



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

22. september 2023

Referat af ordinært afdelingsmøde Afdeling 511 - Hvidtjørnevej

Afdelingsmødet blev afholdt t den 7. september 2023.

I mødet deltog 7 beboere fra 6 lejemål.

Desuden deltog varmemester Heddi Albrechtsen, fra administrationen inspektør Frederik Bentsen, og fra organisationsbestyrelsen Jonna Hansen

1: Valg af dirigent:

Foreslået og valgt blev Jonna Hansen

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

2: Valg af stemmetællere og referent:

Som stemmetællere valgtes Heddi Albrechtsen Gitte Christensen.

Inspektøren blev valgt til referent.

3: Afdelingsbestyrelsens beretning:

Der var ingen beretning

4: Godkendelse af afdelingens driftsbudget for næste kalenderår:

Budgettet blev forelagt og gennemgået af inspektøren.

Budgettet medfører en huslejestigning på 5,03%. Den nye gennemsnitlige leje pr. m2 er kr. 910,67.

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 medmindre andet fremgår.

Forslag 1: Indførelse af ny husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog.

Råderetskataloget skal endeligt godkendes af organisationsbestyrelsen før det træder i kraft. Husorden og vedligeholdelsesreglement træder i kraft, så snart referatet er underskrevet.

- a. Der var spørgsmål til om man må vaske bil ved vejkanten, dette skal kontrolleres med grundejerforeningen og resultatet skrives i husorden.



b. Dette skal indføres i husorden:

Hvad gør man, når husordenen overtrædes?

Det sker desværre, at en beboer overtræder de fælles regler, der er fastsat i husordenen. Det er selvfølgelig bedst, hvis man gennem dialog i afdelingen kan løse problemet, men hvis dette ikke lykkes, giver lejeloven forskellige sanktionsmuligheder.

De juridiske regler for behandling af husordenssager findes i den almene lejelov.

Det kan være medlemmer af afdelingsbestyrelsen eller andre beboere, der ønsker at klage over en overtrædelse af husordenen.

Man bør som udgangspunkt i første omgang overveje selv at kontakte den beboer, der overtræder husordenen.

Hvis dette ikke hjælper, må man skrive et brev til kontoret, hvor man fortæller om de oplevelser, man har haft. Af hensyn til klagens eventuelle behandling ved beboerklagenævnet eller i boligretten er det en fordel, hvis man er flere, der sender og underskriver en klage.

Vigtigt: Hvis boligorganisationen skal kunne stille noget op med klager over en beboers overtrædelse af husordenen, må klagen være skriftlig.

Man kan ikke sige, at det er et absolut krav, at der skal være flere klagere, for at en sag kan behandles – det kan jo være overtrædelser af husordenen, som kun generer en enkelt beboer – men det virker naturligvis langt mere overbevisende, hvis mange beboere føler sig generet af det samme forhold.

For at boligorganisationen kan gøre noget ved sagen, skal klagen være skriftlig.

Når man har afleveret den skriftlige klage, vil sagen typisk blive behandlet på følgende måde:

1. Der vil blive skrevet et brev til den beboer, der er klaget over. Denne første henvendelse til

beboeren vil være en henstilling om at holde op med den generende adfærd.

2. Hvis beboeren ikke ændrer opførsel og der kommer nye klager, vil der blive sendt en påmindelse til beboeren. En påmindelse er et brev, som gør det klart for beboeren, at der er tale om en uacceptabel adfærd – og samtidig en advarsel om, at hvis denne adfærd ikke stoppes, kan man risikere at miste sit lejemål.

3. Forhåbentlig kan sagen løses, uden at beboeren skal flytte, men boligorganisationen bliver

ved sin behandling af sagen nødt til at tage højde for, at konflikten kan ende med en opsigelse eller ophævelse af lejemålet. Det er et krav i forhold til lovgivningen, at der endes en påmindelse til beboeren, for at lejemålet evt. efterfølgende kan opsiges eller ophæves. Hvis sagen ender i beboerklagenævnet eller boligretten, vil man der kræve dokumentation for, at beboeren har fået en påmindelse, og hvis dette ikke kan dokumenteres, får beboeren lov at blive boende. Kun i meget ekstreme situationer kan man gå direkte i gang med at ophæve lejemålet, f.eks. hvis der er tale om grov vold mod en anden beboer eller en ansat i boligorganisationen – og kun hvis der er klare beviser for, at dette har fundet sted.

4. Hvis alle formaliteter er overholdt, og beboeren alligevel fortsætter med den generende adfærd, kan lejemålet enten opsiges eller ophæves. Opsigelsen er en mildere sanktion end ophævelse. Ved opsigelse på grund af husordenproblemer skal beboeren have en frist på 3 måneder til at flytte fra lejemålet. Ved ophævelse skal beboeren i princippet flytte fra lejemålet med det samme.

5. I nogle tilfælde vil den beboer, der klages over, ikke være enig i, at vedkommende har overtrådt husordenen og derfor skal flytte fra sin bolig. Det kan derfor blive nødvendigt at boligorganisationen på afdelingens vegne fører en sag mod beboeren. En sådan sag vil



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

typisk begynde i beboerklagenævnet, men måske videreføres i boligretten.

Beboerklagenævnet/boligretten afgør så, om der er tilstrækkeligt grundlag for at opsiges eller ophæve lejemålet. De personer, der har oplevet overtrædelserne af husordenen, som har ført til, at beboeren skal flytte, skal måske vidne i sagen.

Det er selvsagt en meget alvorlig sag at miste sin lejlighed – og de fleste husordensager ordnes da også i mindelighed mellem beboerne selv eller med assistance fra boligorganisationen. Det er derfor vigtigt, at husordenen har den fornødne klarhed, så alle ved, hvad reglerne er i boligafdelingen.

De fleste husordensager ordnes i mindelighed – eventuelt ved boligorganisationens mellemkomst.

Husordenen blev ikke sendt til afstemning da den ikke afspejler rækkehuse eller de tidligere besluttede regler for afdelingen.

Der blev stemt om råderetskatalog og vedligeholdelse reglement.

6 stemmer for / 6 imod

Forslaget blev ikke vedtaget

6: Valg til afdelingsbestyrelsen:

Der blev ikke foretaget valg, da ingen ønskede at stille op.

7: Valg til repræsentantskabet for en 1 årig periode:

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

Dorte Frimann, Hvidtjørnevej 44, blev valgt

Else Nielsen, Hvidtjørnevej 34, blev valgt.

8: Eventuelt:

- A. Hvorfor skal en kat være neutraliseret? Svar: Der kan være forskellige årsager til at neutralisere katte. Hvis ikke katten skal bruges til avl, kan det være en god ide at lade katten neutralisere. En kastreret hankat havner ikke lige så tit i slagsmål, løber ikke hjemmefra i samme udstrækning og formår ofte at slippe af med den stress, som følger af territorieafmærkningen og den dominerende adfærd. Derudover bidrager en kastration samtidig til at mindske antallet af uønskede drægtigheder.
- B. Bilvask på grundejerforenings område skal undersøges.
- C. Vandlåsene i lejlighederne er skruet fast, og kan ikke nemt skiftes af beboerne. Svar: Vandlåsene udskiftes til en anden model der kan renses af lejerne. Skruerne i risten er en del af vedligeholdelsesdelen som påhviler lejer.
- D. Der foretages ikke hæk klipning i afdelingen længere. Beboerne skal selv klippe hæk.

Dirigenten afsluttede mødet og takkede for fremmødet.

Frederik Bentsen
Referent

Jonna Hansen
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

Frederik Faldt Bentsen

(CPR validated)

På vegne af: Referent

PID: 9208-2002-2-375537694015

Dato: 2023-09-25 05:32 (UTC)



Pseudonym

(CPR validated)

*På vegne af: Dirigent og medlem af
organisationsbestyrelsen*

PID: 9208-2002-2-421785468235

Dato: 2023-09-22 08:53 (UTC)

