

Afdeling 10.

Referat fra afdelingsmødet den 29. august 2024, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 19 inkl.. afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen:

Ellen Magrethe Poulsen
Jan Sørensen
Henriette Pedersen
Knud Christiansen

Fra organisationsbestyrelsen:

Toni Lundager Jensen
Hans Bøyen Christensen

Ejendomsmester:

Henrik Mikkelsen

Ejendomsfunktionær:

Jan
Brian

Fra administrationen:

Vibeke Kristensen
Mads Daugård
Jens Erik Grøn

Mødested: Fælleslokalet Smedien 97.

Ad. pkt. 1.

Valg af dirigent:

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg:

Vibeke Kristensen
Toni Lundager Jensen
Ellen Margrethe Poulsen

Ad. pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden af 29. august 2024.

Godkendt.

Ad. pkt. 2.

Valg af dirigent:

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3.

Afdelingsbestyrelsens skriftlige beretning blev omdelt d. 22.08.2024

Afdelingsbestyrelsen har haft 6 møder siden sidste generalforsamling.

Vi er i dialog med kontoret om at få renoveret vores fælleslokale så det kan blive mere attraktivt at leje. Det kommer måske til at indvirke på prisen for at leje, men da det i forvejen er meget billigt, tænker vi ikke det kan blive et problem.

Da vi står overfor at skal i gang med helhedsplanen, vil vi vente med lokalet da det måske skal bruges under selve renoveringen.

Derudover har vi en fortsat dialog med kontoret ang. eftersyn af lokalet efter det har været lejet ud, for vi har flere gange set, at rengøringen ikke har været tilfredsstillende, til trods for der har været kontrol. Vi arbejder videre på den sag.

Vi fornemmer stor tilfredshed med indførelsen af trappevask. Skulle det ikke være tilfældet, så skal der tages kontakt til kontoret.

Den 21/3-24 var der rundgang i afdelingen hvor nogle fra bestyrelsen deltog sammen med vores inspektør Mads og vores ejendomsfunktionærer. Der blev noteret hvad der skulle udbedres, og flere af tingene er allerede gjort.

Vores krukke er igen i år blevet plantet så flot til af Ellen, så tak for det store arbejde.

Vi har haft 3 møder med jer beboer ang. helhedsplanen. Vi synes det var gode møder hvor arkitekten Joakim meget fint viste og forklarede hvordan de forventer resultatet af vores renovering bliver. Vi havde nok regnet med et større fremmøde, men det må jeg bare betyde at beboerne føler sig nok oplyst. Dem der kom, fik i hvert fald svar og forklaring på de spørgsmål de havde, så alt i alt en succes.

Vi er alle begyndt at skulle sortere vores madaffald i den lille grønne beholder vi har fået udleveret. Vi er helt klar over at alle nok ikke er lige begejstret for den ide, for vores køkkener er jo ikke kendt for at være særligt store, så selv den lille grønne spand kan være svær at få til at passe ind, men da det er et krav fra Aalborg Kommune, er der ikke så meget vi kan gøre ved det.

Her lige om hjørnet skal der være "Løb mellem husene" som vi håber I vil bakke op omkring.

Hvis man ønsker at deltage eller være frivillig, kan der findes info på opslaget der er hængt op i opgangene.

Da både Anne-Mette og Knud har valgt at træde ud af bestyrelsen, skal der vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer. Da vi gerne vil have alle 3 bebyggelser repræsenteret i bestyrelsen, vil vi gerne opfordre til at beboer fra især Smedien og de røde blokker, går i tænkeboksen.

Vi har nogle udfordringer med pladsen i cykelkældrene i blokkene. Dels pga. at de opstillede cykelstativer ikke benyttes og at ladcyklerne tager en del mere plads. Derfor er det bestemt at de eksisterende cykelstativer nedtages, og alt efter resultatet, vil nye tidssvarende blive sat op. Ydermere vil vi gerne opfordre til at ladcykler opbevares i barnevognsrummene da de er meget pladskrævende. Kontakt venligst kontoret hvis I ikke har adgang til det rum.

Det er set at beboere fodre fugle fra altanen, og vi skal igen påpege, at det er strengt forbudt, da det tiltrækker rotter.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 4.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 16,00 kr. pr. m², svarende til 2,82%.

Herefter er lejen 600,93 kr. pr. m² (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelige konklusion fra den eksterne granskning. Der arbejdes på udvikling af en mere præsentationsvenlig visning. Der vil også fremadrettet komme stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Beløbet på kr. 113.000,00 - henlæggelse til tab ved fraflytning – er det ens hvert år og "gemmes" ubrugte midler til kommende år?

Sv.: Beløbet laver vi en vurdering hvert år, når vi laver forslag til budget. Henlæggelserne bliver "sparet op" og dækker så de udgifter, som opstår i de kommende år. Disse henlæggelser er øremærket til at dække evt. tab ved fraflytning. Dvs. at de kun kan bruges til dette formål. Ubrugte midler bliver i "denne kasse" og kan ikke anvendes til andre formål. Det sikrer et stabilt huslejeniveau, så vi undgår store udsving fra år til år.

Budgettet blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 5.**Råderetskatalog.****A. Orientering.**

Inspektør Mads Daugaard orienterede jf. vedh. slides og tilføjede.

Det nye katalog er mere omfattende end det tidligere, da vi har fremhævet nogle vigtige regler omkring råderetten. Derudover har vi moderniseret teksten med nogle sproglige justeringer. Det er dog vigtigt at understrege, at de råderetssager, som afdelingen har vedtaget, forbliver uændrede.

Da kataloget er tilgængeligt på vores hjemmeside, vil vi ikke gennemgå det i detaljer her. Hvis I har spørgsmål til det opdaterede katalog, er I meget velkomne til at stille dem.

Spørgsmål:

Sp.: Kan de penge vi har sparet op når vi har boet her i 10 år til fraflytning bruges til råderet.

Sv.: Nej det er kun udgiften normal vedligeholdelse/istandsættelse de penge kan bruges til og ikke misligholdelse eller råderet.

B. Beslutning.

Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.

Ad. pkt. 6.**Indkomne forslag.**

Forslag til behandling/afstemning under den fremsendte dagsorden pkt. 6, indkomne forslag.

Pkt. 6.1. Brug af afdelingens legepladsen.

Jeg har i aften den 28/6-2024 oplevet en gruppe drenge smadre flasker på fliserne ved legepladsen, hvor flere skår fløj ud i sandet, hvor de små børn leger. Jeg bad dem rydde op, men de gik og forlod området. En kvinde kom ud fra vaskehuset med kost og fejeblad, og måtte rydde op efter drengene, hvilket jeg ikke synes er i orden. Ikke engang en halv time senere, kom en ny gruppe drenge, fire styk, som kravlede rundt på legetårnet og hældte diverse drikkevarer ned ad rutsjebanen. Det var ikke vand. På et tidspunkt gjorde en af drengene tegn til at ville tisse ned ad rutsjebanen. Dette fik jeg stoppet, da de opdagede, at jeg holdt øje med dem. Jeg udvekslede nogle ord med drengene med ønske om, at vi behandler stedet ordentligt, inden jeg gik. Hvad der skete derefter, ved jeg ikke.

Jeg ønsker, at vi tager det op på mødet, så børnefamilier i afdelingen kan tage en snak med deres børn om, hvordan vi behandler stedet, og så de samtidig bliver opmærksomme på, hvad der foregår, og hvad de skal være opmærksomme på, når de færdes på legepladsen. Det ville være tragisk, hvis nogle børn skulle komme til skade, fordi nogle andre ikke udviser hensyn for stedet og dets brugere.

Forslaget er indsendt fra boligen på Smedien 91.

Alle var enige i denne opførelse var uacceptabel.

Pkt. 6.2. Forslag/drøftelse om opsætning af brandslukkere i alle opgange.

Jeg kunne tænke mig at foreslå en snak ud i plenum omkring evt. opsætning af brandslukkere i alle opgange i afd. 10 - et stk. i hver opgang

Her ønskes ikke tale om snarlig reovering - da de kan opsættes på blivende vægge.

Lige pt. husker jeg ikke om der er opsat nogen i vaskeriet?

Forslaget er indsendt fra boliger Smedien 27.1.

Mads Daugård oplyser, at dette vil andrage en huslejestigning på ca. 25 kr. pr. måned pr. bolig.

Forslaget blev trukket.

Ad. pkt. 7.

Valg af formand. —

Sonja Søndergaard, Uldalsvej 13, st.tv. blev valgt for 1 år.

(Stillede op ved fuldmagt).

Ad. pkt.8.

Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Forslag/valgt:

Henriette Pedersen, Uldalsvej 13, st.th.

Berent Mikkelsen, Uldalsvej 30, st.th.

Ad. pkt. 9.

Valg af 2 suppleanter.

Forslag/valgt:

Mariann Sørensen, Uldalsvej 3, st.tv. 1. suppleant.

(Stillede op ved fuldmagt).

Henrik Thomsen, Voerbjergvej 11, 1.th. 2. suppleant.

Ad. pkt. 10.

Eventuelt.

Opfordring fra salen – brug jeres garager/carporte, da der er mangel på p-pladser.

Spørgsmål:

Sp.: Affaldscontaineren til flasker var overfyldt i lang tid.

Sv.: Kontakt ejendomsmesteren hvis det sker igen og han vil så kontakte kommunen herom.

Sp.: Hvordan skal vi laves sortering af affald i vores egen bolig.

Sv.: Vi har ikke nogen løsning som ville passe i alle boliger/hjem – hver især må finde sit eget system.

Sp.: Hvad kan vi gøre ved de mange tyverier der har været i vores kælderrum.

Sv.: Anmeld det til politiet.

Knud Christiansen afsluttede mødet og takkede for fremmødet.

Mødet sluttede kl. 20.01

Underskrift.

Dirigent.

Hans Bøyen Christensen 

Ref.

Jens Erik Grøn 

Råderetskatalog

Det skal være nemmere at finde information og regler.

JERES HJEM

- VORES BOLIG -

1

Som vi lovede i 2023

Som lovet på afdelingsmøderne 2023 arbejder vi med råderetskataloget, som fremlægges på afdelingsmøderne i 2024.

Det skal være nemt at finde afdelingens beslutninger, bestemmelser og vejledninger.

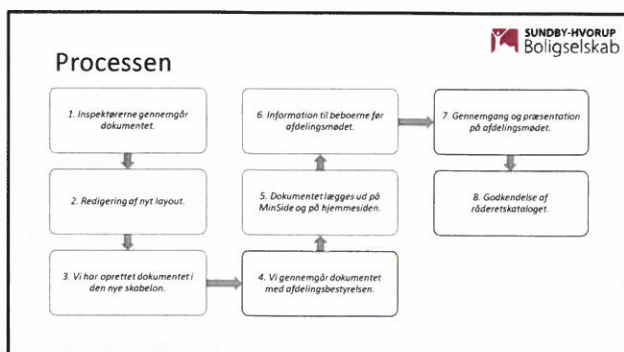
2

Det gør vi:

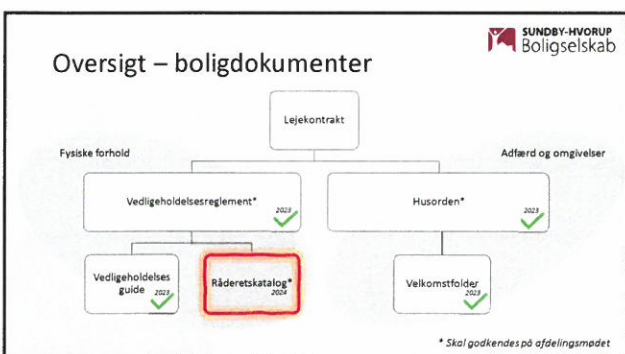
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler*

* Råderetskataloget skal godkendes på afdelingsmødet, selv om der kun ændres layout og laves redaktionelle ændringer.

3



4



5

Det nye layout

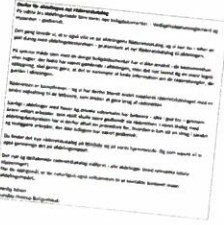
- Skal have en enkelt og ensartet opbygning.
- Enkel at opdatere for administrationen ved ændringer.
- Tydelig 'SHB-identitet'.
(Som de øvrige afdelingsdokumenter)

6

Information til beboerne

Sammen med afdelingsmødets dagsorden udsender vi information til alle beboere.

Her er der henvisninger til MinSide og hjemmesiden, hvor man kan se dokumentet.



SUNDBY-HVORUP Boligselskab


7

Råderetskatalog

• Introduktion til Råderet

Råderetten for lejerne i en almen bolig:

- Giver større frihed til at bestemme over egen bolig
- Giver flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov
- Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv har medindflydelse på, hvad der skal ændres i boligen. Man skal bare altid huske at tale med boligselskabet om sine ønsker, inden et arbejde påbegyndes!



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

– VORES BOLIG –

8

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Individuel råderet**
 - Bruges, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevare) (Lejer finansierer selv og afskriver over en given periode).
- **Kollektiv råderet**
 - Bruges, hvis i som afdeling vil lave forbedringer i alle eller enkelte boliger (ikke hvidevare) (Afdelingen finansierer og lejer betaler over huslejen over en given periode).
- **Udvendig råderet**
 - Fastlægges, hvad man som lejer må gøre udenfor sin bolig og på boligens grund
- **Installations ret**
 - Lejeren har ret til at installere almindelige apparater som vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine og køleskab (medmindre størrelsen af og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
 - Lejere kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge (undtagen bærende vægge).



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

– VORES BOLIG –

Husk altid at tale med boligselskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

9

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Individuel Råderet (En simpel forklaring)**


Når du laver forbedringer eller forandring i din bolig, skal du selv betale for forbedringerne/forandringen i din lejlighed, som for eksempel at lægge nyt gulv eller lave nyt køkken eller badeværelse.

Med godtgørelse:

- Når du laver forbedringer, som øger boligens værdi, kan beløbet afskrives over en given periode på typisk mellem 10 og 20 år.
- Hvis du flytter indenfor afskrivningsperioden, kan du få penge tilbage for de forbedringer, du har betalt for (resten af afskrivningsperioden).
- Hvis ændringerne ikke er ansøgt og godkendt eller ikke er en forbedring af boligen, får du ikke penge tilbage.

Uden godtgørelse:

- Hvis du laver ændringer, der kun ændrer boligens udseende, som for eksempel at skifte gulv, uden at det øger boligens værdi, kaldes dette for forandring. For sådanne forandring, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du skal måske sætte kgligheden tilbage, som den var, før du lovede ændringerne.



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

– VORES BOLIG –

Husk altid at tale med boligselskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

10

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Kollektiv Råderet (En simpel guide)**


Kollektiv råderet bruges, hvis i som afdeling vil lave forbedringer i alle eller enkelte boliger. Afdelingen finansierer og du betaler over huslejen i en given periode på typisk mellem 10 og 20 år.

Afdelingsmødet

- Afgår, hvilke forbedringsarbejder, der kan iværksættes (postivitet)
- Afgår, den øvre beløbsgrænse for kollektiv råderet. I tilfælde af, at afdelingsmødet ikke træffer nogen beslutning, vil det være op til boligselskabet at vurdere, hvor grænsen går.
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

Hvad indgår ikke?

- Råderet omfatter ikke hårde hvidevarer som køleskabe eller komfurer



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

– VORES BOLIG –

Husk altid at tale med boligselskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

11

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Udvendig Råderet (En simpel guide)**


Udvendig råderet kan bruges, hvis du vil lave forbedringer eller forandring i din bolig/boligens grund.

- Her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet

Afdelingsmødet

- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (postivitet)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag

Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til et sæt af de bygninger, terrasser, belægninger osv som de har på boligens grund.



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

– VORES BOLIG –

Husk altid at tale med boligselskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

12

Råderetskatalog

Særlig om udvendig Råderet

Amnesti* ordning med ejerkskabsklæring:

- Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, belægninger mv. der på boligens grund.
- Vi tilbyder nu, at lejere kan indgive tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør samarbejdet på, at arbejder som allerede er lavet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godtgørelse.

Legitimeret ejerskab:

- Lejere skal sige om tillovlige fra boligselskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i lejeperioden for at modtage en ejerkskabsklæring.
- Hvis tillovligheden gives, skal lejeren udfylde en ejerkskabsklæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opnår der ikke tillovlighed, skal lejer fjerne de ikke søgte og godkendte arbejder.

Fastlæg en tidsbegrænset periode:

- Lejere kan indsende deres ansøgning til godkendelse i et begrænset tidsrum.
- Boligselskabet vurderer ansøgningerne og afgør, om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Fastlæg en fremadskende praksis:

- Boligselskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger, så tillovligheden, eventuelt ikke søgte/godkendte bygninger, skal fjernes.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM

– VORES BOLIG –

Husk altid at tale med boligselskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

13

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

• **Installations Ret (En simpel guide)**

- Du kan som lejer installere almindeligt udstyr som vaskemaskiner, tørretumbler, opvaskemaskiner og køleskabe, så længe boligselskabet vurderer, at ejendommens elektriske systemer og afløb kan understøtte disse installationer.
 - Før du går i gang, skal du informere boligselskabet om dine planer. Alt det udstyr, du installerer på denne måde, bliver dit eget.
 - Det betyder, at du står for alle omkostninger til vedligeholdelse og eventuelle reparationer og når du flytter, skal du tage udstyret med igen.
 - Skal noget fjernes, som er nødvendigt for at gøre plads til din installation, er det dit ansvar at fjerne og opbevare skabet, så du kan installere det igen, når du flytter ud.
- Hvis dine installationer forårsager skader, er du ansvarlig for at dække disse skader.
 - Boligselskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM

– VORES BOLIG –

Husk altid at tale med boligselskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

14

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

• **Skillevægge (En simpel guide)**

Du har ret som lejer til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge i sædvanligt omfang, hvis du ønsker at ændre ruminddelingen i boligen.

- Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion.
- Skillevæggearbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved flytning.
- Du er forpligtet til at informere og ansøge boligselskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM

– VORES BOLIG –

Husk altid at tale med boligselskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

15

Råderetskatalog

• **Værd at huske**

Kontakt boligselskabet

- Før du iværksætter ændringer, så sørg for at drøfte dine planer med boligselskabet.

Kendskab til råderetskataloget

- Gør dig bekendt med råderetskataloget for at forstå reglerne.

Søg tilladelse

- Sørg for at få den nødvendige tilladelse for at undgå at skulle genoprette din bolig/boligens have til dens oprindelige stand.

Overhold reglerne

- For at forebygge fremtidige problemer, sørg for at overholde alle boligselskabets regler.

Ved tvivl, spørg

- Hvis du er usikker på noget, så tøv ikke med at stille spørgsmål til boligselskabet.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab


JERES HJEM

– VORES BOLIG –

16

Spørgsmål

SUNDBY-HVORUP Boligselskab



17