

Afdeling 8

Referat fra afdelingsmødet den 9. september 2025, kl. 17,00.

I mødet deltog:

Beboere: 8 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Ulla Burskov

Organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen

Svend Aage

Fra administrationen:

Claus Thomsen

Allan Kirch

Rikke Naur Dybdahl

Ejendomsmester:

Patrik Sørensen

Ad pkt. 1

Hans Bøyen blev valgt som dirigent.

Ad pkt. 2

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsformand Ulla Burskov orienterede om:

Beretning 2025

Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen bestod ved efter sidste års afdelingsmøde af Ulla Burskov, formand, Niels Buus og Carina Sørensen, bestyrelsesmedlemmer, og Mette Møller Nielsen, suppleant. Pr. 1. august er Niels Buus fraflyttet afdelingen, og Mette Møller Nielsen er indtrådt på hans plads som ordinært bestyrelsesmedlem.

Vi har afholdt to bestyrelsesmøder, samt et møde med Sundby-Hvorup Boligselskabs administration, om økonomi og vedligeholdelsesarbejder. Derudover har vi sammen med boligselskabet gennemført den årlige forårsgennemgang.

Forårsgennemgangen

viste heller ikke i år væsentlige fejl og mangler, ud over de sædvanlige skader på trapperne, som skulle være udbedret. Vær gerne opmærksom på, om der opstår andre typer skader, som efter jeres mening burde registreres og repareres løbende. Det kan være en fordel at tage småskader i opløbet, så de ikke udvikler sig til det værre.

Vedligeholdelsesarbejder

Sidste år talte vi om at påbegynde udskiftning af de udvendige trapper, en nødvendig, men ret bekostelig opgave, som vi forudså ville strække sig over flere år. Boligselskabet har på baggrund af denne plan, samt andre ønsker om forbedrings- og vedligeholdelsesopgaver på enkelte huse, haft et konsulentfirma, Nordconsult, til at undersøge afdelingens tilstand, herunder termofotografering af udvalgte huse, vurdering af badeværelser, genvex m.m. I august måned har boligselskabet modtaget en rapport, som Allan Kirk vil orientere om i forlængelse af denne beretning.

Boligselskabet anbefaler, at vi ikke igangsætter forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, før der har været tid til grundigt at gennemgå rapporten, og indhente holdbare overslag over omkostninger og finansiering, og bl.a. undersøge, om vi kan frigøre nogle midler fra trækningssretten hos Landsbyggefonden. Arbejder inden for denne plan vedrører Planlagt Periodisk Vedligeholdelse (PPV) og den kollektive råderet - altså en råderet, som vedrører forbedringer i samtlige lejemål og som afdelingsmødet skal være med til at træffe beslutning om. Når der foreligger et resultat, vil vi indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde herom.

I forhold til den individuelle råderet, er vi løbet ind i det problem, at en enkelt lejers udnyttelse af råderetten - som har et max-beløb - kan resultere i, at en efterfølgende lejer ikke har mulighed for at benytte råderetten til det, de måtte ønske, fordi max-beløbet er nået. Det er derfor en opgave for den kommende bestyrelse i samarbejde med boligselskabets administration at bearbejde vores regler om individuel råderet, så de tilgodeser både nuværende og kommende lejere, samtidig med at de reelt medvirker til at forbedre eller i det mindste fastholde en god standard. Nye regler vil blive fremlagt til godkendelse på et afdelingsmøde.

Diverse

Vi har en privat facebook-gruppe, som de fleste er tilmeldt. Den kan bruges til hurtig kommunikation og uformelle meddelelser mellem beboerne. Vi vil også gerne opfordre alle til at melde sig til Nabohjælp.

I år har vi haft containere til haveaffald i påsken. Specielt på Bregnevej/Forbindelsesvejen blev der ryddet godt op i haverne. Det er derfor vores vurdering, at der ikke er brug for containere næste år.

I forlængelse heraf gør vi som sædvanlig opmærksom på, at vi som lejere har forpligtet os til at holde vores haver, dvs. klippe hækken, slå græsset og fjerne ukrudt, som kan genere naboer, samt sørge for snerydning om vinteren, enten ved egen kraft eller med hjælp fra et servicefirma. Der er ikke afsat midler til havearbejde i vores driftsbudget, så hvis hække og plæner ikke klippes og holdes, kan boligselskabet foranstalte arbejdet udført for lejers regning.

Vi har aftalt med boligselskabet, at alle huse får renset tagrender og afløb en gang om året som en del af driftsbudgettet. Hvis lejer selv kan stå for mindre vedligeholdelsesopgaver eller reparationer, er det muligt at få materialeudgifterne refunderet. På den måde kan vi spare lidt på vedligeholdelseskontoen.

Nørresundby, den 9. september 2025

På bestyrelsens vegne
Ulla Burskov

Beretningen blev godkendt

I forlængelse af formandens beretning præsenterede Allan Kirch oplæg om.....

Norconsult er blevet engageret til at udarbejde en tilstandsrapport for bygningerne, som skal danne grundlag for en samlet vurdering af ejendommenes tilstand og eventuelle nødvendige renoveringer.

Når administrationen har gennemgået rapporten og vurderet de økonomiske rammer, vil der blive fremlagt en kvalificeret plan for organisationsbestyrelsen, som efterfølgende skal godkendes på afdelingsmødet.

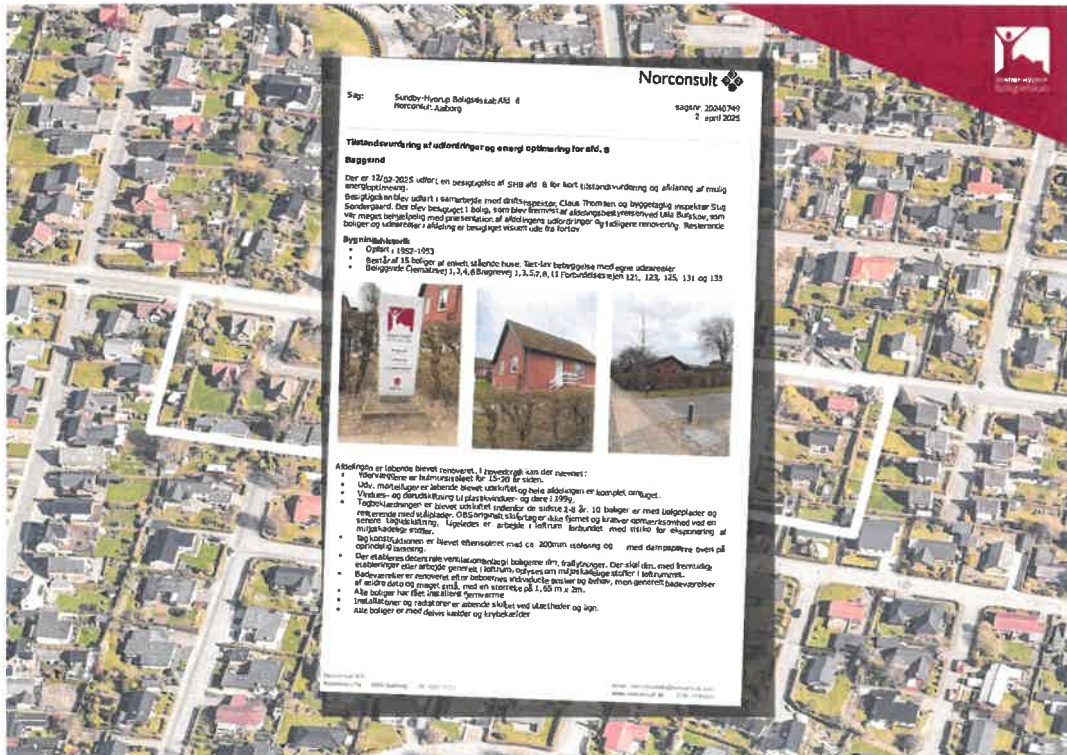
Rapporten omfatter bl.a. følgende anbefalinger:

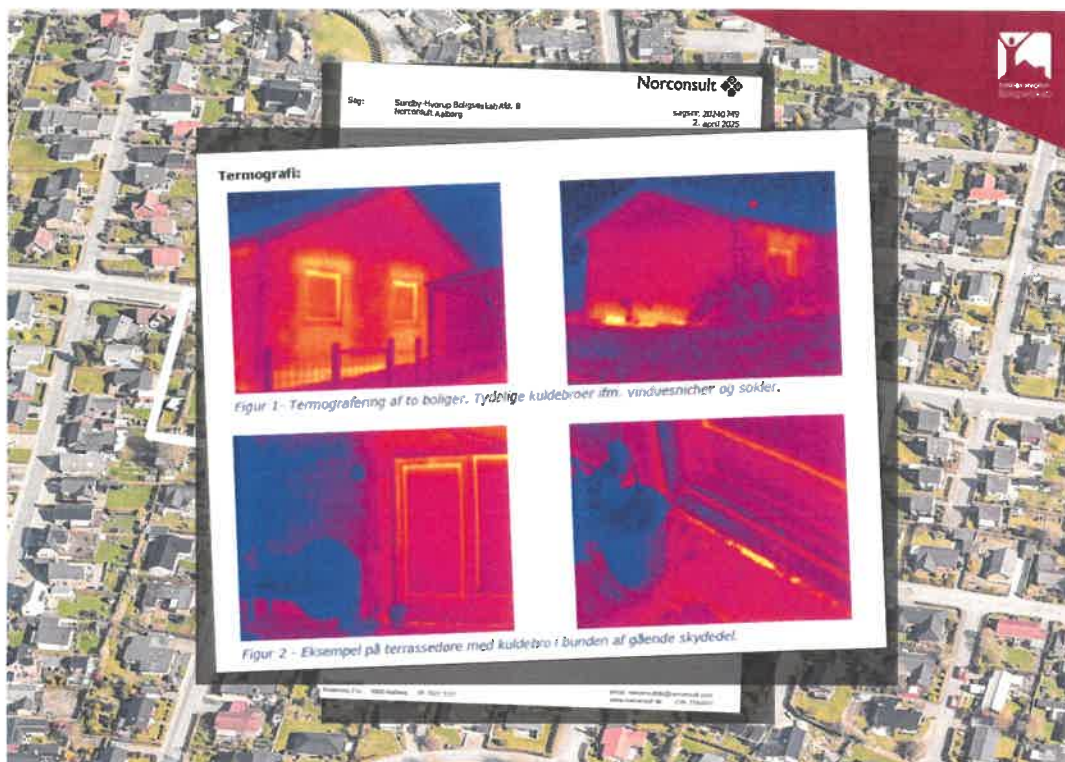
- Udskiftning af vinduer og døre til træ/alu for bedre tæthed og isolering.
- Installation af ventilationsanlæg med varmegenvinding i resterende boliger.
- Renovering og udvidelse af badeværelser.
- Udskiftning af eksisterende betontrapper med ståltrapper.
- Opgradering af eltavler til nutidens standarder.



09.09.2025
Rev 0

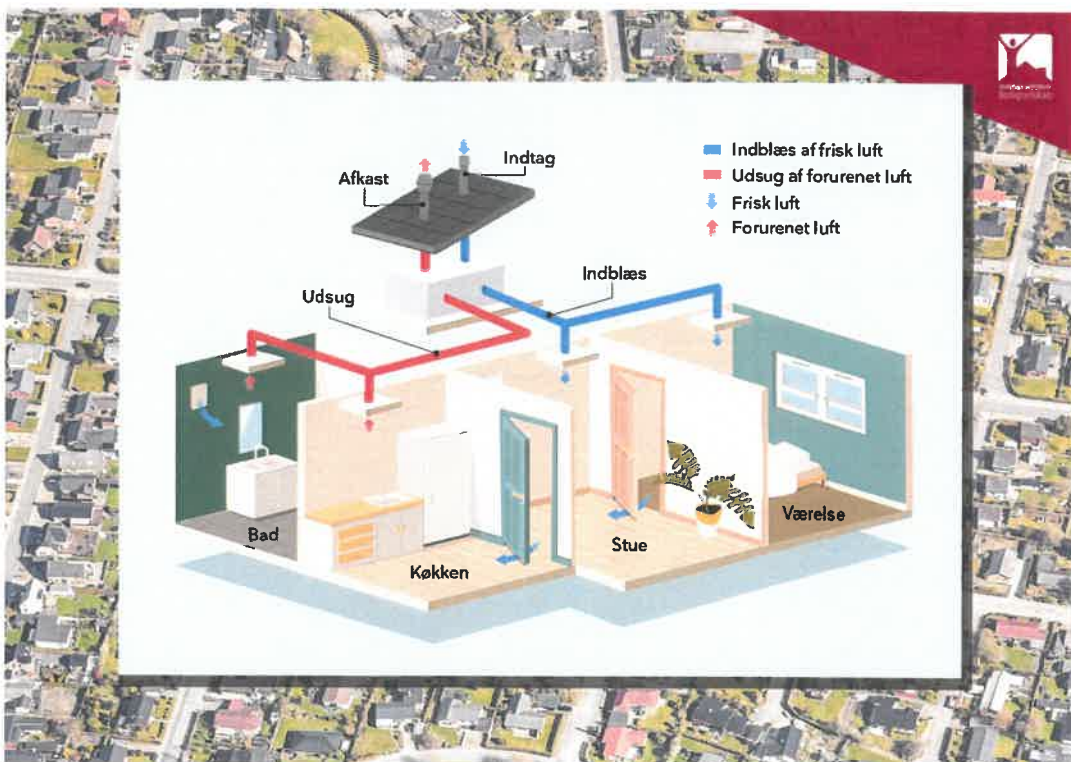
AFD. 8 - TILS TA NDSVURDERING CLEM AT ISVEJ, BREGNEVEJ & FORBINDELSERVEJEN





VÆSENTLIGSTE	RENOVERINGSTI	LTAG
SOM RESU LTAT AF TILS TA NDSVURDERINGEN		
+ NYE VINDUER & DØRE	[15 BOLIGER]	
+ VENTIL ATION I RESTERENDE	BOLIGER [11 BOLIGER]	
+ RENOVERING AF BADEVÆRELSE	[15 BOLIGER]	
+ NYE UDVENDIGE TRAPPER	[15 BOLIGER]	
+ OPD ATERING AF HPFI -RELÆ / ELTAVLER	[15 BOLIGER]	

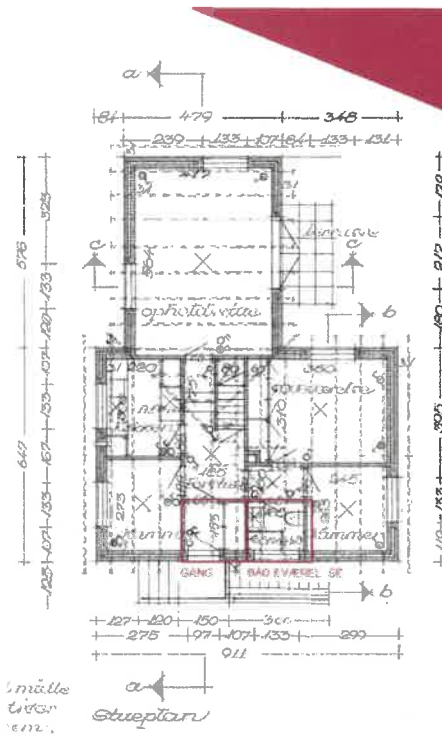






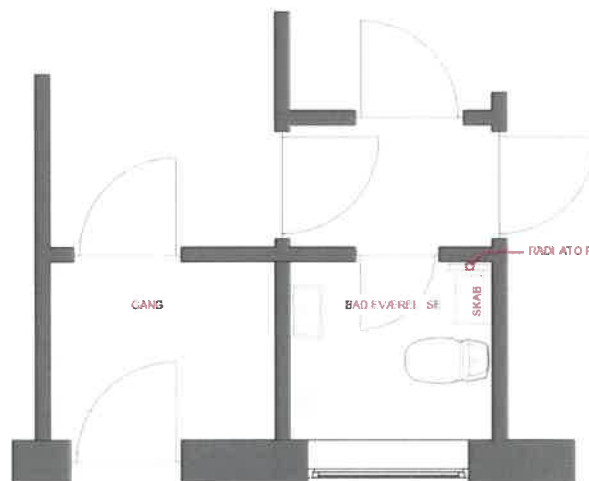
ERKSISTERENDE
BADEVÆRELSE

FØRHOLD
OG GANG

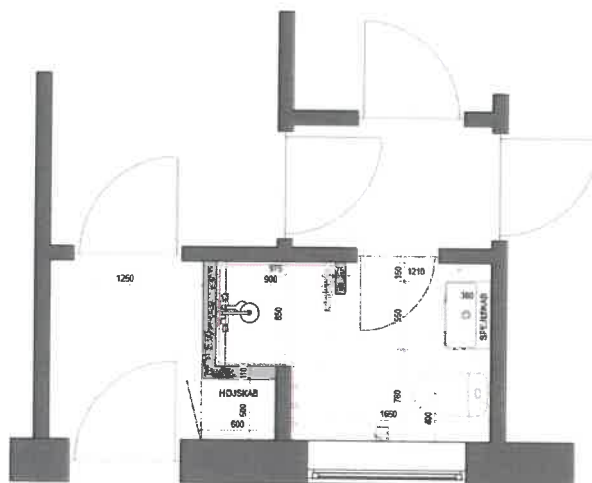


ERKSISTERENDE
BADEVÆRELSE

FØRHOLD
OG GANG



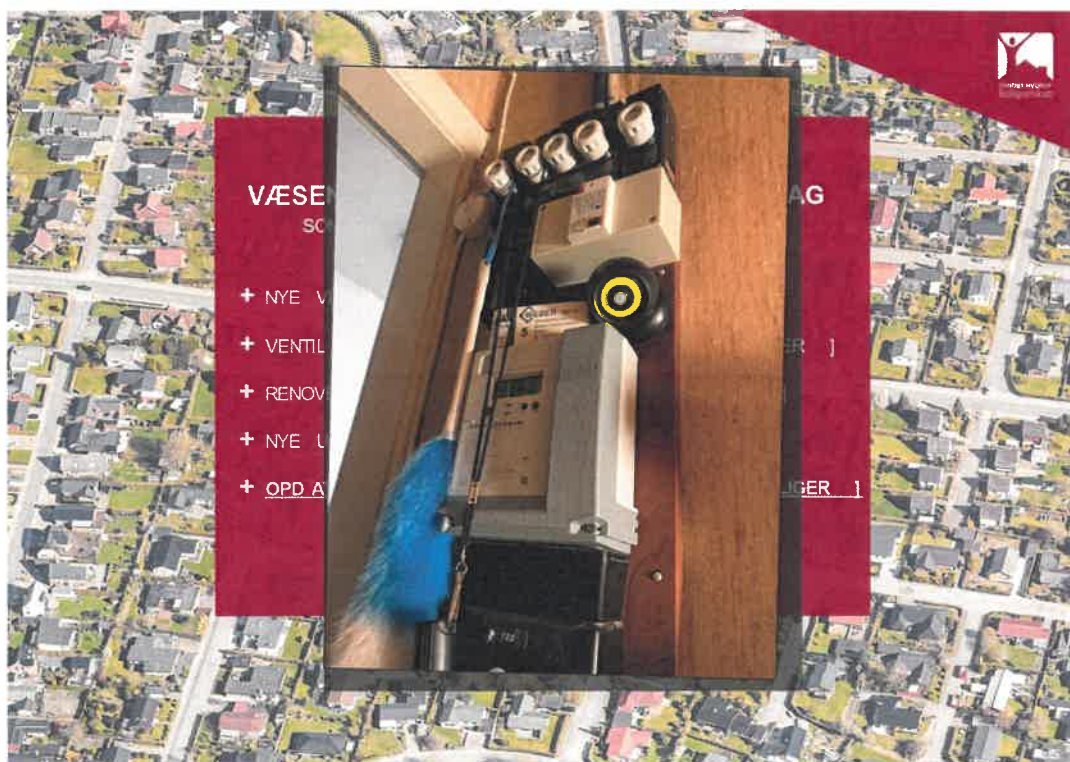
FREMIDIGE FØRHOLD
BADEVÆRELSE OG GANG



FREMIDIGE FØRHOLD
VISUALISERING AF BADEVÆRELSET









Mulig finansiering

Landsbyggefondens er involveret, når:

- Der er behov for større, strategiske renoveringer, især ved:
- Byggeskader
- Tilgængelighedsbehov
- Forbedring af fællesarealer
- Udsatte boligområder

Trækningens retten

- Er en støtteordning, hvor almene boligorganisationer kan få tilskud til bestemte forbedrings- og opretningsarbejder i deres afdelinger. Midlerne stammer fra boligorganisationernes egne indbetalinger til fonden og fungerer som en slags opsparingskonto

Mulig finansiering

Tilskud fra Dispositionsfonden

- *Støtte kan gives som lån eller tilskud, og beslutningen træffes af organisationsbestyrelsen på baggrund af en konkret vurdering*

Husleje

- *Boligselskabet skal sikre at den fremtidige husleje er økonomisk bæredygtig for beboerne, samtidig med at vi skal sikre, at boligerne fortsat er attraktive og kan genudlejes på almindelige vilkår*

Planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV)

- *Boligselskabet har udarbejdet en vedligeholdelses og fornyelsesplan i henhold til gældende regler for PPV. Planen sikrer en langsigtet og økonomisk bæredygtig vedligeholdelse af ejendommen, med henlæggelser der understøtter stabile huslejeniveauer*

Mulig finansiering

Råderet

- *Afdeling 8 har truffet beslutning om at tillade følgende forbedringsarbejder under råderetten:
Etablering af nyt køkken, nyt badeværelse, carport, udestue, belægning, gulve, Genvex-anlæg (ventilation)*
- *Et enkelt projekt må maksimalt udløse en huslejestigning på 30 % af grundhuslejen. Hvis flere arbejder udføres samtidig, må den samlede huslejestigning maksimalt være 50 %*

Beslutningsproces og finansiering i afdeling 8

Boligselskabet vil undersøge finansieringsmuligheder for de planlagte forbedringer og udarbejde et oplæg til organisationsbestyrelsen.

Oplægget skal danne grundlag for en beslutning, som efterfølgende skal godkendes på et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor beboerne tager stilling til projektets indhold og økonomi.

- *Vi skal samtidig overveje, om omfanget af forbedringer under råderetten herunder køkken, bad, carport, udestue, belægning, gulve og Genvex- bør justeres for at sikre en balanceret huslejudvikling.*
- *Den tidligere beslutning om faste grænser for huslejestigninger (maks. 30 % ved enkeltprojekter og 50 % ved flere samtidige arbejder) bør ophæves, så det bliver afdelingsmødet, der konkret vurderer(råderet) og godkender huslejekonsekvenserne.*



Spørgsmål til Allan:

Sp.: Bliver stofledninger skiftet.

Sv.: Nej, det er ikke en del af planen

Sp.: Hvor meget er rapporten værd. Der er kommet flere genvex anlæg.

Sv.: Vi følger op på hvor der er kommet genvex.

Sp.: Hvordan kan huslejen holdes nede, når vi skal betale mere til istandsættelse?

Sv.: Vi vender tilbage med økonomien.

Ad pkt. 3

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 28 kr. pr. m², svarende til 3,2 %.

Huslejen er herefter 919 kr. pr. m².

Afdelingens henlæggelser skal øges og det vi godt i gang med. Landsbyggefonden fastsætter ud fra de indberettede regnskabstal et niveau for hvor henlæggelserne, skal ligge i de enkelte afdelinger. Det betyder, at der fortsat skal arbejdes på at konsolidere henlæggelserne.

Spørgsmål fra salen:

Ingen

Budgettet blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning

Ad pkt. 4.

Forslag om, at alle

Pkt. 4.1. Forslag om, at alle huse fotograferes med varmesøgende kamera for varmetab, og isoleres de steder hvor der mangler isolering.

Nuværende isolering er fra da husene blev opført, (mig bekendt).

Med de stigende energipriser, mener jeg at dette forslag er berettiget.

Forslaget er indsendt fra boligen Bregnevej 7.

Beslutning: 1 for resten imod

Ad pkt. 5

Valg af formand:

På valg er:

Ulla Burskov, Forbindelsesvejen 121

Beslutning: Ulla Burskov blev valgt

Ad. pkt. 6

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem

På valg er:

- Carina Sørensen, Clematisvej 6

Beslutning: Carina Sørensen blev valgt

Ad pkt. 7

Valg af 1 suppleant

- Martin Hansen, Bregnevej 5 – Sillede op ved fuldmagt

Beslutning: Martin Hansen blev valgt.

Ad pkt. 8

Eventuelt

Spørgsmål.

Sp.: Hvad er tidshorisonten for tapperne? Der bruges mange penge på reparationer.

Sp.: Kan vi ikke sige vi ikke vil have repareret trapperne?

Sv.: Vi er nød til at vedligeholde trapperne, så der ikke er nogen, der kommer til skade. Når vi får forelagt og gennemgået rapporten fra vores rådgivere. Kommer vi tilbage til jer.

Sp.: De nye tagrender er skæve. Vand fra nedløbsrør løber ned op havemøbler.

Sv.: vi følger op

Sp.: Sidste år gennemgik i opdaterede råderetsregler. Hvorfor kommer i ikke og tjekker?

Sv.: Du har helt ret i, at råderetsreglerne blev opdateret sidste år. Vi havde ikke planlagt en generel gennemgang, da vi troede, at beboerne selv ville melde ind, hvis de havde bygninger, terrasser, belægninger eller lign., som skulle registreres. Vi tilskriver og omdeler ejerskabserklæringer til hele afdelingen og hvis der er nogen, der har noget specifikt, de gerne vil have, at vi kigger på, hører vi meget gerne fra jer.

Sp.: Vi har overtaget drivhus, terrasse mv ved indflytning. Skal vi gøre noget i forhold hertil?

Sv.: Hvis i allerede har underskrevet en ejerskabserklæring, skal i ikke gøre mere.

Sp.: Er det muligt at låne redskaber fra boligselskabet fx en stubfræser?

Sv.: Nej

Ulla Burskov afsluttede mødet og takkede for fremmøde.

Mødet sluttede kl. 18.30.

Underskrift

Dirigent:  Hans Bøen Christensen


Referent: Rikke Naur Dybdahl