

Afdeling 61. Hals

Referat fra afdelingsmødet den 19. august 2024, kl. 19.00

I mødet deltog:

Møde sted: Golfcafeen, Nordmandshage 40, Hals.

Beboere 42 incl. afd. bestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther
Jens Jørgen Jensen

Fra administrationen:

Mette Lythje
Peter Andersen
Jens Erik Grøn

Ejendomsmester:

Kurt Johansen
Michael Boldt Jensen
Bjarke Andersen

Stemmeudvalg:

Mette Lythje
Leon Strand
Dorthe Bentsen

Ad pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden af 19.08.2024.

Godkendt.

Ad pkt. 2

Jens Jørgen Jensen blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet.

Ad pkt. 3.

Nils Vinther orienterede om:

Afd 61 Hals, beretning for året 2023

Velkommen til Jens Erik Grøn, Michael, Bjarke, Mette og Peter+ Jens Jørgen fra OB

Afdelingsbestyrelsen har holdt 6 møder incl møde vedr nyt layout på Råderetskataloget, som vi vender tilbage til senere.

Nu er der igen gang i kurser for afd bestyrelserne, og de nye best medlemmer har været inviteret til disse kurser, og alle vil blive inviteret igen, efter behov. Vi forventer selvfølgelig, at man deltager i disse kurser, så man ved hvad det er man er gået ind til, ved at lade sig vælge til bestyrelsen i afd 61. Det er vigtigt, at man lærer hvad en afdelingsbestyrelse har af kompetencer men også hvad den IKKE har af kompetencer.

Organisationsbestyrelsen har igen haft alle afdelings formænd inviteret til møde 2 gange i det forgangne år, samt allerede een gang i indeværende år, og de er inviteret til møde igen om lidt. Derved lærer de hinanden at kende og kan få knyttet forbindelser, som kan komme flere beboere til gode. Disse møder fortsættes, efter ønske fra samtlige afd formænd.

Næstformanden deltog i den årlige udvendige gennemgang af boligerne i afd 61. Det var også i år en fin gennemgang og der var kun de sædvanlige mindre ting der skulle laves rundt omkring. Haverne på Søhesten var sidste år et kapitel for sig. Der skulle ske noget, for beboerne kunne ikke være tjent med, at jorden er så dårlig, at alt simpelthen går ud, med mindre man er en meget flittig havemand/kvinde. Dette blev startet allerede i efteråret med en udvalgt have. Her vil vi så lige drage erfaring, inden vi eventuelt kører løs med alle haverne. Vi vil være sikre på, at det vi HAR lavet, også er det der dur til noget, for det er jo ikke nogen billig ide. Det jo sådan, at dem der selv leverer et stykke havearbejde som regel også får en flot have. Det kan vi jo se på haverne. Og det vil jo være ærgerligt at bruge mange penge på haver, som beboerne ikke selv holder. Da man sagde ja til at flytte ind i sin bolig, var men jo klar over, hvilken størrelse have der var med.

Maling af facader på Søhesten var også et kapitel for sig.

Dette problem er der taget hånd om, og vi håber den løsning der blev, også er den rigtige.

Resten af facaderne og carporte males så vidt muligt næste år, efter de er rensset for alger mv.

Vi er i fuld gang med at udskifte hegn på Lille Dybet. De har trængt til det længe, og nu sker det så.

Ligeledes har vi udskiftet hele det lange hegn mellem XL- Byg og Lilleholm. Det er et fælleshegn med XL byg, og det havde trængt til udskiftning længe, så vi blev nødt til at udskifte det inden hele hegnet lagde sig ned.

Vi har, via alle formændenes møde med 2 advokater, fået at vide, at GDPR lovgivningen kan tillade, at formand eller sekretær må lave en liste med navne og adresser på de få, der ikke interesseret i at modtage elektronisk post. Betingelsen for at vi må lave en sådan liste er, at de enkelte beboere det måtte dreje sig om, skriftligt, overfor formand eller sekretær, meddeler med navn og adresse, at de ønsker materiale fra Boligselskabets afdeling 61 bestyrelse leveret i deres postkasse. Dette gælder altså KUN de beboere som ikke kan/vil modtage elektronisk post. Og denne her meddelelse beder jeg jer alle om at videregive til de naboer i har, som er i denne gruppe, hvis I da ikke bare meddeler de naboer, at de kan få det printet ud fra en af jer. Der vil fra nu ligge en formular på kontoret på Bøgevej 2, som man kan hente og udfylde og aflevere på kontoret igen, hvis man er berettiget til at få meddelelserne i postkassen.

Vi har planlagt en såkaldt Frikadelletur i afdelingen inden for meget kort tid. Det betyder, at vi meddeler alle beboer at vi på en bestemt dato på et bestemt tidspunkt står et sted i nærheden med lune frikadeller og kold kartoffelsalat og lidt drikkevarer. Vi står 3 forskellige steder. Så kommer man bare forbi og hyggesnakker med os og smager på varerne. Vi står på hvert sted i

et kortere tidsrum, inden vi fortsætter til næste sted i afdelingen. Det er en ide vi har fået fra afdelingen i Gandrup, hvor sådanne ture har været godt modtaget fra dem der deltog. Vi håber selvfølgelig på at nogle af jer også kommer og hyggesnakker og smager dellerne.

INGEN former for KLAGER, skal gå til afdelingsbestyrelsen eller ejendomsfunktionæren, men skriftligt til administrationen i Lindholm Søpark. Og inden man klager, kan man jo lige tænke over, hvad man ville have gjort, hvis man boede i eget hus. Problemer bliver kun til store problemer, hvis man ikke kan eller vil tale sammen.

Men husk også lige, at hvis man opdager PROBLEMER i eller omkring boligen eller boområdet, skal man IKKE vente med at komme frem med dem til det her årlige afdelingsmøde. Man er altid velkommen til at kontakte ejendomsmesteren eller Peter eller administrationen, så der kan blive taget på tingene inden de bliver til store problemer.

Boligselskabet renoverer og bygger nyt flere steder. Eet af stederne kan måske blive her i Hals, men mere om dette når vi ved om det bliver en realitet.

Det er jo helt nødvendigt, at vi renoverer og bygger, på en måde der gør, at huslejerne fortsat bliver til at betale, for ellers står vi jo med meget større og uoverkommelige problemer, hvis udlejningen går i stå. Nogle renoveringer og helhedsplaner om ca 550 boliger har været udsat, på grund af vanvittige høje licitationer. Tiden har arbejdet for os, så nu kommer også disse helhedsplaner igang. Vi bygger lige nu nyt plejehjem i Gandrup. Og skal om lidt bygge et eller to mere andre steder.

Vores afd bestyrelsesmøder bliver fortsat afholdt på kontoret på Bøgevej, ikke mindst af økonomiske hensyn.

Og her til sidst lige en positiv påmindelse. Husk endelig, at I IKKE skal betale husleje i september måned, jeg siger det bare lige, så I ikke skulle gå og glemme denne positive nyhed. Der er 5 afdelinger i hele boligselskabet som er fritaget for husleje i september, og der er vi så en af de heldige, hvis man kan kalde det det.

Stor tak til SHB's ledelse, administrationen og vores inspektør, ejendomsmester og ejendomsfunktionærer, for et altid godt og flot stykke arbejde, og stor samarbejdsvilje.

Jeg synes det er dejligt, at vi hele vejen rundt, er enige om, at det er et samarbejde vi har brug for, og at vi alle kun arbejder for det samme, nemlig at vores afdeling og boligselskabet, fortsat er et sted, hvor mange søger til, og som mange gerne vil være en del af.

Jeg vil rigtig gerne sige stor tak til afdelingsbestyrelsen og suppleanterne for godt og konstruktivt samarbejde. Vi er heldige at have en velfungerende, samarbejdende og positiv, realistisk afd bestyrelse og suppleanter.

Disse var ordene fra afdelingsbestyrelsen.

Beretningen blev godkendt.

Ad pkt. 4

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Mette Lythje fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 19 kr. pr. m², svarende til 2,25%.

Ny m² husleje er herefter kr. 864 kr. pr. m² (gennemsnitlig).

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 komme stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

Budgettet blev enstemmigt godkendt 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.

Indkomne forslag.

Ingen.

Ad pkt. 7.

Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Birthe Andersen, Idræts Alle 35, **genvalgt.**

Birthe Gregersen, Idræts Alle 11, **genvalgt.**

Hans Holmegaard, Lilleholm 37, **genvalgt.**

Bestyrelsen har efter afdelingsmødet konstitueret sig som følgende:

Nils Winther, Idræts Alle 37	Formand, sekretær og kasserer
Henning Mortensen, Idræts Alle 55B	Næstformand
Majbritt Schaumann, Lilleholm 74	Bestyrelsesmedlem
Bodil Nielsen, Bøgevej 30	Bestyrelsesmedlem
Birthe Andersen, Idræts Alle 35	Bestyrelsesmedlem
Birthe Gregersen, Idræts Alle 11	Bestyrelsesmedlem
Hans Holmegaard, Lilleholm 37	Bestyrelsesmedlem

Ad pkt. 8

Valg af 2 suppleanter.

Hanne Iversen, Idræts Alle 19	(valgt som 1. supp.)
Karen Nielsen, Idræts Alle 7	(valgt som 2. supp.)

Ad. pkt. 9.

Eventuelt.

Følgende blev drøftet under eventuelt:

Sp.: Hvad sker der med den misligholdte petanque bane på Lilleholm.

Sv.: Den bliver nedlagt.

Sp.: Hvorfor må afd. best. ikke få indsigt i evt. pågående klagesager.

Sv.: Persondataforordning giver ikke lov til det.

Sp.: Jeg har mailet til adm. vedr. mine hækplanter og får kun autosvar tilbage.

Sv.: Vi beklager og følger op.

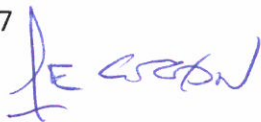
Sp.: Hvad med hækkeplanterne på Idræts Alle?

Sv.: Der er reklameret til entreprenøren og der bliver kigget på det.

Mødet blev afsluttet og Nils Vinther takkede af for god ro og orden.

Mødet sluttede kl. 19.57

Ref. Jens Erik Grøn



Dirigent Jens Jørgen Jensen



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.

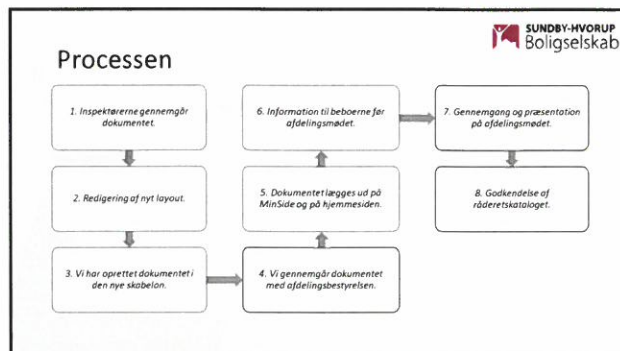
2

Det gør vi:

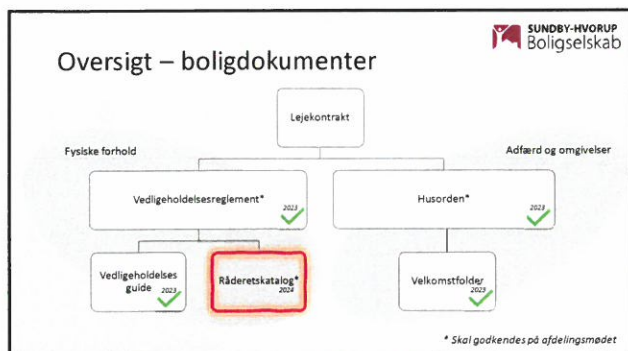
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* 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

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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


SUNDBY-HVORUP Boligselskab

Råderetskatalog

• Introduktion til Råderet

Råderetten for lejereren 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

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Individuel råderet**
 - Bruges, hvis ejeren vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevarer)
 - (Lejer finansierer selv og afskriver 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 kaffeskab (medmindre ejendommen er afpasset kapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
 - Lejer kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, fjerne 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

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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 20 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, kasseres dette for forbedringer. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du 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

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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 (postivlister)
- 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

11

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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 individuel råderet

Afdelingsmødet

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

Amnesti* ordning med ejerskabserklæring:

- Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de byrninger, terrasser, belegninger mv. der på boligens grund.
- Vi tillader nu, at lejere kan tegne sig billigere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godtgørelse.

Legaliseret ejerskab:

- Lejere skal sige om tilladelser fra boligselskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle tekniske love og lokale regler i køberåden for at modtage en ejerskabserklæring.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejeren udbyde en ejerskabserklæring, som bekræfter deres ansvar for etablering og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opstår der ikke tilladelse, skal lejere fjerne de ikke-sagte og godkendte arbejder.

Fastlæg 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.

Fastlæg en fremadskudende praksis:

- Boligselskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger på boligens grund, ikke omfatter godkendte byvolumer, ikke færdige

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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. Af 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 fernes, som et hækkeskab 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.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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.

 - Demse 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.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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 hove 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.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab


JERES HJEM

– VORES BOLIG –

16

Spørgsmål

SUNDBY-HVORUP Boligselskab



17