

Afdeling 16

Referat fra afdelingsmøde den 21. august 2024, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Mødested: Festlokalet Hanebjælken 21

Beboere: 17 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Lone Frederiksen
Christine Wilczynski
Mette Olesen
Tina Munkholm
Henrik Fogtmann

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther
Svend Åge Christensen

Fra administrationen:

Mette Lythje
Jens Erik Grøn
Claus Thomsen

Ejendomsmester:

Patrick Sørensen

Ejendomsfunktionær:

Peter Ingemann

Stemmeudvalg:

Mette Lythje
Kirsten Andersen

Ad. pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden af 21. august 2024.

Godkendt.

Ad. pkt. 2.

Svend Åge Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Christine Wilczynski orienterede om følgende:

God aften og velkommen til Afdelingsmøde 2024.

Endnu et år er gået på Afdeling 16 og afdelingsstyrelsens har ikke kedet sig. Vi har bestræbt os på at få afdelingen til at fungere så godt som muligt. Igen i år har vi forsøgt at leve op til beboeres forventninger eller ønsker, men den har været svært da vi aner ikke hvad det kunne være. I løbet af det sidste år har vi holdt 5 bestyrelsesmøder, fortaget os en havevandring og en bygnings- forårsgennemgang. Der er udsendt 2 nyhedsbrev for at holde beboere orienteret. Pga. tidligere erfaring har Bestyrelsen ikke organiserede arrangementer i år med udtagelse af et Nytårsfest, hvilket blev en stor succes.

Fjernelse af mos i området er fortaget.

Der er stadig ønsker om at kuberne flyttes. Der arbejdes stadig på at finde den mest praktisk placering der fungerer for alle. Gode ideer er meget velkomne.

Der er oprettet et Facebook side. Der søges en ny administrator hurtigst muligt.

En vejbump er blevet installeret ved udkørsel fra gæste parkeringspladsen.

Der er et sammenklappeligt puslebord hængt op i fælleshuset.

Udenoms arealers tilstand ser ret godt ud, dog er der stadig områder som kan opstrammes.

Derudover skal der tages bedre hensyn til miljøgården og kuberne.

Der er også arbejdet på at få tilpasset på både vaskemaskiner samt tørretumbler for at beboer kan få den bedste vaskeoplevelse.

Hvis nogen har nogle ideer til arrangementer, udflugter eller andet, er i meget velkommen til at kontakte bestyrelsen.

En lille påmindelse. Alle beboer burde holde sig orienteret på SHB hjemmeside. Her findes afdelings dokumenter. Altså de retningslinjer, der er vedtaget af beboerne. Husorden er et vigtigt dokument, som indhold bestemmes af alle beboer til BB-mødet.

Til slut vil jeg takke min andre bestyrelsesmedlemmer for deres stort indsats, samt et godt og fornøjeligt samarbejde i det seneste år. En kæmpestor tak til Peter med sin store smil, god humor og kæmpe arbejde holder Hanebjælken og alt der tilhører så pænt. Tilst sidste tak til selve Sundby Hvorup Boligselskab.

Efter mødet bliver der serveret 2 stk. håndmadder samt en øl eller sodavand. Fortsat god aften.

Spørgsmål fra salen:

Ros fra salen til afdelingsbestyrelsen.

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. 18 pr. m², svarende til 1,96 %.

Lejen er herefter kr. 934 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 fra salen:

Ingen.

Budgettet blev godkendt enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 5.

Råderetskatalog.

A. Orientering.

Inspektør Claus Thomsen 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 fra salen.

Sp: Ved min indflytning for flere år siden fik jeg ved en anlægsgartner lavet nogle m² flisebelægning i min have – skal det godkendes nu ?

Sv.: Ja.

B. Beslutning.

Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.

Ad. pkt. 6.Indkomne forslag.**Pkt. 6.1. Forslag om, at gæsters biler kun må parkeres på gæsteparkeringspladsen. Tilføjelse til husorden side 6. Parkering.**

Det er at ALLE gæster og evt. kærester holder på gæsteparkeringerne. Der er ikke så mange parkeringsbåse omkring lejlighederne, så er det træls, at de er fyldt op af gæster og andre, som ikke bor heroppe, så vi beboere skal holde på gæsteparkeringerne. At vi ikke har mulighed for, at holde i nærheden af vores lejlighed. *Forslaget er indsendt fra boligen Hanebjælken 37.*

Forslaget blev trukket.

Pkt. 6.2. Forslag om opsætning af skilt foran vaskepladsen tekst på skiltet, parkering forbudt.**Tilføjelse til husorden side 4 - fællesarealer.**

Forslaget er indsendt fra boligen Hanebjælken 33.

Afstemning.

Ja 9 stemmer

Nej 4 stemmer

Forslaget blev vedtaget.

Tekst på skilt: Parkering forbudt, dog er af -og pålæsning tilladt.

Pkt. 6.3. Forslag om, at vask af biler kun må foregå på det udpegede areal område ved fælleshuset. Tilføjelse til husorden side 4 - fællesarealer.

Forslaget er indsendt fra boligen Hanebjælken 33.

Forslaget blev trukket.

Pkt. 6.4. Forslag om, at trailer kun må parkeres på det afmærkede område. Tilføjelse til husorden side 6 – parkering.

Forslaget er indsendt af boligen Hanebjælken 33.

Forslaget blev vedtaget.

Teksten i husorden rettes til.

Pkt. 6.5. Forslag om, at parkering af campingvogne og hestetrailer forbydes i afdelingen.

Ændring i husorden side 6 - parkering.

Forslaget er indsendt fra boligen Hanebjælken 33.

Forslaget blev trukket.

Pkt. 6.6. Forslag om, at fællesvandhaner ikke må misbruges. Vanding af græsplæner i flere timer betragtes som misbrug. Fællesvandhaner bruges f.eks. til vanding af blomster i krukker, skylle affaldsspande eller lettere have/udendørs artikler. Tilføjelse til husorden side 4 - fællesarealer.

Forslaget er indsendt fra boligen Hanebjælken 33.

Forslaget blev trukket.

Aftalt, at adm. undersøger hvad det faktiske forbrug er på de udvendige vandhaner.

Pkt. 6.7. Forslag om etablering af legepladsudstyr på legepladsområdet på Niels Lynes Vej.

Jeg er desværre forhindret i at deltage i afdelingsmødet. Jeg ved at en anden bebor på Niels Lynes Vej, har kontakter jer i forhold til ønske om en legeplads. Jeg vil blot informere jer om at jeg bakker op om dette ønske. Der mangler en legeplads på Niels Lynes Vej. Jeg ved godt at der er en sandkasse, men den er ikke så pokkers interessant for lidt større børn. Der bor mange børn på Niels Lynes vej, så det kunne være dejligt med en legeplads, med fx et par gynger og lidt andet. *Forslaget er indsendt fra boligen Niels Lynes Vej 25.*

Jens Erik Grøn oplyser, at organisationsbestyrelsen på møde af 12.08.2024 besluttede, at afholde udgiften til etablering af legepladsudstyr.

Beboerne på Niels Lynes Vej og afd. best. indkaldes til møde herom.

Pkt. 6.8. Forslag om, at den lave hæk, der går langs Hanebjælken 157-161 samt videre til Hanebjælkestien fjernes.

Begrundelse: Skolebørn, hundelufter m.m., kort sagt alle går gennem hækken. Den vil aldrig blive pæn og desuden vil vi spare penge på genplantning.

Forslaget er indsendt fra boligen Hanebjælken 141.

Afstemning.

Ja 1 stemmer

Nej resten

Forslaget blev forkastet.

Ad. pkt. 7.

Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Henrik Fogtmann, Hanebjælken 137, **genvalgt.**

Lone Frederiksen, Mejlstedvej 44, **genvalgt.**

Ad. pkt. 8

Valg af 2 suppleanter:

Valgt:

Kurt Andersen , Hanebjælken 147. **1. suppleant.**

Eva Jensen , Hanebjælken 19. **2. suppleant.**

Ad. pkt. 9.

Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

Sp.: Er det planen, at alle tagflader får algefjerner.

Sv.: Ja.

Sp.: Er der mulighed for en større tørretumbler.

Sv.: Nej.

Sp.: Algebehandlingen - bliver det gjort over garantien.

Sv.: Nej og vi må påregne det skal udføres med års interval.

Sp.: Hvordan går det må de planlagte plejehjem.

Sv.: Det afventer evt. godkendelse af lokalplanen.

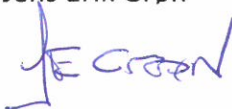
Christine Wilczynski afsluttede mødet.


Mødet sluttede kl. 20,45

Underskrift.

Dirigent.  Svend Aage 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

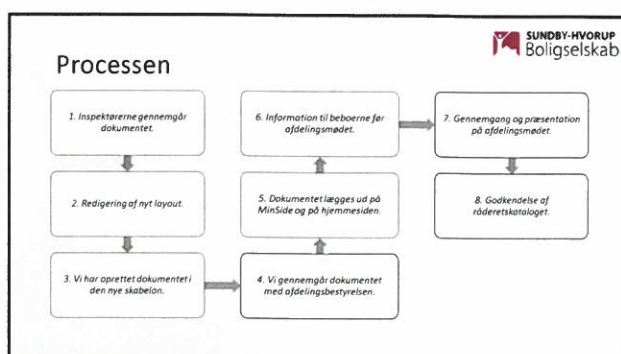


Det gør vi:

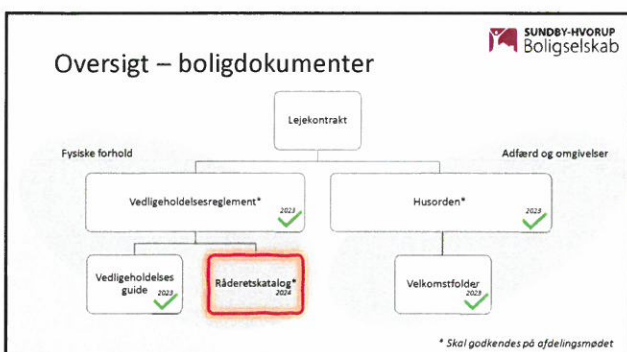
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* 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 lejererne 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

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**
 - Fastlægger, 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 kaffeskab (medmindre ejendommen er af afboksningstype ikke tilladt det).
- **Skillevægge**
 - Lejer kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, fjerne eller lerne skillevægge (undtagen bærende vægge).



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

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet for påbegyndelse af arbejde

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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 laver nyt køkken eller badeværelse.

Med godtgørelse:

- Når du laver forbedringer, som nager 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 nager boligens værdi, kaldes disse for forbedringer. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved fredfrysning skal du skal måske sætte kylligheden tilbage, som den var, før du laver ændringerne.



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

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet for påbegyndelse af arbejde

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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. Afdelingens finansierer og du betaler over huslejen i en given periode på typisk mellem 10 og 20 år.

Afdelingsmødet

- Afgår, hvilke forbedringsarbejder der kan iværksættes (postivister)
- Afgår, den ene 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 kaffeskabe eller komfurer.



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

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet for påbegyndelse af arbejde

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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 (postivister)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

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



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

Lejeren skal informere og ansøge boligselskabet for påbegyndelse af arbejde

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

12

Råderetskatalog

Særlig om udvendig Råderet

Amnesti* ordning med ejerskabserklæring:

- Det er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, belægninger mv. der på boligens grund.
- Vi tillader nu, at lejere kan legalisere tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godtgørelse.

Legaliseret ejerskab:

- Lejer skal søge om tilladelse fra boligselskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i lejertiden 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.
- Omend der ikke tilladelse, skal lejer fjerne de ikke søgte og godkendte arbejder.

Fastlægg en sikkerhedsperiode:

- Lejerne kan indkomme deres ansøgning til godkendelse i et begrænset idurum.
- Boligselskabet, vurderer ansøgningerne, og afgør, om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Fastlægg en fremadrettede praksis:

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

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 kaffeske, 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 lækkeskab 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 borgensmand som en sikkerhed.

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.

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 hærkætter ændringer, så sørg for at drøfte dine planer med boligselskabet.
 - Kendskab til råderetskataloget
 - Gør dig bekendt med råderetskataloget for at forstå reglerne.
 - Sørg for tilladelse
 - Sørg for at få den nødvendige tilladelse for at undgå at skulle genoprette din bolig/boligen. Hvis du ikke får den nødvendige tilladelse.
 - 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.

16

Spørgsmål



17