og parkeringsselskabet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 7: Ændring i afdelingens vedligeholdelsesreglement

Nuværende tekst:

Vedligehold af udvendigt træværk Skal vedligeholdes med maling eller træbeskyttelse i farven, som øvrigt træværk. Arbejdet udføres mindst hvert 5. år.
Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt

Ændres til følgende tekst:

Plankeværk skal males med maling eller træbeskyttelse i farven umbragrøn.
Arbejdet udføres mindst hvert 5. år.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 8: Rydning af buske i gården ved nr. 29 og opstilling af højbede med blomster / planter og beboere kan plante krydderurter.

Forventet pris – 70.000,- som afskrives over 5 år og giver en huslejestigning på 0,67% svarende til 32 – 42 kr. pr. bolig pr. måned.

Ændringsforslag:

Forslaget ændres til at i efteråret år 2024 ryddes bedet ved at bruge henlagte midler på konto 116, der er afsat maksimalt 30.000 kroner til dette. Derefter etableres der nyanlæg for tilsvarende beløb forår i år 2025 der er afsat på konto 116, hvor den økonomiske ramme er 30.000 kroner.

Forslaget giver på denne måde ingen huslejestigning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 9: Om montering af elektronisk udsugning på badeværelset.

Forventet pris 90.000,- som afskrives over 5 år og medfører en huslejestigning på 0,86% svarende til 41 – 51 kr. pr. bolig pr. måned.

Ændringsforslag:

I stedet for at skifte den mekaniske udluftning i hele afdelingen, skiftes mekanisk udluftning kun i lejemål efter behov. Behovet vurderes i samarbejde med varmemester/Inspektør.

Denne ændring giver ingen huslejestigning

Forslaget blev enstemmigt vedtaget



Vesterbrogade 4 · 7000 Fredericia
Tlf. 76 22 12 00 · CVR nr. 27006531
post@boligfa.dk · www.boligfa.dk

Forslag 10: Tilføjelse i afdelingens husorden

At der i vores husorden under punktet "Husdyr" tilføjes følgende;
Husdyr der ikke tilhører beboere i afdelingen, må max passes 3 uger pr. kalenderår. Ved pasning af husdyr er lejer erstatningspligtig ved skader, som følge af dyret.

Ændringer rettes i afdelingens husorden, snarest muligt efter referatet er underskrevet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 11: Opsætning af skilt ved hver indgang til gården, hvor der står "Privat område – Gennemgang frabedes"

Forventet pris 6.000,- og finansieres via afdelingens henlagte midler.
Kræver godkendelse af Politi / kommune.

Forslaget blev trukket af forslagsstiller

Forslag 12: Tilføjelse af bilag til afdelingens råderetskatalog – Udvidelse af fliseareal.

En endelig godkendelse skal foretages af organisationsbestyrelsen før dette træder i kraft.

Bilag: Udvidelse af fliseareal

Have arealet foran boligen må ændres til flisebelægning efter følgende regler:

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Arbejdet skal udføres med korrekt bundopbygning for belægning og der skal være 20 promille fald på belægning, der fører vandet væk fra bygningen.
- Belægningen skal holdes 25 cm fra en eventuel hæk og hækken må ikke beskadiges.
- Belægningen udføres som eksisterende belægnings sten.
- Lejer er ansvarlig for at færdigmelde arbejdet til administrationen så snart det er færdigt, så arbejdet kan godkendes af administrationen. Hvis arbejdet ikke er færdigmeldt og godkendt, vil det forlanges fjernet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget



Vesterbrogade 4 · 7000 Fredericia
Tlf. 76 22 12 00 · CVR nr. 27006531
post@boligfa.dk · www.boligfa.dk

Forslag 13: Montering af skabe i vaskehuset

Forventet pris 11.000,- og finansieres af afdelingens henlagte midler.

Forslaget blev trukket af forslagsstiller

Forslag 14: Fældning af træer på P-pladsen og etablering af rododendron buske.

Forventet pris 25.000,- som finansieres af afdelingens henlagte midler.

Ændringsforslag:

Forslaget indtænkes i projektet der omhandler det nye område til affaldssorteringen. Hvor det vurderes mellem formanden og inspektøren hvad der skal for området.

Forslaget giver på denne måde ikke en huslejestigning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

Forslag 15: Fjernelse af punkt i afdelingens vedligeholdelsesreglement: Rensning af tagrender

Forventet ekstraomkostning pr. år: 5.000,- for afdelingen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

6: Valg til afdelingsbestyrelsen:

Valg af formand for en 2 årig periode

René Schmidt – Viaduktvej 31 1. tv. blev valgt til 2025.

Afdelingsmødet vælger formand for afdelingsbestyrelsen. Udtræder formanden i sin valgperiode, udpeger den siddende afdelingsbestyrelse af sin midte, en ny formand frem til næste ordinære afdelingsmøde, såfremt en suppleant kan indtræde i afdelingsbestyrelsen.

Valg af 1 bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode

Maja Søgaard – Viaduktvej 11, blev valgt til 2025.

Valg af suppleanter for en 1 årig periode

1. suppleant: Lone Søgaard – Viaduktvej 11 blev valgt

2. suppleant: Det var ikke muligt at vælge yderligere

Den samlede bestyrelse fremgår på afdelingsvisningen på hjemmesiden og på Min side.

7: Valg til repræsentantskabet for en 1 årig periode:

Afdelingsmødet har tidligere vedtaget, at afdelingsbestyrelsen vælger medlemmer til repræsentantskabet inkl. 2 suppleanter.

Afdelingsbestyrelsen informerer administrationen, så snart de er valgt.



Vesterbrogade 4 · 7000 Fredericia
Tlf. 76 22 12 00 · CVR nr. 27006531
post@boligfa.dk · www.boligfa.dk

8: Eventuelt:

- a. Sensor i vaskeri virker ikke efter hensigten, dette burde udbedres
- b. Der foregår meget uhensigtsmæssig aktivitet omkring d. 1. i hver måned
- c. Lyset i nummer 27, står stadigt tændt hele tiden og døren er ofte også åben.
Varmemesteren burde undersøge kontakterne i hvert lejemål for at vurdere om der er nogen defekter.
- d. Det vurderes fra en beboer at der ved den seneste flyttelejlighed 37, at der ikke blev rensset væggene inden disse blev malet. Der er mistanke om mugdannelse på væggene.
- e. Der burde følges op på om der bliver udført den nødvendige rengøring i trappeopgangen og vaskeriet.
- f. Nedløbsrør fra tagterrasserne skal holdes fri, da der ved den mindste stak blade opstår at nedløbet bliver stoppet

Formanden afsluttede mødet og takkede for fremmødet.

René Schmidt
Formand for afdelingsbestyrelsen

Lis Gregersen
Dirigent

INTRANOTE signing

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Lis Gregersen

(CPR validated)

På vegne af: Dirigent

PID: 9208-2002-2-223064527826

Dato: 2023-08-25 07:47 (UTC)



René Schmidt

(CPR validated)

På vegne af: Formand for afdelingsbestyrelsen

PID: 9208-2002-2-602233457670

Dato: 2023-08-25 20:53 (UTC)

