

Afdeling 15

Referat fra afdelingsmødet den 2. september 2024 kl. 15.00

I mødet deltog:

Beboere: 25 inkl. afdelingsbestyrelsen

Fra afdelingsbestyrelsen:

Mary Dalsgaard
Mathilda Marie Christensen

Fra Organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Fra Administrationen:

Allan Kirch
Claus Thomsen
Vibeke Kristensen
Jenny Hoang

Ejendomsleder:

Patrick Sørensen

Ejendomsfunktionær:

John Guldbæk
Steen Sørensen

Ad pkt. 1

Godkendelse af forretningsorden af 2. september 2024

Forretningsordenen blev godkendt.

Ad pkt. 2

Valg af dirigent

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Der blev nedsat stemmeudvalg bestående af:

Nils Vinther
Jenny Hoang

Ad pkt. 3

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Villy Jørgensen var ikke tilstede på mødet. Skriftlige beretning blev omdelt på mødet.

Bestyrelsesberetning – afdeling 15

Så er der gået et år siden sidste møde, der er sket en del.

Der har været 82 sammenkomster.

11 gudstjenester

2 sangeftermiddage.

2 gange sangaftener med Nørre Uttrup Kirkekor. Det var godt.

Vi har haft grill arrangement.

Tændt lys på juletræet med gløgg og æbleskiver.

Julefrokost.

Gule ærter.

Stegt flæsk.

Salg af tøj.

Der har været rotter i nogle lejligheder, men de skulle være væk.

Der har været meget snak om hvorfor Kim skulle flyttes til et andet sted. Det kom som en overraskelse og det skulle ske så hurtigt. Vi vil savne ham meget.

Det er en kort beretning da vi har mange ting vi skal i gennem.

Til sidst vil jeg sige mange tak for den store opbakning vi har fået af jer alle sammen og tak til alle fra Søpark 4. Tak alle sammen.

Håber det nye år bliver lige så godt.

På bestyrelsens vegne hav et godt møde.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Hvor har rotterne været?

Sv.: I en enkelt lejlighed, men den er fanget. Husk at kontakte ejendomsmesteren hvis I ser rotter i området.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 4

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 27,06 kr. pr. m², svarende til 2,57 %.

Lejen er herefter 1.080 kr. pr. m² pr. år (gennemsnitlig).

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Hvorfor skal vi betale i de tilfælde en fraflytter ikke betaler sin gæld? Det er ikke rimeligt.

Sv.: Dette er i henhold til gældende lovgivning.

Sp.: Hvorfor satte i haveservice på i forbindelse med min nabo flyttede og dagen efter kom viceværten og klippede hæk mv. i området? Hvorfor ikke lade viceværten udføre hele opgaven, det er jo billigere end de dyre håndværkere I benytter?

Sv.: Vi svarer ikke på enkelt sager her på mødet. Men såfremt viceværten udførte opgaven vil det også påvirke jeres husleje, da afdelingen så skal betale for flere timer.

Budgettet blev godkendt med mange stemmer for og 1 stemme imod.

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:

Sp.: Hvad gør man når man vil have noget lavet?

Sv.: Du sender en mail/ringer til os, så tager vi en dialog om forløbet.

Sp.: Jeg har sat et hegn op.

Sv.: Vi sagshandler ikke her på mødet. Du skal kontakte os, så vi får det registreret.

B. Beslutning.

Råderetskataloget blev vedtaget med mange stemmer for og 1 imod.

Ad. Pkt. 6**Indkomne forslag****Pkt. 6.1 Breve bliver våde i postkassen m.m.**

Forslaget er indsendt fra boligen Søndre Kongevej 96.

Forslagsstiller uddyber forslaget og mange oplyser, de har problemer med postkasserne og våde breve.

Sv.: Vi har undersøgt priserne på postkasser og vedligeholdelsesplanerne kan rumme denne udgift. Vi har ikke tidligere forstået, at det er så mange, der har problemer med postkasserne. Vi kigger på en løsning med udskiftning.

Forslaget blev trukket.**Pkt. 6.2 Etablering af bad i gæsteværelse**

Forslaget er indsendt af boligen Søndre Kongevej 96..

Sv.: Det er for dyrt at få etableret bad i gæsteværelse.

Sp.: Når den foreslåede løsning er for dyr, kunne det så være en mulighed at benytte badeforhold i de lokaler, hvor hjemmeplejen tidligere holdt til?

Sv.: Vi undersøger den nye nævnte mulighed.

Forslaget blev trukket.**Pkt. 6.3 Diverse punkter/forslag**

- Hvor længe skal vi betale til overbygning ved fælleshuset
- Postkasse – våde breve
- Træer ud til Hjørringvej beskæres
- Blade fra vold til efteråret
- Snerydning

Sv.: Betaling til overbygning kører frem til april 2030.

Forslagsstiller mener vi bruger for dyre håndværkere og det er ikke i orden at der skal betales i så lang tid.

Svar til kommentaren: Det blev vedtaget på et afdelingsmøde i 2019. Ved afstemning blev der oplyst såvel månedlig beløb som løbetiden. Alt er som det I stemte om dengang.

Sv.: Vedr. postkasserne henvises til svar under punkt 6.1

Sv.: Beskæring af træerne ud mod Hjørringvej følger vores turnus. Vi har fjernet mange nåletræer siden sidste møde. Træerne er også en del af lydafsærmningen.

Sv.: Det kan ikke undgås at der vil være blade i området, når der også er træer i bebyggelsen. Bladene samler sig givet vis de samme steder år efter år – afhængig af vindretningen.

Sv.: Vi rydder sne iht. gældende lovgivning som siger der skal ryddes i tidsrummet 7-22. Det er ikke altid vi starter her i området, så der kan gå noget tid før vi kommer til Søndre Kongevej. Redningsvejen tages først.

Forslaget blev trukket

Pkt. 6.4 Fælles arealerne i afd. 15

I foråret 2024 skete der en radikal ændring i pasningen af fælles arealerne i vores afdeling.

Vores vicevært Kim blev uden hans vidende med

Dags varsel flyttet til område (Vestbjerg)

Vi er en kreds af beboere, der er meget kede af

Den beslutning, da Kim altid har været en meget om-

Hyggelig medarbejder som har udført arbejdet med stor omhu.

Sommeren har været en prøvelse for os beboere.

Vi ved dog godt, der har været sygdom med den mand der var ansat som afløser for Kim, de vikarer

Der så har været på opgaverne har langtfra kunne vedligeholde vores området på en passende måde. Hvad er fremtiden med pasningen?

Forslaget er indsendt fra boligen Sdr. Kongevej 60.

Sv.: Vi diskuterer ikke personaleforhold og holdninger til den enkelte medarbejder her på afdelingsmødet. Det er sådan at boligselskabet er arbejdsgiver og har opgaven med at placere medarbejdere, så der opnås den bedste brug af ressourcerne.

Beboerne har forskellig oplevelse af niveauet for renholdelse. Der bliver givet udtryk for at området nu kun passes nødtørftigt og det er under tidligere standard. Andre har stor ros til den nye medarbejder i området.

Sv.: Af forskellige årsager har bemanningen været lavere i en periode, hvilket kan have påvirket niveauet for pleje af området.

Pkt. 6.5.Færdsel på vores område.

Vores afdeling er et ældre område, hvor man skal kunne færdes trygt uden problemer.

Der bliver kørt stærkt på elcykler/knallert og m.m. På stierne. Der er også en del kørsel gennem området af folk der ikke har ærinde hos os.

Kan der ikke skiltes med en hensyntagen med nedsat hastighed feks. Max 20km.

Forslaget er indsendt fra boligen Sdr. Kongevej 60.

Sv.: Driften kigger på muligheden for at begrænse farten i området.

En beboer gør opmærksom på at det er vigtigt at man kan komme igennem med kørestole, såfremt der laves nogle chikaner for at få farten ned.

Pkt.6.6. "Gummihoppet" på "hovedgaden"

Der heldigvis ikke mere grim bil kørslen på vejen.

Det vil være dejligt hvis det fjernes.

Forslaget er indsendt fra boligen Sdr. Kongevej 60.

Forslagsstiller motiverede forslaget. Andre beboer undrede sig over forslaget, da der under pkt. 6.5 er stillet forslag om at begrænse farten i området og mener at "gummihoppet" er med til at holde farten nede.

Claus Thomsen oplyser at etablering af det nævnte bump kostede afdelingen 8-10 t.kr. da det blev etableret for få år siden.

Afstemning ved håndsoprækning:

For: 3

Imod: stort flertal

Forslaget blev forkastet.

Ad. pkt. 7

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem

På valg er Mathilda Christensen, Søndre Kongevej 50

Valgt: **Mathilda Christensen, Søndre Kongevej 50**

Ad. pkt. 8

Valg af 2 suppleanter.

Forslag: Ketty Jensen, Søndre Kongevej 86
Lisbeth Holme, Søndre Kongevej 44

Valgt:

Ketty Jensen, Søndre Kongevej 86
Lisbeth Holme, Søndre Kongevej 44

1. suppleant
2. suppleant

Ad. pkt. 9

Eventuelt

Sp.: vandhaner ude ved fælleshuset – er det til brug for os alle? Må man sætte en vandslange på?

Sv.: Beboerne må hente vand med en vandkande. Det kan ske at de ansatte benytter en slange i helt særlige tilfælde.

Sp.: Vi har været vant til at have en tilmeldingstalon på mødeindkaldelsen, som vi kan aflevere til formanden. Det vil vi gerne have igen.

Sv.: I år var der tilmelding via hjemmesiden eller ved at ringe til administrationen. Dette forventes også at være gældende i de kommende år.

Hans Bøyen Christensen afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 16:25.

Underskrift.

Dirigent. Hans Bøyen Christensen

Ref. Vibeke Kristensen



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.

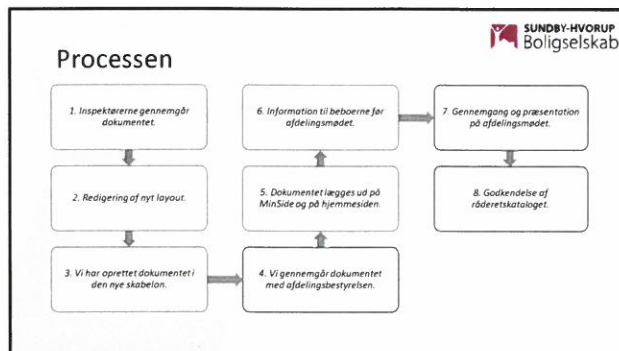
2

Det gør vi:

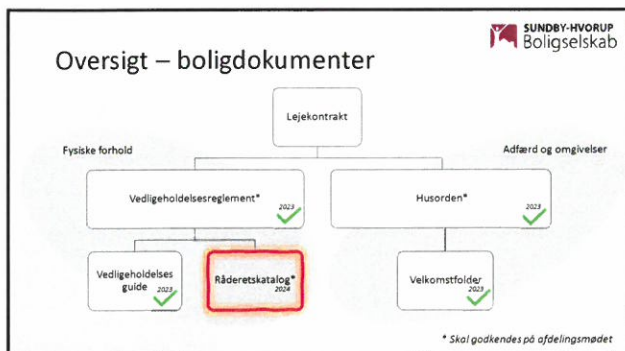
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler*

* 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

8

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Individual råderet**
 - Etagen, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevarer)
 - Lejer finansierer selv og afskriver over en given periode.
- **Kollektiv råderet**
 - Etagen, hvis i som afdeling vil lave forbedringer i alle eller enkelte boliger (ikke hvidevarer)
 - (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, støvsugermaskine og køleskab (medmindre ejendommens et af afbuds kapacitet ikke tillader det)
- **Skillevægge**
 - Lejere kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, flytte eller fjerne 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 før påbegyndelse af arbejde

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

9

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

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


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

Med godtgørelse:

- Når du laver forbedringer, som ejer 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 sætte gulv, uden at det øger boligens værdi, sålædes dette for forandringen. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du skal indkøbe sætte tilbehøret tilbage, som den var, før du lavede ændringerne.



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

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. 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 (postivt/venst)
- 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.



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

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

11

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

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


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

- Her gælder reglerne for kollektiv og individual råderet.

Afdelingsmødet

- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (postivt/venst)
- 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.



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

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

12

Råderetskatalog

Særlig om udvendig Råderet

Almindst ordning med ejerskabserklæring:

- Der er flere ejere som ikke har sagt 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 lavet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godkendelse.

Legaliseret ejerskab:


- Lejere skal søge om tilladelse fra boligselskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i lejeperioden 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.
- Omuds der ikke tilladelse, skal lejere fjerne de ikke søgte og godkendte arbejder.

Fæstlæg 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.

Fæstlæg en fremadskuende praksis:

- Boligselskabet vil typisk én gang drøjt leve en vurdering af, om der er opført nye bygninger på ledetiden, hvad ikke angår 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 ansage boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

13

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Installations Ret (En simpel guide)**
 - Du kan som lejer installere almindeligt udstyr som vaskemaskiner, terrænumbiler, 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 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.
 - Boligselskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.



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


Lejeren skal informere og ansage 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 godgørelse ved flytning.
 - Du er forpligtet til at informere og ansage 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 ansage 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.
 - Sag tilladelse
 - Sørg for at få den nødvendige tilladelse for at undgå at skulle genoprette din bolig/boligen i deres 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.



16

Spørgsmål



17