

Afdeling 88.

Referat fra afdelingsmødet den 10. september 2024, kl. 17,00

Mødested: Fælleslokalet på Solgården.

I mødet deltog:

Beboere: 19 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Arne Pedersen

Bodil Jensen

Thorhild Bentzen

Dorthe Bjødstrup

Jon Nordoy

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Ejendomsfunktionær:

Jan

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Fra administrationen:

Jens Erik Grøn (ref.)

Mette Lythje

Peter Andersen

Gæst:

Jesper Larsen – afdelingsformand i afdeling 82.

Stemmeudvalg.

Mette Lythje

Kurt Johansen

Ad. pkt. 1.

Godkendelse af forslag til forretningsorden af 10. september 2024.

Godkendt.

Ad. pkt. 2.

Valg af dirigent.

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Arne Pedersen orienterede bl.a. om:

Årsberetning for Sundby-Hvorup Boligselskab afd. 88 (solgården)

Ja så er det igen gået et år og jeg står her igen og skal aflægge en beretning for afdelingen
Hvad er der så sket siden sidst, ikke ret meget som i ikke ved i sådan en lille afd. ved alle alt.

Men det skete så noget som ikke er sket før i mine 16 år som formand

Jo vi måtte ligge vore lille hjerne i blød, for der forsvandt ting fra kælderrummene uden tegn på
indbrud, så mistanke om hvem og hvorfor drøner hurtig rundt vi har jo lås på vore yderdøre ja
på nær opgang D som stadig ikke virker

Jeg talte med Kurt og Peter og så fik vi sat hængelåse på og siden er der ingen der har mistet
noget. Ja så har vi da også fået en robot til at klippe græsplænen.

Ja da jeg klippede græs tog det mig ca. 1. time men nu tager det mig meget længere tid,
hvordan det, vil i så nok spørge jo der bruges jo meget tid på at regne ud hvilken vej den nu
køre, det var en vits. Det jeg ville sige var vi har aldrig haft så flot en plæne som vi har nu.

Vi har da også afholdt både julefrokost og sommerfest hvor der var stor tilslutning, jeg skulde
hilse fra dem der rangerer disse fester og sige tak for tilslutning.

Alt er lejet ud men vi mangler at få en lejligheden gjort i stand det bliver en stor og dyr omgang
for den står som den gjorde i 1948 så jeg formoder uden jeg har været involveret at det løber op
i ca. 400.000,00 kr.

Nu når vi kommer til punkt 6 i dagsorden om sammenlægningen med afd. 82 vil vi herfra
bestyrelsen side gerne anbefale at i stemmer for sammenlægningen

Da Bodil og Dorte ikke ønsker at genopstille til bestyrelsen skal det herfra lyde en stor tak for
det arbejde i har lagt i bestyrelsesarbejde i har været gode at arbejde sammen med. en stor tak
skal i have .

Ja det er så den sidste årsberetning fra min hånd da jeg stopper som formand der er andre
opgaver for mig så tak for alle de År i har haft tillid til mig og alle mine skøre planer jeg er
kommet med.

TAK

Fra salen blev der uddelt stor ros til Arne for indsatsen gennem de mange år og herefter en rigtig stor klapsalve.

Spørgsmål.

Ingen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 4.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Mette Lythje fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 11,00 pr. m², svarende til 1,9 %.
Huslejen er herefter kr. 630,00 pr. m².

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.

Budgettet blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 5.

Råderetskatalog.

A. Orientering.

Inspektør Peter Andersen 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.

B. Beslutning.

Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.

Ad. pkt. 6.

Forslag om:

Sammenlægning af boligafdeling 82, Dronninglund (159 familieboliger, 9 ungdomsboliger og 31 ældreboliger) med boligafdeling nr. 88, Dronninglund på Fredensgade 19A-19F (24 familieboliger) pr. 01.01.2025.

A. Orientering.

Jens Erik Grøn orienterede om, at forslaget om sammenlægning er kommet i stand efter ønske fra afd. 88 og 82.

Se afdelingsbestyrelsens beretning under pkt. 3.

Afdelingen vil herefter bestå af 223 boliger.

Organisationsbestyrelsen og adm. bakker op om forslaget.

B. Beslutning.

Forslaget om sammenlægning med afd. 82 blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 7.

Indkomne forslag.

Ingen.

Ad. pkt. 8.

Valg af formand.

Punktet bortfaldt jf. beslutningen under punkt 6.

Ad. pkt. 9.

Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Punktet bortfaldt jf. beslutningen under punkt 6.

Ad. pkt. 10.

Valg af 2 suppleanter.

Punktet bortfaldt jf. beslutningen under punkt 6.

Ad. pkt. 11.**Eventuelt**

Sp.: Vedligeholdelsen af vores dørlåsesystem til opgangene har været mangelfuld.

Sv.: Taget efterretning – vi følger op straks.

Sp.: Hvad med trappevaske over huslejen.

Sv.: Det kan evt. stilles som et forslag til næste års møde.

Sp.: Konto 114 – renholdelse, hvad indeholder det.

Sv.: Løn m.m. til driftspersonalet, rengøring af vaskeri og vinduesvask.

Sp.: Vindues vaske og rengøring af vaskeri udføres ikke.

Sv.: Vi følger op.

Arne Pedersen afsluttede mødet og takkede for det store fremmøde.

Mødet sluttede kl. 17:53.

Underskrift.

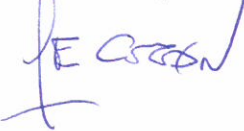
Dirigent.

Hans Bøye Christensen.



Referent.

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

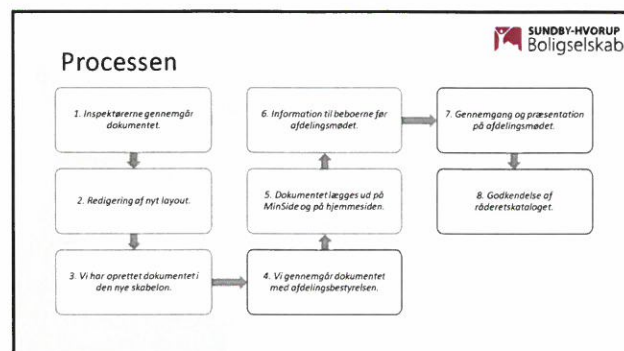


Det gør vi:

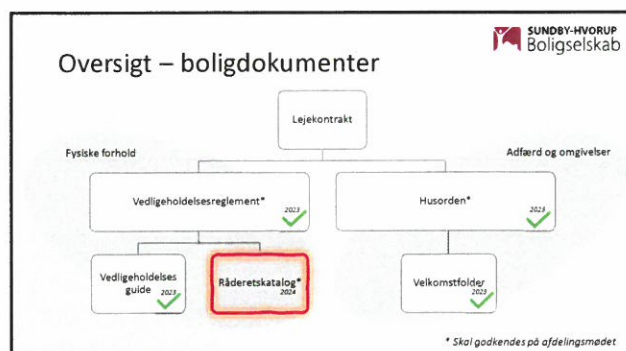
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* 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.



7

Råderetskatalog

• Introduktion til Råderet

Råderetten for lejererne i en almen bolig:

- Giver stamme 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!



8

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Individuel råderet**
 - Bruges, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevarer)
 - (Afdelingen finansierer og lejer betaler over huslejen over en given periode)
- **Kollektiv råderet**
 - Bruges, 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, opvaskemaskine og køleskab
 - (medmindre ejendommen er af afbudsplacering 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

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 afskrivningsperioden, kan du få penge tilbage for de forbedringer, du har betalt for (resten af afskrivningsperioden).
- Hvis ændringerne ikke er omfattet af 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 forandringer får du ikke penge tilbage.
- Ved forflytning skal du skal måske sætte kylligheden 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

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 (prioritetslister)
- 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 køleskab eller komfur



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

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.

Aldelingsmødet

- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (prioritetslister)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, belægnings m.v. 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

12

Råderetskatalog

Særlig om udvendig Råderet

Amnesti* ordning 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 legalisere tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godtgørelse.

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 stilladset gives, skal lejeren udfylde en ejerskabserklæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opnår der ikke tilladelse, skal lejer fjerne de ikke sagte og godkendte arbejder.

Fastlæg en løbsgrænset periode:

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

Fastlæg en fremadskudende pris:

- Boligselskabet vil typisk en gang drøfte love en vurdering af, om der er opført nye bygninger på lejernes grund. Ikke enlige/ 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 er købskab 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.

- Derne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion.
- Skillevæggsarbejdet 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



17