

Arbejdernes Byggeforening

Referat af ordinært afdelingsmøde 2021

Afdeling:	18 – Lindeparken 22-48 (126 boliger)	
Mødedato:	23. august 2021 kl. 19.00	
Antal deltagere:	Lejere	31 personer
	Fremmødte lejemål	27 (2 stemmer pr. lejemål – i alt 54 stemmer)
	Administration	Direktør René K. Rasmussen (RKR)
	Organisationsbestyrelse	Bestyrelsesmedlem Karen Rod Jensen (KRJ) Bestyrelsesmedlem Ulla Dinesen (UD)
	Ejendomsfunktionær	Områdeleder Claus Toustrup (CT)
	Afdelingsbestyrelsen	Kirsten Nørskov (KN) Anna Laura Petersen (ALP) Kirsten Secher (KS) Lisbeth Lauritsen (LL) Paw Andreassen (PA)

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Karen Rod Jensen blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at mødet var rettidigt varslet iht. vedtægterne. Dagsordenen blev godkendt.

Dirigenten nedsatte stemmeudvalg bestående af:

Ulla Bardino
Peder Roulund
Aage Møller Simonsen

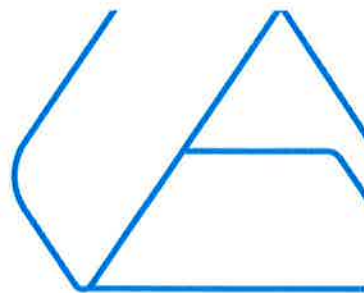
2. Valg af referent

René K. Rasmussen blev valgt.



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

Færgegården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327
CVR nr. 38239619 | info@arbejdernesbyggeforening.dk | www.arbejdernesbyggeforening.dk



3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

Formanden fremlagde beretning for perioden siden sidste møde.

Opklarende spørgsmål og svar, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

4. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år

René K. Rasmussen fremlagde driftsbudget for 2022.

Opklarende spørgsmål og svar, hvorefter budget 2022 blev godkendt.

5. Behandling af eventuelt indkomne forslag

1. *Forslag om Aktivitetsudvalget fortsætter endnu en 2-årig periode fra 2021-2023 – Bilag 1*

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning.

Afdelingsbestyrelsen udpeger/vælger selv repræsentanter til aktivitetsudvalget.

2. *Forslag om ændring af tekst i husorden under pkt. "Parkeringspladsen" vedr. campingvogne – Bilag 2*

Forslagsstiller (afdelingsbestyrelsen) fremlagde forslaget, som efterfølgende blev debatteret.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning og nedstemt med stemmerne:

24 ja

30 nej

I alt 54 stemmer.

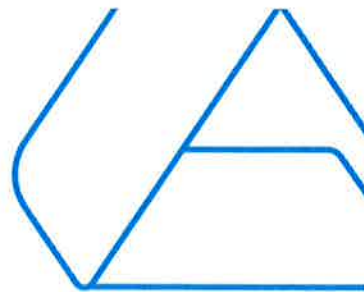
3. *Forslag om hjertestarter i afdelingen – Bilag 3*

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Dirigenten fremlagde forslaget, som efterfølgende blev debatteret og godkendt ved håndsoprækning.

Under debatten gjorde RKR opmærksom på, at forslaget indebærer dels en investeringsomkostning og årlig driftsomkostning.





4. *Forslag om tætning af entredøre ordentligt, hvis man ønsker det – Bilag 4*

Forslagsstiller fremlagde forslaget, som efterfølgende blev debatteret.

RKR og CT redegjorde for at der generelt er udfordringer med mange dørplader som vrider (skæve), men at det som udgangspunkt skulle være muligt at tætné dørene ved montage af tætningslister på opgangssiden.

Dette blev bekræftet af flere beboere, som havde fået monteret omhandlende tætningslister.

Alternativt kan der arbejdes henimod en udskiftning af alle dørene med deraf følgende konsekvenser for huslejen.

Forslagsslagsstiller trak efter debatten forslaget.

5. *Forslag om at husregler/afdelingens ordensregler skal oversættes til flere sprog – Bilag 5*

Forslagsstiller fremlagde forslaget og baggrunden for forslaget. Som det fremgår af forslaget henledes udfordringerne i afdelingen generelt til beboere af anden etnisk herkomst.

Forslaget blev debatteret, og RKR tilkendegav i den forbindelse, at tilsidesættelse af afdelingens husordensregler ikke kun kan henledes til en konkret beboergruppe.

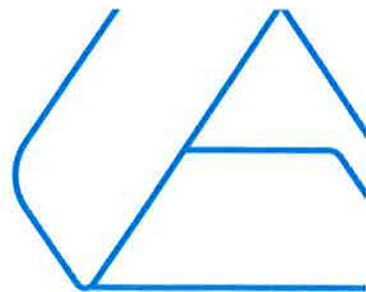
Endvidere relaterer flere af de udfordringer, som blev nævnt på mødet, ikke til afdelingens husorden.

RKR opfordrede til, at udfordringerne løses ved fremsendelse af klage til administrationen, som så handler i sagen.

Flere af mødedeltagerne tilkendegav, at de sad tilbage med en opfattelse af, at der ikke blev handlet og fulgt op på de klager, som blev sendt til administrationen.

RKR redegjorde for procedurer og rammer i forbindelse med behandling af klagesager, som kan være en langstrakt proces. Men der handles altid jfr. vedhæftede forretningsgang for området.





Men såfremt at udfordringen ikke bliver løst kræver det opfølgning fra klagestillers side, for at administrationen kan følge op på sagen (se vedhæftede svarskrivelse til klagestillers med baggrund i indgået klage).

Efter en længere debat om emnet lukkede dirigenten debatten med henblik på stillingtagen til forslaget.

Forslaget blev i den forbindelse præciseret til følgende efter aftale med forslagsstiller:

Forslag om, at afdelingens husorden oversættes til arabisk og tigrinya

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og vedtaget med stemmerne:

4 blanke

18 nej

32 ja

I alt 54 stemmer.

6. *Forslag om trivselskoordinator – Bilag 6*

Forslagsstiller fremlagde forslaget og baggrunden for forslaget, som udspringer af de samme udfordringer, som er nævnt under pkt. 5.

Forslaget blev debatteret hvorefter forslagsstiller valgte at trække forslaget.

7. *Forslag om dørtelefon/dørlås – Bilag 7*

Forslagsstiller fremlagde forslaget som efterfølgende blev debatteret.

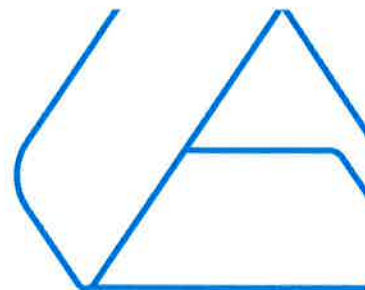
Formand KN orienterede om, at der tidligere år af flere omgang har været fremsat forslag om etablering af dørtelefoner og aflåsning af opgange, hvor det er blevet nedstemt på afdelingsmødet.

KN oplyste en overslagspris på ca. kr. 302.000,- som udgangspunkt skal finansieres via en lejeforhøjelse.

RKR satte alt afhængig af omfanget af et projekt spørgsmålstegn ved den fremlagte overslagspris.

RKR opfordrede forslagsstiller og afdelingsmødet til, at bemyndige afdelingsbestyrelsen og Team Teknik & Drift til at arbejde videre med sagen for





nærmere afklaring af omfang og økonomi, og senere indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde om afdelingens stillingtagen til sagen.

En opfordring som blev imødekommet af forslagsstiller og afdelingsmødet.

8. *Forslag om opsætning af rygning forbudt skilt i opgang og kælder – Bilag 8*

Forslagsstiller fremlagde forslaget som efterfølgende blev debatteret.

Det blev i den forbindelse aftalt, at CT foranlediger indkøb og opsætning af nye skilte med rygning forbudt ved adgang til opgange og kældre. Der har tidligere været opsat skilte, som er blevet fjernet af beboere i afdelingen.

CT tilkendegav, at beboere/afdelingsbestyrelse/ansatte har en fælles forpligtelse til at melde ind til driftskontoret, såfremt at man observerer, at der mangler skiltning.

6. **Valg af 2 medlemmer (valgperiode 2021-2023) og suppleanter (valgperiode 2021-2022) til afdelingsbestyrelsen**

På valg: Kirsten Secher og Lisbeth Lauritsen

Følgende blev valgt:

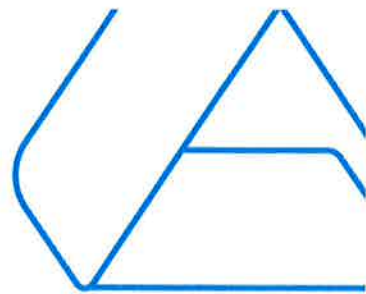
Medlem	Valgperiode 2021-2023
Kirsten Secher	
Lindeparken 34, 2. th.	

Medlem	Valgperiode 2021-2023
Lisbeth Lauritsen	
Lindeparken 26, 2. tv.	

1. suppleant	Valgperiode 2021-2022
Vivi Træholt, Lindeparken 48, 2. tv.	

2. suppleant	Valgperiode 2021-2022
Ingen kandidater	





7. Eventuelt

Følgende emne blev drøftet under punktet:

Arbejdernes Byggeforenings stillingtagen til etablering af ladestandere til elbiler

RKR orienterede kort om Arbejdernes Byggeforenings stillingtagen til etablering af ladestandere til el-biler. I takt med udbredelsen af den grønne omstilling samt stigende salg af el og hybridbiler opstår et naturligt behov for ladestandere og ladeinfrastruktur i tilknytning afdelingerne.

ALMENNET har iværksat et udviklingsprojekt, hvor der vil blive udarbejdet en værktøjskasse som gør, at vi som boligorganisation og I som beboere har mulighed for at træffe de rigtige beslutninger omkring investering og drift af el-ladestandere. Projektet er opstartet den 3. februar 2021 og løber frem til den 3. februar 2022 med løbende vidensdeling og erfaringsudveksling undervejs. Efterfølgende etableres et fagligt netværk, som skal køre i 2 år.

Arbejdernes Byggeforening følger udviklingsprojektet, men har endnu ikke lagt sig fast på en mulig løsning, da de nærmere omstændigheder i bekendtgørelsen virker en smule komplekse ved selv at skulle etablere og drifte egne ladestandere.

Der er selvfølgelig muligheden for at lade eksterne parter stå for etablering og drift af ladestanderne, men dette indebærer samtidig, at man binder lejerne op på en bestemt leverandør med deraf følgende udfordringer. Ofte ses det, at man i forbindelse med køb af el-bil får gratis strøm med i købet for en given periode fra en bestemt leverandør. En udfordring hvis ikke leverandøren svarer til den, man har indgået aftale med i afdelingen. Så man følger generelt udviklingen på området.

Silkeborg, den 24. august 2021

Karen Rod Jensen
Dirigent

Kirsten Nørskov
Afdelingsformand



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327
CVR nr. 38239619 | info@arbejdernesbyggeforening.dk | www.arbejdernesbyggeforening.dk

Forretningsgang: 6 - Klage over brud på husorden**Involverede parter:** Udlejning / direktør / ejendomsfunktionær**Revideret dato:** 22.02.2019**Status:** Gældende**Formål:**

Der skal sikres, at klager over brud på husordenen bliver behandlet hurtigt og professionelt fra administrationens side, således at chancerne for at få gennemført en evt. boligretssag med positivt resultat øges.

Det skal tilstræbes ved uberettigede klager, at få den der klager i samtale og derigennem forsøge at løse problemet. Dette anses for vigtigt, da vedvarende uberettigede klager kan være belastende for det sociale miljø i afdelingen.

Ved berettigede klager må det tilstræbes at give den/de der klager, størst muligt opbakning fra administrationens side, da det ellers risikeres, at klageren som løsning på problemet fraflytter sit lejemål. Dette løser ikke klageforholdet, men overfører det blot til den nye beboer.

Kvalitetsmål:

- 1) Klager skal altid foreligge skriftligt.
- 2) Den der klager underrettes om, at vi har modtaget klagen og at klagen er taget under behandling senest tre dage efter klagens modtagelse hos administrationen.
- 3) Den påklagede tilskrives senest en uge efter klagens modtagelse hos administrationen.
- 4) Den/de der klager skal informeres om nødvendigheden af at vidne, såfremt det vurderes, at sagen kan ende hos Beboerklagenævnet/Boligretten.
- 5) Den/de der klager skal informeres om persondataforordningen.

Lovgrundlag:

Lov om leje af almene boliger § 80, 81, 82 og 83 - Lejerens brug af det lejede

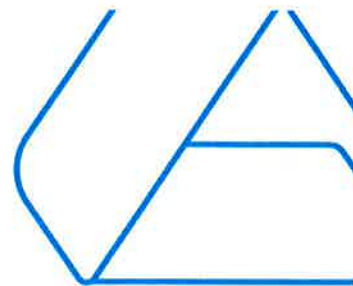
Lov om leje af almene boliger § 85 stk. 1 nr. 3-5 - Opsigelse

Lov om leje af almene boliger § 90 stk. 1 nr. 7-9 og 92 stk.1 - Udlejers ret til at hæve lejeaftalen

Lov om leje af almene boliger § 102-106 - Beboerklagenævn

Pkt.	Frister og tjekliste	Handling / Forløb	Breve o.lign.
6.A Klage modtages	Normalt klager beboere enten til ejendomsfunktionærer, afd.best. eller administrationen. Alle klager skal være skriftlige og skal formidles videre til administrationen.	Ved mundtlig henvendelse informeres klageren om at klagen skal foreligge skriftlig. Klagebehandleren (direktør/udlejning) ser på klagen og forhører sig evt. hos ejd.funktionær om klagens berettigelse. Gå til 6.B	Klageskema, som også ligger på hjemmesiden.
6.B Bekræftelse på indgået klage	<u>Senest 3 dage efter skriftlig klage er modtaget</u>	Bekræftelse sendes til den, der har klaget Afvent 6.C	<u>Bekræftelse</u>
6.C Vurdering	<u>Senest 1 uge efter skriftlig klage er fremsat</u>	Klagebehandleren vurderer om klagen er berettiget eller uberettiget Hvis klagen vurderes som uberettiget fortsættes fra 6.D. Hvis klagen vurderes som berettiget fortsættes fra 6.E.	
6.D Uderettiget klage	Hvis klagen vurderes som uberettiget: <u>Senest 1 uge efter klagen er fremsat</u>	Den der klager tilskrives, at vi ikke ser klagen som berettiget, men spørges samtidig, om der evt. er andre, der kan bekræfte klagen. Evt. indkaldes den der klager til møde for at få talt om problemet	
6.E Berettiget klage	Hvis klagen vurderes som berettiget: <u>Senest 1 uge efter klagen er fremsat</u>	Klagebehandleren skriver til den der er klaget over (den påklagede) med baggrund i husorden/gældende lovgivning og påtaler overtrædelsen Brevet vedlægges en evt. kopi af	

		husordenen Afvent 6.F
6.F Evt. reaktioner	Stopper klageforholdet, dvs. kommer ikke der flere skriftlige klager, eller svarer påklagede?	Hvis der ikke kommer flere klager, afsluttes klagesagen. Hvis påklagede svarer og nægter noteres svaret på klagen. Vi anmoder som udgangspunkt om en skriftlig indsigelse fra den påklagede. Der kan evt. indkaldes til konfrontation. Hvis forholdet ikke stopper, og der igen modtages klager, tilskrives påklagede igen/evt. samtale. Klager orienteres med "klagebrev" om påmindelsen og vejledes evt. i hvordan det er bedst at klage fremover (flere underskrifter på klager osv.) Afvent 6.G
6.G Påklagedes reaktion	Stopper klageforholdet, dvs. kommer der ikke flere skriftlige klager? Er det evt. en sag for Beboerklagenævnet? Er det en sag direkte til ophævelse/opsigelse og dermed Boligretten? (Der kan på dette tidspunkt ligge flere klager og tilhørende skrivelser til påklagede, således at der ligger en del dokumentation omkring forholdet)	Hvis der ikke kommer flere klager (normalt indenfor 2 måneder), afsluttes klagesagen. Klagebehandler (og direktøren) sender i modsat fald sagen videre. Hvis sagen skal i Beboerklagenævnet skrives anmeldelse til Beboerklagenævnet og vedlægges relevant dokumentation (se. 6.H) Hvis sagen skal føre til direkte ophævelse/opsigelse og derved ofte vil ende i Boligretten, sender klagebehandler ophævelse/opsigelse til påklagede eller inddrager organisationens jurist/advokat, der skriver ophævelse/opsigelse til påklagede og tager sagen i Boligretten. Gå til 6.H.
6.H Dokumentation indsamles	Som dokumentation kan bruges: tidspunkter, varighed, flere underskrifter osv.	Klager(e) informeres om det videre forløb (Evt. boligretssag, vidneføring osv.) Den/de der klager bedes evt. indsamle mere dokumentation om klageforholdet Afvent 6.I.
6.I Beboerklagenævn/Boligret	Boligretssag gennemføres kun med medvirken fra jurist/advokat Klagenævns sag gennemføres af administrationen i samarbejde med udlejningen (se forretningsgang 6.1 og 6.2)	Klagenævns sag/Boligretssag gennemføres. Klager(e) skal vidne. Afvent 6.J
6.J Afgørelse/Dom	I Beboerklagenævnet træffes afgørelse, som skal følges. Denne afgørelse kan dog ankes, og så vil sagen gå videre til Boligretten. I Boligretten falder dom efter endt retssag, og sagen må afsluttes efter dommens udfald	Hvis sagen ender med en ophævelse/opsigelse af lejemålet, bliver det til en fraflytningssag (se Forretningsgang 7) Lejemålet kan evt. også blive gjort betinget = opret beløbskode 146. Hvis påklagede frikendes i Boligretten, må sagen henlægges - venter evt. på fornyede klager.



«debit_navn»
«debit_samlever»
«debit_Aktuel_CoAdr»
«debit_Aktuel_Adr»
«debit_Aktuel_postnr» «debit_Aktuel_bynavn»

Silkeborg, den «udskrivningsdato»

Lejl. nr. «selskab» «afdeling» «bolig» «lejer»

Husordenklage - bekræftelse

Vi bekræfter hermed modtagelsen af den indsendte klage.

Til orientering kan vi oplyse, at sagen vil blive behandlet og vi vil skrive til lejeren omkring forholdene.

Såfremt forholdene fortsætter, bedes der fremsendt endnu en skriftlig klage, gerne med underskrift fra andre lejere, såfremt de også er generet af forholdene.

Klager skal altid foreligge skriftlige, således at de kan fremlægges som dokumentation i en evt. retssag. Vi skal samtidig gøre opmærksom på, at det kan være muligt, at klagestillere vil blive indkaldt som vidne, såfremt sagen skal løses ved beboerklagenævnet eller domstolene.

Med venlig hilsen

Arbejdernes Byggeforening/ Arbejdernes Byggeforening afd. «afdeling»

Team Udlejning & Sekretariat

Direkte tlf. 87201911

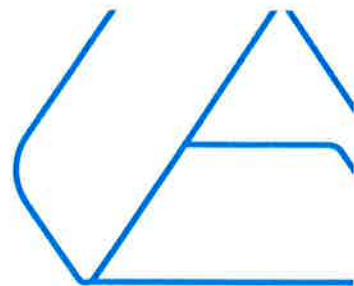
E-mail gv@arbejdernesbyggeforening.dk

Tillæg om persondatalovens krav om oplysningspligt er vedlagt.



ARBEJDERNES
BYGGEFORENING

Færggården 1 | 8600 Silkeborg | Tlf. 86 82 37 88 | Kontonr. 1938 5410242327
CVR nr. 38239619 | info@arbejdernesbyggeforening.dk | www.arbejdernesbyggeforening.dk



Tillæg om persondatalovens krav om oplysningspligt

For at opfylde persondatalovens krav om oplysningspligt i forhold til enkeltpersoner, jf. persondataforordningen Artikel 14 oplyses følgende:

I forbindelse med modtagelsen af klagen, har vi registreret følgende oplysninger om dig:

- dit navn og din adresse
- information om klagen

Oplysningerne behandles som led i vores behandling af husordenklager, herunder i vores it-system, hvor de bl.a. registreres for at kunne dokumentere, at vi har modtaget og behandlet klagen.

Klagesagen og de hermed forbundne personoplysninger behandler vi på baggrund af vores forpligtigelse til at sikre, at afdelingen er økonomisk og socialt velfungerende og fysisk fremstår i god og tidssvarende standard jf. almenboliglovens §6B og jf. reglerne i persondataforordningens artikel 6, 1., litra c og litra f.

Opbevaringstidsrum / kriterier for sletning af personoplysninger jf. artikel 14, 2., a

Personoplysningerne i forbindelse med husordensklager slettes efter 5 år eller når lejer fraflytter lejemålet og alle mellemværende er afsluttet. Dog vil det altid være efter en konkret vurdering af sagen.

Generel persondatapolitik

Der henvises i øvrigt til vores hjemmeside www.arbejdernesbyggeforening.dk under punktet persondata, hvor du kan læse om dine rettigheder i forhold til vores generelle persondatapolitik for lejere i Arbejdernes Byggeforening.

Yderligere information om persondataloven samt dine rettigheder findes på Datatilsynets hjemmeside: www.datatilsynet.dk

