

**Afdeling 63, Vester Hassing**

Referat fra afdelingsmødet den 15. august 2024, kl. 19,00.

**I mødet deltog:**

Mødested: Sognehuset Vester Hassing.

Beboere 30 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Formand Bruno Hyldahl Jensen  
Ole Karl Hansen  
Henrik Ottzen  
Dorte Phillip  
Dorte Mørk Steinfeld

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther  
Karsen Høeg

Fra administrationen:

Peter Andersen  
Rikke Naur Dybdahl  
Jens Erik Grøn

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Ejendomsfunktionær:

Lars Thomsen

**Stemmeudvalg.**

Karsten Høeg  
Henrik Ottzen  
Rikke Naur Dybdahl

**Ad. pkt. 1.**

Godkendelse af forretningsorden af 15.08.2024.

Godkendt med bemærkning om, at pkt. 11 skal rettes, da afdelingsmødet besluttede under punkt 7, at afdelingsbestyrelsen skal bestå af 3 medlemmer for nuværende.

**Ad. pkt. 2.**

Nils Vinther blev valgt som dirigent.

### **Ad. pkt. 3.**

#### Afdelingsbestyrelsens beretning.

Formand Bruno Hyldahl orienterede på bestyrelsens vegne:

Velkommen til de fremmødte, Dejligt at se at så mange bakker op om vores afdelingsmøde, vi er ca. 30 deltagere.

Til at lede løjerne har vi også i år fået hjælp fra kontoret og det er vi rigtig glade for, det letter jo vores arbejde med indkaldelse osv. Så tak til kontoret for det.

Hvad vi skal gøre for at få flere til at møde op?? I år prøver vi så at ændre menuen til en gang Stegt flæsk og persillesovs, og det ser ud til at være noget som kan få folk til at møde op, så rigtig fint. Boligforeningen afholdte et Temamøde hvor Christian og jeg deltog. Et rigtig godt møde hvor der er repræsentanter fra de andre afdelinger og hvor man kunne dele de oplevelser man har med de andre både på godt og skidt, og det blev aftalt at det skal ind i kalenderen frem over.

Vi plejer at afholde 5-6 bestyrelsesmøder om året og det har vi også gjort i år, for deisen er, at vi indkalder og holder møde når vi har noget på programmet, og ikke bare for at holde et møde. Vi har så i år fået vores 2 suppleanter ind i bestyrelsen idet Christian gerne ville fritstilles grundet tidspres, og her kom Dorthe Phillips ind og tog hans plads, Henrik Pedersen valgte også at stoppe, og i hans sted er Dorthe Steinfeld indtrådt og det har kørt rigtig fint. Men derfor står vi så i den situation at vi skal have fundet 2 nye suppleanter i aften. Og idet Ole Hansen også ønsker at udtræde skal vi ligeledes have valgt en ny til bestyrelsen, og det håber vi ikke bliver et problem med den opbakning vi har i aften. I skal også lige vide at jeg godt nok genopstiller til bestyrelse, men jeg ønsker at videregive formandsposten til en yngre version, men det klarer vi under konstitueringen af bestyrelsen efterfølgende.

Som sædvanlig har vi deltaget i den årlige gennemgang af boligerne i afd. 63, og det har været sammen med Peter og Kurt, og så har bestyrelsen kunnet gå med som man har lystet. Peter tog billeder af de fejl og mangler der blev lokaliseret, og folk havde i forvejen orienteret Peter om hvor der var noget galt. Men som sådan så det helt fint ud de fleste steder. Jeg var desværre forhindret i at deltage i år, men jeg tror det gik alligevel.

Sundby Hvorup laver hvert år en ryste sammen tur for bestyrelserne i alle afdelinger. I år var denne tur lagt til FYN. Vi deltog i år fra afd. 63 med 1 deltager nemlig mig selv. Vi synes det er vigtigt at vi deltager selv om vi i bestyrelsen er enige om at udgiften for turen burde ligge i hovedforeningen og ikke hos os selv i afd. 63 da det er en stor post for vores lille kassebeholdning, turen koster nemlig 4400 pr. person. Men vi må rose Boligforeningen for deres ture, der er rigtig godt indhold og interessante ting man kommer omkring og ser og oplever..

Vi har dog i afd. 63 et stort ønske om, at turen ud i fremtiden vil blive betalt af hovedforeningens kasse, og hvis ikke helt, så i hvert fald en større del af udgiften, da prisen på godt 4000kr pr deltager, er en stor udgift for vores lille kassebeholdning, vi vil jo gerne stadig lave nogle gode arrangementer for beboerne.

Jeg deltog i år alene i boligforeningens repræsentantskabsmøde idet næstformanden Dorthe Phillips var syg, her får vi et godt indblik i SHBF økonomi, fremtidige huslejestigninger og hvorfor, nyt om nye boliger og istandsættelser, så et interessant møde, hvor også valg til hovedbestyrelsen foregår.

Vi har over 100 lejemaal i afd. 63 og det gir os ret til at deltage med 2 repræsentanter, og det er som regel formand og næstformand der deltager.

Vi havde 6. oktober indbudt jer alle til Juni indbudt beboerne i afd. 63 til en Grillfest med helstegt pattegris, men desværre måtte vi aflyse dette arrangement da der ikke var tilmeldinger nok, -til en pattegris skal vi være mindst 30 tilmeldte, vi var kun 13 Men vi prøver igen senere, måske med et andet arrangement..

Den 6. Oktober 2023 sendte vi indbydelse ud om en efterårshygge fest med lux. Mad fra slagter Carlsen, desværre var der ikke tilslutning nok. Vi gir ikke op, så vi indbyder også till en hyggefest til efteråret, datoen er endnu ikke fastsat Efterårs Hyggefest som også vil blive afholdt her i sognehuset. Vi har fået trykt indbydelserne, som kontoret er os behjælpelige med, så nu skal de bare omdeles, og så håber vi der kommer rigtig mange denne gang. Og maden vi vil tilbyde vil blive den store Luksus buffet fra slagter Carlsen, eller grillgris fra samme slagter, men det vigtigt er at man deltager og har det hyggeligt sammen.

Julelys: Vi fik jo stor ros for vores flotte juletræer sidste jul, så den succes rider vi videre på, og jeg har allerede en aftale med juletræsmanden Bjarne Andersen fra Vestbjerg om levering af juletræerne som skal være ca. 4 meter høje. Kæderne er med ledlys pærer som derfor også er strømbesparende, og de nye kæder har en flot blinkeeffekt hvilket gøre dem endnu flottere. Vi har stadig en meget ihærdig og flink visevært i Lars, og han er altid på pletten hvis der er problemer, og man når knapt at få lagt røret inden han står klar til at ordne problemet, så stor ros fra alle beboere og bestyrelsen for hans ihærdighed.

Vi har i bestyrelsen et dejligt klima og det kører bare stille og rolig uden problemer, derfor er det heller ingen sag at sidde i en sådan bestyrelse, sidst har vi fået Dorthe Phillips og Dorthe Steinfeld ind og de gør et fint stykke arbejde, Dorthe Phillips har forsøgt at arrangere et loppemarked for vores beboere, alt var tilrettelagt, vi havde fået lov at bruge kirkens parkeringsplads, og tilladelse til at bruge toiletterne i våbenhuset, men desværre kun med 2-3 tilmeldte så det blev ikke afholdt.

Dorthe Steinfeld har planer om at vi laver arrangementer til Knæk Cancer, og det arbejder vi videre med.

Nåleøjet har haft lidt problemer med parkering på vejen selv om der er nok parkeringspladser, folk vil parkere lige uden for døren, så det håber vi Sundby Hvorup kigger på.

Vi har også året igennem haft en god dialog med folkene på kontoret, og vi har været til Erik's Grøns fødselsdag, dejlig fødselsdagsfest med dejlige mennesker og ligeledes deltog vi på repræsentantskabs mødet og det er altid dejligt at komme ud og kigge til direktionen, og er der problemer med at oversku økonomien, ja så står Rikke altid klar i kulissen. Så alt i alt nogle dejlige medarbejdere derude.

Vi fandt også ud af i år, at bestyrelsesmedlemmerne ved runde fødselsdage får en lille gave fra kontoret, kun selvfølgelig hvis man husker at fortælle kontoret det, og det er vi da et par stykker der har nyt godt af, så tak til kontoret for det.

Sidst men ikke mindst vil jeg takke min bestyrelse for deres arbejde og deres dejlig gemyt, og stor tak til Christian og Henrik som også gjorde et godt stykke arbejde det har været dejligt at arbejde sammen med jer, og det håber jeg vi kan fortsætte fremover og det gælder selvfølgelig også de ny komne.

**Spørgsmål fra salen:**

Sp.: Aflysningen af grillfesten skyldes, at den lå om aften.

Sv.: Vi bliver nødt til, at tage hensyn til dem der går på arbejde.

Sp.: De biler, der holder på vejen på Nåleøjet er personale fra boenheden.

Sv.: Vi taler med lederen.

**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 2,21 % svarende til 20,00 kr. pr m2.

Ny m2 husleje udgør herefter 912 kr. (gennemsnitligt).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelige konklusion fra den eksterne granskning. Der arbejdes på udvikling af en mere præsentationsvenlig visning. Der vil også fremadrettet være stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

**Spørgsmål fra salen:**

Sp.: Hvorfor stiger udgiften til affald selvom vi endnu ikke har fået de grønne affaldsposer.

Sv.: Det er en generel stigning på renovation.

Sp.: Hvordan med de grønne poser for os på Kildevej, da vi har fælles affaldscontainer.

Sv.: Vi omdeler dem.

**Budgettet blev enstemmigt godkendt.**

**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.

**Spørgsmål.**

Sp.: Skal man søge om, at fjerne en skillevæg for at lave en vinkelstue.

Sv. : Ja.

Sp.: Må vi sætte hegn op på Nåleøjet.

Sv.: Nej.

B. Beslutning.

**Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.**

**Ad. pkt. 6.**

Indkomne forslag

Ingen.

**Ad. pkt.7.**

Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Det var ikke muligt, at vælge 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Afdelingsmødet besluttede derfor, at ændre afdelingsbestyrelsesstørrelse til 3 medlemmer.

**Valgt:**

**Bruno H. Jensen, Ved Jernbanen 24. Valgt for 2 år.**

**Henrik Ottzen, Nåleøjet 36A. Valgt for 1 år.**

**Dorte Phillip, Ved Jernbanen 25 . Valgt for 1 år.**

**Ad. pkt. 8.**

Valg af 2 suppleanter.

Det var ikke muligt, at vælge 2 suppleanter .

Afdelingsmødet besluttede derfor, at vælge 1 suppelant.

**Valgt:**

**Dorte Mørk Steinfeld, Nåleøjet 50B**

Den nye afdelingsbestyrelse har efterfølgende konstitueret sig som følger.

**Dorte Phillip, Ved Jernbanen 25.**

**På valg i 2025**

**(Formand og medlem af  
repræsentantskabet)**

**Henrik Ottzen Nåleøjet 36 A**

**På valg i 2025**

**(Næstformand og medlem af  
repræsentantskabet)**

**Bruno H. Jensen, Ved Jernbanen 24.**

**På valg i 2026**

**Ad. pkt. 9.**

**Eventuelt.**

Sp.: Hvor skal jeg slukke for mit genvex hvis der udbræder storbrand i området.

Sv.: På gruppetavlen.

Sp.: Hvorfor har vi ikke mere én havecontainer.

Sv.: Det er en ny ordning. Den skal man selv betale og tilmelde ved kommunen nu.

Sp.: Hastigheden skal ned på Nådeøjet – hvad med et skilt max. hastighed 20 km.

Sv.: Vi tager det med til ejerforeningen.

Sp.: Vejen - Ved Jernbanen trænger til asfalt rep.

Sv.: Vi følger op.

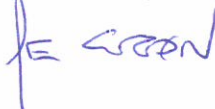
Nils Vinther afsluttede mødet kl. 20.10.

**Underskrift.**

Dirigent. Nils Vinther



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.

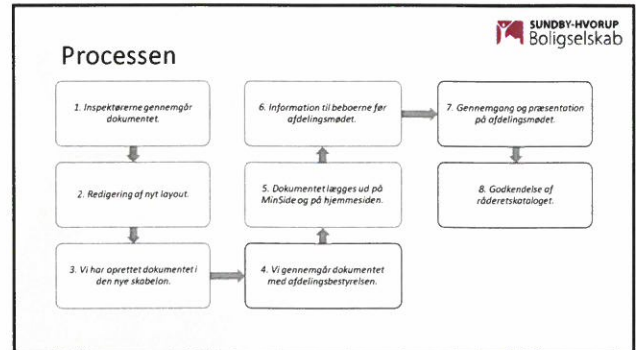
2

## Det gør vi:

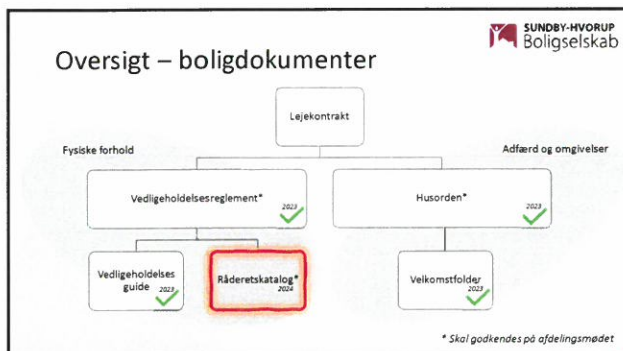
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler\*

\* 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.

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
- 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 kun vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevare) (Lejer finansierer selv og afskrives 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 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 ejendommens elf og afløbspacitet 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 lever 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 ansøgt og godkendt eller ikke er en forbedring af boligen, får du ikke penge tilbage.

Uden godtgørelse:

- Hvis du lever ændringer, der kun ændrer boligens udseende, som for eksempel at sætte gule, uden at det øger boligens værdi, kaldes dette for forandring. For sådanne forandring, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du skal måske sætte lejligheden 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 (positivlisten)
- Afgår, den mere begrænsede 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.

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.

Afdelingsmødet

- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (positivlisten)
- 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

12

## Råderetskatalog

**Særlig om udvendig Råderet**

Arbejde i forbindelse 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 begynde tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligelskabets godkendelse vil være uden godkendelse.

Legitimeret ejerskab:



- Lejere skal søge om tilladelse fra boligelskabet 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.
- Opstår der ikke tilladelse, skal lejere fjerne de ikke søgte og godkendte arbejder.

Fastlæg en tidsbegrænset periode:

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

Fastlæg en fremadskudende praksis:

- Boligelskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger på boligens grund. Ikke søgte og godkendte bygninger skal fjernes.

– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge boligelskabet 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 boligelskabet vurderer, at ejendommens elektriske systemer og afløb kan understøtte disse installationer.
  - Før du går i gang, skal du informere boligelskabet 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.
  - Boligelskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge boligelskabet 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.
- Skillevæggarbejde giver ikke ret til godkendelse ved fraflytning.
- Du er forpligtet til at informere og ansøge boligelskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge boligelskabet før påbegyndelse af arbejde

15

## Råderetskatalog

• **Værd at huske**

**Kontakt boligelskabet**

- Før du iværksætter ændringer, så kig for at drøfte dine planer med boligelskabet.

**Kendskab til råderetskataloget**

- Gør dig bekendt med råderetskataloget for at forstå reglerne.

**Søg tilladelse**

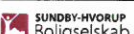

- Sørg for at få den nødvendige tilladelse for at undgå at skulle genoprette din bolig/boligens have til dens oprindelige stand.

**Overhold reglerne**

- For at forebygge fremtidige problemer, sørg for at overholde alle boligelskabets regler.

**Ved tvivl, spørg**



- Hvis du er usikker på noget, så tøv ikke med at stille spørgsmål til boligelskabet.

– VORES BOLIG –

16

## Spørgsmål

17