

Afdeling 32

Referat fra afdelingsmødet den 2. september 2024, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 23 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Hans Jørn Nielsen
John Nørgaard Jensen
Henriette Johansen

Ejendomsmester:

Henrik Mikkelsen

Ejendomsfunktionær:

Michael Halle

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen
Svend Aage Christensen

Fra administrationen:

Mads Daugaard
Mette Lythje
Jenny Hoang

Ad pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden af 02.09.2024.

Godkendt.

Ad pkt. 2

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Stemmeudvalg:

Svend Aage Christensen
Mads Daugaard
Pia Jørgensen

Ad pkt. 3

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Jeg skal i det følgende prøve at indskrænke min taletid, der er jo, som I har set i indkaldelsen, en længere dagsorden :

- I 2023 omtalte vi, i lighed med tidligere år, de vedvarende problemer med vandindtrængning, specielt i lejlighederne i de øverste etager i nr. 15 (3. og 4. etage). Problemerne er endnu ikke løst, men bestyrelsen håber med det nye tiltag hvor SHB og Byggeskadefonden har valgt en anden Rådgiver der er specialist i Vandproblemer og Fugeteknik, nemlig firmaet BLUMENSAAT.
"Det konkluderes, at skader i form af vandindtrængning ved lofter under overbo's terrassedør i lejemål 15.3.1 og 15.3.4 skyldes svigt ved elastiske fuger ved skydedøre og en uhensigtsmæssig placering af stålbeslag i elastisk fuge under skydedørskarm."
Arbejdet forventes påbegyndt i løbet af indeværende måned.
Bestyrelsen har afholdt et meget konstruktivt møde med Teknisk Afdeling for at drøfte vores eventuelle egenbetaling af afhjælpningen, samt hvad der budgetmæssigt frem over bør indregnes til vedligeholdelse af blandt andet de elastiske fuger.
Byggeskadefonden har accepteret at betale 95% af udbedringsomkostningerne
- Et tilbagevendende spørgsmål er "manglende" p-pladser.
Bestyrelsen har bemærket flere problemstillinger, for eksempel at der i dagens løb holder flere biler tilhørende ansatte fra Geodatastyrelsen og/eller Aalborg Kommune på vores gæstempladser. Specielt er det tillige bemærket at udefra kommende mødedeltagere hos de to firmaer holder parkeret på pladserne.
Der er også enkelte fra Horisonten som benytter vore pladser.
Vi har ikke umiddelbart nogle sanktionsmuligheder, så det er vanskeligt at stoppe dette "misbrug" af de afmærkede pladser.
Endvidere har vi bemærket at der er enkelte af vore egne beboere med flere biler i husstanden som hensætter bil nummer 2 og efterfølgende på pladserne foran blokken i stedet for at benytte vore gæstempladser til bil nr. 2 og evt. efterfølgende Bil.
Bestyrelsen følger nøje med i omfanget af misbrug og vil undersøge om den skiltning vi har i dag kan medføre sanktioner og hvordan denne i givet fald kan udføres eller om skiltningen kan/skal ændres.
Bestyrelsen er også opmærksom på det eventuelle mulige forstærkede problem der kan opstå når den nye bebyggelse ved Anders Nielsens Vej bliver færdig og taget i brug – der mangler omkring 50 p-pladser i denne nye bebyggelse.
Bestyrelsen vil, hvis den mener problemerne bliver større og giver rigtige problemer, overveje at anmode Administrationen om indførelse af P-Licens så spørgsmålet kan blive medtaget til drøftelse og eventuel beslutning på et senere Afdelingsmøde.

- Vi skal igen erindre om at der er enkelte vedligeholdelsesopgaver vi selv skal udføre, bl. a. oliering af træliste på altan (olie kan afhentes hos vores ejendomsfunktionær). Vis hensyn til underboen – brug en klud til påsmøring.
- Vi måtte desværre aflyse vores julefrokost på grund af lokalemangel (var udlejet til anden side) men vi agter at forsøge med julefrokost igen til december (lokalet er reserveret).

Gennem årets løb har der været afholdt blandt andet arrangementer med juletræstænding, sommerudflugt til skønne Egholm samt netop overstået Sommerfest på græsplænen foran blokken med omkring 30 deltagere og Slagter Carlsen som tidligere år frembragte dejlig grillmad.

Vi forventer at kunne gennemføre lignende tiltag i 2025.

Som et nyt tiltag vil der i år blive lavet et motionsløb i regi af SHB – kaldet Løb mellem Husene 2024, løbet finder sted lørdag den 7. september.

Henriette vil være vores tovholder og eventuelle spørgsmål kan rettes til hende, lige som tilsagn om medhjælp til løbsafviklingen kan aftales med Henriette.

Henriette vil under dagsordenens punkt Eventuelt fortælle nærmere om dette arrangement.

- Vi vil gerne opfordre jer til at fremkomme med forslag til fælles glæde – det kan være forskellige aktiviteter, afholdelse af foredrag eller lignende forslag – fremsæt gerne disse til vores aktivitetsudvalg bestående af Henriette og Pia.
- Vi vil gerne minde om at der onsdag den 4. September 2024 vil blive indsamlet cykler der ikke er i brug og henstår i cykelskurene. Cykler der er i brug bedes derfor, i egen interesse, tydeligt mærket med en seddel med navn og bopæl jf. de opsatte sedler.
- Til slut vil bestyrelsen gerne benytte lejligheden til at sige tak til Administration og Teknisk Afdeling for et godt samarbejde i det forgangne år. Ligeledes vil vi gerne sige tak til Mikael og Henrik tillige med deres hjælpere for en fin indsats for at sikre at afdelingen fremtræder pænt og ryddeligt og samtidigt sikrer at beboerne føler sig trygge og vel tilpasse og tillige godt serviceret.

Mikael skal i det kommende år en del på skolebænken for at udvikle nye kompetencer og vi må derfor forvente at se mindre til ham, men der vil være afløser til rådighed og i øvrigt gælder det stadig at henvendelse om serviceopgaver i lejlighederne skal aftales med Henrik.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 4

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Mette Lythje fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 19,98 pr. m², svarende til 2,09 %.
Leje er herefter kr. 974,91 pr. m². pr. år (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelig 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:

Ingen spørgsmål.

Afstemning ved håndsoprækning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget. Der var ingen imod.

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 råderetsager, 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.

B. Beslutning.

Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.

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

Forslag til behandling/afstemning under den fremsendte dagsorden pkt. 7, indkomne forslag.

Pkt. 6.1. og 6.3 (begge forslag slået sammen)**Forslag om, at : "Boligforeningen indhenter ekspertise fra et professionelt skadedyrsfirma, som kan undersøge omfanget af problemet, og få udryddet**

Forslaget er indsendt af Julius Posselts Vej 15,4,2. og 15,2,4.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Mads Daugaard forklarede, at hvis der konstateres skægkræ i boligen, skal man kontakte ejendomskontoret på Bakkevej. Derefter kontakter de et professionelt skadedyrsfirma for at afhjælpe dette.

Forslaget blev ikke stemt om.

Pkt. 6.2. Fordeling af affaldsposer.

Forslaget er indsendt fra boligen nr. 11,2,4.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Mads Daugaard forklarede, at som hovedregel skal der hentes affaldsposer på ejendomsmesterkontoret på Bakkevej i det tidsrum, som er oplyst for afhentning. Man må gerne tage med til sin nabo.

Til de lejere, som har svært ved at afhente affaldsposer på Bakkevej, vil der, som et forsøg, blive sat et par kasser over i ejendomsfunktionærens garage på Julius Posselts Vej. Det vil dog stadig kun være muligt, at afhente affaldsposer i samme tidsrum, som på ejendomsmesterkontoret på Bakkevej.

Sp.: Kan der være længere åbent på Bakkevej?

Sv.: Nej, desværre ikke.

Forslaget blev ikke stemt om.

Ad. pkt. 7

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem.

På valg er:

John Nørgaard Jensen, Julius Posselts Vej 11, st. lejl.2. **Blev genvalgt.**

Ad pkt. 8

Valgt af 2 suppleanter:

Valgt:**Pia Jørgensen, Julius Posselts Vej 13, 1. lejl.2****1. suppleant.****Johannes Torp Christensen, Julius Posselts Vej 11, 1. lejl.4****2. suppleant****Ad pkt. 9**

Orientering om "Løb mellem husene"

Bestyrelsesmedlem Henriette Johansen orienterede kort om arrangementet "Løb mellem husene", som afholdes i Sundby Hvorup Boligselskabs afdeling 12. Det afholdes sammen med Fest og Farver.

Der er 3 personer fra afdeling 32, som hjælper med arrangementet og bestyrelsen opfordrer til, at beboerne tager ned og hepper på løberne. Løberne vil passere afdeling 32 mellem kl. 11.20 – 11.30 (cirka).

Sp.: Hvordan får jeg adgang til Minside inde på www.sundby-hvorupboligselskab.dk.

Sv.: Ring ind på administrationen, så vil de hjælpe.

Sp.: Tilmelding er meget sen i forhold til køb af mad.

Sv.: Det er noteret til næste år.

Hans Jørn Nielsen takkede af for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 20:00.

Underskrifter

Dirigent Hans Bøyen Christensen



Referent Mette Lythje



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.

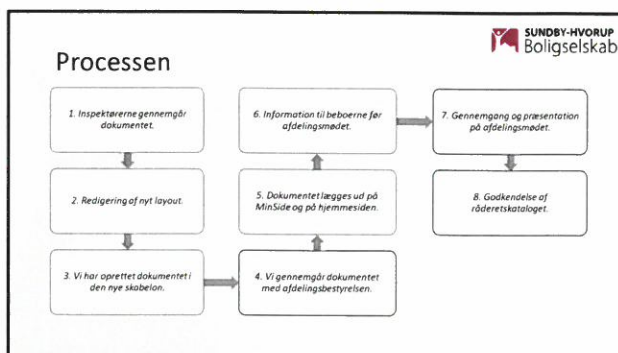
2

Det gør vi:

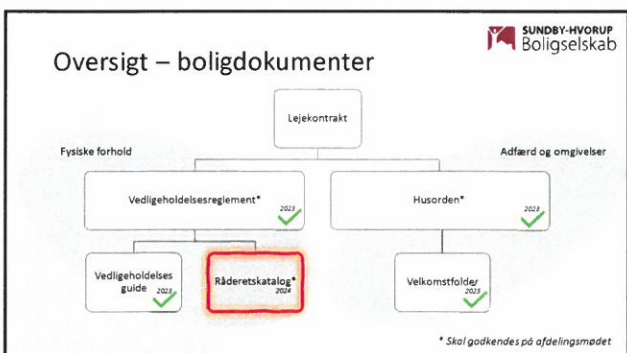
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* Råderetskataloget skal godkendes på afdelingsmødet, selv om der kun ændres layout og lovs 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

JERES HJEM
- 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 ejendommens el og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
 - Lejere kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge (urørtaget bæreende vægge).



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM
- VORES BOLIG -

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

Lejerer 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 afskrivingsperioden, kan du få penge tilbage for de forbedringer, du har betalt for (resten af afskrivingsperioden).
- 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 fremskynd skal du skal måske sætte kylligheden tilbage, som den var, før du lavede ændringerne.



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM
- VORES BOLIG -

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

Lejerer 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

- Afgør, hvilke forbedringsarbejder, der kan iværksættes (positivt/ulært)
- Afgør, 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 køleskab eller komfurer.



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM
- VORES BOLIG -

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

Lejerer 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

- Afgør, hvilke arbejder der kan iværksættes (positivt/ulært)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, belægninger mv. som de har på boligens grund.



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM
- VORES BOLIG -

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

Lejerer skal informere og ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

12

Råderetskatalog

Særlig om udvendig Råderet

Annæst - ændring med ejerskabserklæring

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

Legaliseret ejerskab:

- Lejere skal søge om tilladelse fra boligetskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i ejendommen for at modtage en ejerskabserklæring.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejeren udfylde en ejerskabserklæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Område der ikke tillades, skal lejer fjerne de ikke sagde og godkendte arbejder.

Fæstlæg en tidsbegrænset periode:

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

Fæstlæg en fremadskende praksis:

- Boligetskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger på ejendommens grund. Ikke ansøgte/godkendte bygninger skal fjernes.



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

Lejeren skal informere og ansøge boligetskabet for 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 boligetskabet vurderer, at ejendommens elektriske systemer og afløb kan understøtte disse installationer.
 - Før du går i gang, skal du informere boligetskabet 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 ansvar for dem igen.
 - Skal noget fjernes, som et køleskab 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.
 - Boligetskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.



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

Lejeren skal informere og ansøge boligetskabet for 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 godkendelse ved frøftning.
- Du er forpligtet til at informere og ansøge boligetskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.



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

Lejeren skal informere og ansøge boligetskabet for påbegyndelse af arbejde

15

Råderetskatalog

• Værd at huske

Kontakt boligetskabet

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

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 i reglerne

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


Ved tvivl, spørg

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



16

Spørgsmål



17