

Afdeling 8

Referat fra afdelingsmødet den 12. september 2024, kl. 17,00.

I mødet deltog:

Beboere: 12 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:
Ulla Burskov

Organisationsbestyrelsen:
Toni Lundager

Fra administrationen:
Claus Thomsen
Rikke Naur Dybdahl

Ejendomsmester:
Patrik Sørensen

Ad pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden af 12. september 2024.
Godkendt.

Ad pkt. 2

Toni Lundager blev valgt som dirigent.

Ad pkt. 3

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsformand Ulla Burskov orienterede om:

BESTYRELSENS ARBEJDE

Bestyrelsen har på flere måder været beskåret i år pga. udstationering og fraflytning. Bestyrelsesarbejdet har derfor i det forløbne år fortrinsvis været korrespondance pr mail. Vi har derudover afholdt to møder med Sundby-Hvorup Boligselskabs administration, om økonomi, vedligeholdelsesarbejder, råderet og om regnskab og budget.

NYE BEBOERE

Vi har budt en ny børnefamilie velkommen i vores afdeling.

VEDLIGEHOLDELSesarbejder

Et af de fremtidige vedligeholdelsesarbejder, vi har drøftet med administrationen, er en generel udskiftning af trapper. Nogle udvendige trapper er i så ringe stand, at det er bekosteligt hvert år at udføre de samme reparationer. Administrationen har set på en mulig løsning, som er gennemført i et andet boligselskab i Aalborg. Det består af en ståltrappe med betontrin. Det anslås, at prisen er omkring 70.000 pr trappe. Arbejdet ville kunne udføres i etaper, over 3-5 år, formentlig uden yderligere huslejstigning, således at de trapper, som er i dårligst stand, udskiftes først.

Vi afventer stadig en oversigt over lovbestemte observationspunkter, som vi skal tage højde for i henlæggelserne. Boligselskabets administration vil holde os orienteret om sagen.

FORÅRSGENNEMGANGEN

viste ikke væsentlige fejl og mangler, ud over skaderne på de udvendige trapper. Vær gerne opmærksom på, om de ting, I har påpeget i det enkelte hus, er gennemført inden udgangen af oktober, og giv besked til boligselskabet, hvis der er andre skader, der efter jeres mening burde registreres og repareres.

NABOHJÆLP

Hovedparten af beboerne har tilmeldt sig Nabohjælp-projektet, og vi vil gerne opfordre til at alle melder sig. Der er sat Nabohjælp-skilte op på Clematisvej og på Bregnevej/Forbindelsesvejen.

Derudover har vi en Facebook-gruppe til hurtig kommunikation mellem alle beboere. Navnet er Sundby Hvorup Afdeling 8 – meld jer gerne, hvis I er interesserede.

RÅDERETTEN

Råderetskataloget har i år fået sit særlige punkt på dagsordenen, og vi vil derfor ikke omtale råderetten yderligere i denne beretning.

DIVERSE

Vi vil som sædvanlig gøre opmærksom på, at vi som lejere har forpligtet os til for egen regning at holde vore haver, dvs. klippe hækken, slå græsset og fjerne ukrudt, som kan genere naboer, samt at sørge for snerydning om vinteren, enten ved egen kraft eller med hjælp fra et servicefirma. Der er ikke afsat fælles midler til havearbejde i vores budget, 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 rensede tagrender og afløb en gang om året som en del af huslejen. Hvis lejeren selv kan stå for mindre vedligeholdelsesopgaver eller reparationer, er det muligt at få materialeudgifterne refunderet. På den måde kan vi spare lidt på vedligeholdelseskostningerne.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 4

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 44,44 kr. pr. m², svarende til 5,25 %. Huslejen er herefter 891 kr. pr. m².

Afdelingens henlæggelser skal øges. Det blev oplyst, at der pr. 31/12 2023 var henlagt 24.694 kr. pr. bolig til planlagt vedligeholdelse. Landsbyggefonden fastsætter ud fra de indberettede regnskabstal et niveau for hvor henlæggelserne, skal ligge i de enkelte afdelinger. I afdeling 8 udgør beløbet 58.055 kr. pr. bolig. Det betyder, at der fortsat skal arbejdes på at konsolidere henlæggelserne.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Jeg er har boet her et år og har fået 3 stigninger i den tid. Skal vi regne med det fortsætter sådan?

Sv.: Nej. Der har været to årlige stigninger i perioden samt en stigning afledt af afdelingens beslutning om nye tage.

Sp.: Hvor kan vi se hvor meget der er på henlæggelserne?

Sv.: Der er ca. 370.000 svarende til knap 25 tkr. pr. bolig. Der opsparede henlæggelserne til vedligeholdelse blev forøget med ca. 125.000 sidste år.

Sp.: Hvorfor henlægges der ikke til fraflytning?

Sv.: Der er en opsparing hertil, og der er ikke behov for yderligere henlæggelse på nuværende tidspunkt. Hovedselskabet (dispositionsfonden) betaler tab der overstiger 380 kr. pr. lejemål.

Budgettet blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning

Ad pkt. 5.

Råderetskatalog

A. Orientering.

Inspektør Peter Andersen orienterede jf. vedhæftede 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.

B. Beslutning.

Spørgsmål.

Sp.: Hvad med skuret der var der da jeg flyttede ind?

Sp.: Der var ikke noget skab til opvaskemaskinen. Hænger jeg på den?

Sv.: Ta fat I os, så kikker vi på det.

Sp.: Da jeg flyttede ind for 12 år siden måtte vi gøre hvad vi ville, så længe det ikke var en forringelse. Jeg fik skiftet elinstallationer.

Sv.: Hvis det er gjort håndværksmæssigt korrekt er det sikkert OK.

Sp.: Hvorfor er alle facader ikke blevet fuget som planlagt?

Sv.: Det er et spørgsmål om økonomi.

Råderetskataloget blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 6.

Indkomne forslag

Pkt. 6.1. Forslag om, at der indsendes ansøgning til Landsbyggefonden.

A – Orientering

Ansøgning om energi reovering af facader samt nye energi rigtige vinduer, døre, evt. nye trapper. Alle huse har et D i energimærkning, det kan måske forbedres, særligt med de stigende priser på varme.

Forslaget er indsendt fra boligen Bregnevej 7.

B – Beslutning

Sagen vurderes ikke til at kunne gennemføres som en Landsbyggefondssag. Landsbyggefonden dækker fx ikke vinduer der som har opbrugt levetiden. Det blev aftalt, at det undersøges, om der kan findes midler via trækningsret eller lignende, som kan bidrage til finansiering af reoveringen.

Forslaget blev trukket.

Ad. pkt. 7

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for 2 år og 1 for 1 år

Valgt

- Niels Uldahl Buus, Bregnevej 3 - for 2 år.
- Carina Sørensen, Clematisvej 6 – valgt for 1 år.

Ad. pkt. 8

Valg af 1 suppleant

Valgt

- Mette Nielsen, Clematisvej 3

Ad pkt. 9**Eventuelt****Spørgsmål.**

Sp.: Vores varmeregninger er voldsom høje.

Sv.: I Aalborg har vi haft billig varme, men gennem de seneste år der kommet flere store stigninger. Ulla opfordrede til at bruge appen Watts til at følge sit forbrug.

Sp.: Kan vi få overdækninger ved dør. Der falder sne ned.

Sv.: Det er et spørgsmål om økonomi. Der er ikke penge til det i afdelingen.

Sp.: Bliver der lave noget ved kælderhalsene?

Sv.: Det vil blive vurderet.

Sp.: Bliver trapper repareret?

Sv.: Ja – der er bestilt håndværker.

Claus Thomsen fremviste referencebilleder til en mulig trappeløsning.

Ulla Burskov afsluttede mødet og takkede for fremmøde.

Mødet sluttede kl. 18.45.

Underskrift.

Dirigent: 
Toni Lundager

Referent: 
Rikke Naur Dybdahl

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.

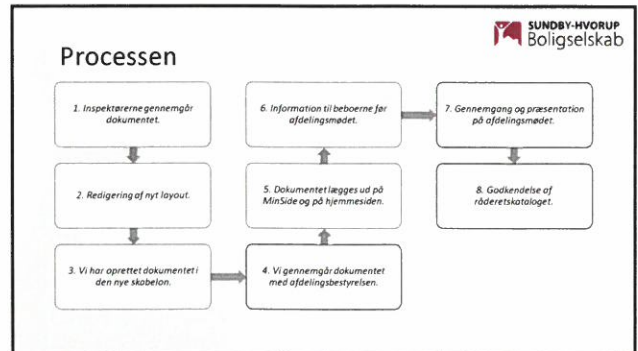
2

Det gør vi:

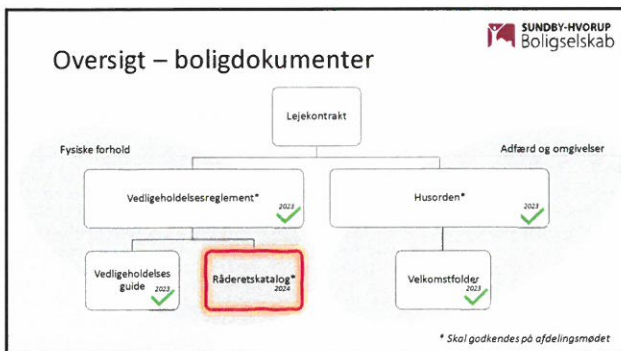
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* 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 lejer 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
- Principielt 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!



JERES HJEM
- VORES BOLIG -


SUNDBY-HVORUP Boligselskab

8

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Individuel råderet**
 - Bruges, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevare)
 - (Afdelingen 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 ejendommen er af afløbskapacitet ikke tillader det)
- **Skillevægge**
 - Lejere kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge (undtagen bærende vægge)



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

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 øger boligens værdi, kan beløbet afskrives over en given periode på typisk mellem 10 og 20 år.
- Hvis du flytter indenfor afskrivings-perioden, kan du få penge tilbage for de forbedringer, du har betalt for (resten af afskrivings-perioden).
- 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 forandring skal du skal måske sætte lejligheden tilbage, som den var, før du lavede ændringerne.



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

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 (postivitet)
- Afgår, om der er begrænsninger 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



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

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 (postivitet)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag

Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til et opgør af bygningens terrasser, belægninger mv som de har på boligens grund.



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

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

12

Råderetskatalog

Særlig om udvendig Råderet

Amnesti* ordning med ejerklæberklæring:

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

Legallitetstilskrab:

- Lejer skal søge om tilladelse fra boligselskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i Agerbøden for at modtage en ejerklæberklæring.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejeren udfylde en ejerklæberklæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opnår der ikke tilladelse, skal lejer fjerne de ikke søgte og godkendte arbejder.

Fasttag en tidsbegrænset periode:

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

Fasttag en fremadskudende praksis:

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

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 et køkkenskab 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.

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.

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.

JERES HJEM
– VORES BOLIG –

16

Spørgsmål

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab



17