

Afdeling 82. Dronninglund.

Referat fra afdelingsmøde den 14. august 2024, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Sted: Dronninglund Hotel.

Beboere: 46 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Jens Jørgen Jensen

Fra administrationen:

Mette Lythje

Peter Andersen

Jens Erik Grøn

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Ejendomsmesterassistent:

Allan Jensen

Ejendomsfunktionær:

Kim Sørensen

Stemmeudvalg:

Mette Lythje

Jens Jørgen Jensen

Ad. pkt.1.

Godkendelse af forretningsorden af 14. august 2024.

Godkendt.

Ad. pkt. 2.

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3.**Afdelingsbestyrelsens beretning.**

Vi har i afdelingsbestyrelsen afholdt seks møder i det seneste år - altså ca. hver anden måned. Man kan finde referater af vores møder på boligselskabets hjemmeside, eller rekvirere dem på kontoret, hvis man har lyst til at følge lidt med i, hvad vi beskæftiger os med.

I årets løb har der været opstartsmøde for de 17 boliger på Moltkes Allé. Beboerne stemte for at blive sammenlagt med os, ligesom vi tidligere har stemt for, at vi gerne vil have dem med i afdelingen. Som besluttet på sidste afdelingsmøde, så stod der en plads klar til en repræsentant fra Moltkes Allé i afdelingsbestyrelsen. Der blev også valgt én, som dog desværre trak sig igen. Derfor er Gitte Kalstrup blevet suppleret ind i bestyrelsen siden sidst.

I afdelingsbestyrelsen vil vi gerne opfordre til, at nogen stiller op til bestyrelsen fra Moltkes Allé - og også gerne fra Geråvej/Lemmingsvej og Gommensesvej, som heller ikke er repræsenteret. Hvis man gerne vil snuse lidt til bestyrelsesarbejdet, kan man evt. stille op som suppleant. Det er kun for et år, og man bliver inviteret til bestyrelsesmøderne.

Det seneste års tid har vi arbejdet med en idé om at lave et korps af frivillige naboehjælpere, der kan træde til, og hjælpe naboer med små opgaver i hjemmet som man måske ikke magter - og som boligselskabets ejendomsfunktionærer som udgangspunkt ikke har mulighed for at hjælpe med. Tanken er, at det kunne være med til at styrke det gode naboskab i vores afdeling. I juni afholdt vi et opstartsmøde for at vejre stemningen. Vi har nogle stykker allerede, der gerne vil give en hjælpende hånd, men vi er fortsat lidt uklare på, om der er et behov. På mødet kom det frem, at det særligt var hækklipning og IT-hjælp, der var behov for. Her vil afdelingsbestyrelsen arbejde med at indhente nogle gode priser fra eksterne aktører, som beboerne i afdelingen kan få glæde af. På samme måde har vi undersøgt mulighederne for IT-hjælp. Via Ældre Sagen kan man få hjælp og vejledning mandage kl.13-15 på Margrethelund. Man kan kontakte Ældre Sagen, hvis man har behov.

Hvis man kunne tænke sig, at vi gik videre med planerne om et egentligt hjælperhold, så må I meget gerne sige det til os i afdelingsbestyrelsen.

Planerne om en renovering af Rævdalsparken er kommet videre i årets løb. 25. marts blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde her på hotellet, hvor planerne blev fremlagt, og efterfølgende vedtaget enstemmigt. Vi ser i afdelingsbestyrelsen frem til at få renoveret Rævdalsparken. Vi vil senere i aften få en orientering om de videre planer.

Vi har sammen med Peter og Allan fra teknisk afdeling arbejdet med afdelingens råderetskatalog, som vi skal stemme om senere. Det har været en god proces. Det er vigtigt med klare linjer for hvad man kan - og ikke kan - i sin almene bolig. Vi vil senere i aften få en orientering om indholdet i det nye råderetskatalog, og afdelingsbestyrelsen vil anbefale, at man stemmer ja.

Vi har i løbet af året haft fokus på vores boligafdelings drift og vedligeholdelse. Her har vi haft en rigtig god dialog med Kurt, vores ejendomsmester, med Peter, vores inspektør, og med Allan, der er teknisk chef. Vi har afholdt to uformelle kaffemøder med Kurt og både Peter og Allan har deltaget i nogle af vores afdelingsbestyrelsesmøder. På den årlige bygningsgennemgang deltog der repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen sammen med Kurt og Peter. På afdelingsbestyrelsens vegne vil jeg gerne takke Kurt, Peter og Allan for det gode samarbejde. Det er dejligt, at vi i en god og konstruktiv dialog kan finde løsninger på stort og småt i vores afdeling.

Senere i aften skal vi stemme om en sammenlægning med afdeling 88, de 24 boliger i Solgården på Fredensgade. I afdelingsbestyrelsen vil vi anbefale, at man stemmer ja til sammenlægningen. Det er for os helt naturligt at samle boligerne her i Dronninglund i én afdeling. Vi har indtil nu haft et godt samarbejde med bestyrelsen i Solgården, og særligt deres formand, Arne, så vi forudser en helt problemfri sammenlægning.

I juni afholdt vi et budgetmøde med Mette Lythje fra boligselskabets administration om budgettet for 2025. Mette vil gennemgå budgettet senere, og der er i år lagt op til en beskeden huslejstigning på under 2%. Det glæder vi os over i afdelingsbestyrelsen efter nogle år med lidt høje huslejstigninger. Vi vil anbefale, at man stemmer ja til budget 2025.

I løbet af året har Randi og jeg deltaget i formandsmøder og repræsentantskabsmøder i boligselskabet. Her har vi fået inspiration, viden og input til vores arbejde i afdelingsbestyrelsen, og vi kan konstatere, at Sundby-Hvorup Boligselskab, som vi her i Dronninglund er et lille hjørne af, er veldrevet og økonomisk velfunderet. Vores afdeling er en del af et stærkt fællesskab. Det betyder, at vi nu og fremover fortsat kan have velholdte boliger og god beboerservice til en fornuftig husleje.

Jeg vil afslutte med på afdelingsbestyrelsens vegne at takke personalet og organisationsbestyrelsen i boligselskabet for jeres indsats og for det gode samarbejde.

Spørgsmål fra salen:

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. 16,00 pr. m², svarende til 1,93 %.

Lejen er herefter kr. 861,46 pr. m². pr. år. (gennemsnitlig).

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 fra salen:

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.

Spørgsmål.

Sp.: Hvordan skal man søge om allerede udførte bygninger/ting.

Sv.: Ansøgning til adm.

Sp.: Hvordan er det når man selv sætter en opvaskemaskine ind – hvad med opbevaring af skabet.

Sv.: Det skal man selv gemme.

B. Beslutning.

Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.

Ad. pkt. 6.

Orientering om status på helhedsplan i afd. 82, bygningsafsnit –Rævdalsparken 1- 55 -55 boliger.

Jens Erik Grøn orienterede om status på sagen.

- Beboerne har ved særskilt afdelingsmøde i foråret vedtaget renoveringen.
- Brønderslev Kommune har godkendt skema A på byrådsmøde i maj 2024.
- Landsbyggefonden har godkendt skema A.
- Projektering og udbud pågår.
- Licitation afholdes i november 2024.
- Opstart forår 2025 hvis økonomien holder.
- Nærmere beboer information følger efter licitationen.

Spørgsmål:

Ingen.

Ad. pkt. 7.

Forslag om:

Sammenlægning af boligafdeling 82, Dronninglund (159 familieboliger, 9 ungdomsboliger og 31 ældreboliger) med boligafdeling nr. 88, Dronninglund på Fredensgade 19A-19F 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 203 boliger.

Organisationsbestyrelsen og adm. bakker op om forslaget.

B. Beslutning.

Forslaget om sammenlægning med afd. 88 blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 8.Indkomne forslag:

Ingen.

Ad. pkt. 9.Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Valgt:

Bodil Larsen, Rævdalsparken 36, **genvalgt.**Kjeld Jørgensen, Solparken 71, **genvalgt.**Gitte Kalstrup, Solparken 13, **genvalg****Ad. pkt. 10.**Valg af 2 suppleanter:

Valgt:

Mogens Kjærsgaard Solparken 25. **1. suppleant.**Jette Hermansen Darning Moltkes Alle 16. **2. suppleant.****Ad. pkt. 11 .**Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

Sp.: Hvornår laves de påtalte mangler ved 1 års eftersynet på Moltkes Allè.

Sv.: De skulle allerede have være lavet – vi rykker hovedentreprenøren.

Sp.: Vedligeholdelse af de grønne områder er mangelfuld på Moltkes Allè.

Sv.: Hovedentreprenøren har vedligeholdelsespligten det første år og den har han desværre misligholdt. Vi rykker stadig for han laver tingene som aftalt i byggekontrakten.

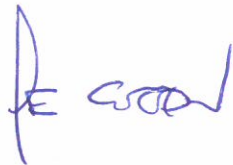
Jesper Larsen afsluttede mødet og takkede for fremmøde samt er godt møde.

Mødet sluttede kl. 19,55

Underskrift

Ref.

Jens Erik Grøn



Dirigent

Hans Bøyen Christensen





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

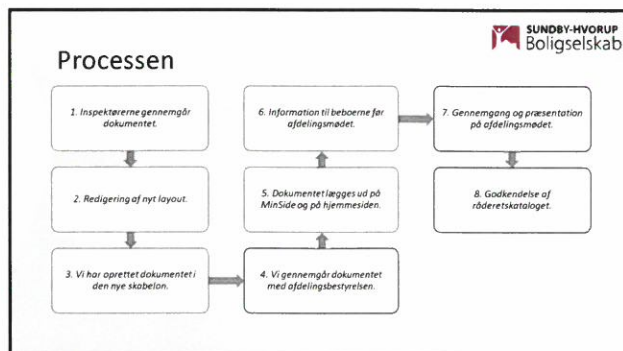


Det gør vi:

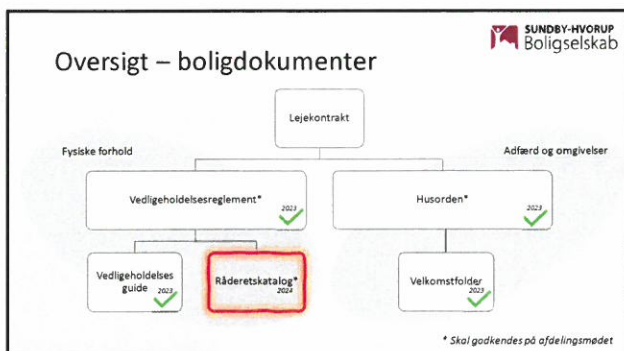
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* 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)

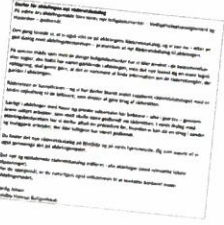


6

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
- 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!



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 hvidevarer) (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 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 (med mindre ejendommen er af aflebskapet: ikke tillader det)
- **Skillevægge**
 - Lejer 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 ansege 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 lave nyt køkken eller badeværelse.

Med godtgørelse:

- Når du laver forbedringer, som øger boligers værdi, kan beløbet afskrives over en given periode på typisk mellem 10 og 20 år.
- Hvis du flytter indenfor afskrivnings-perioden, kan du få penge tilbage for de forbedringer, du har betalt for (resten af afskrivnings-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 boligen udseende, som for eksempel at skifte gulv, uden at det øger boligen værdi, kaldes dette for forandring. For sådanne forandringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning 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 ansege 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 hverkøttes (postivisten)
- 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 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 ansege 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 forandringer i din bolig/boligens grund.

- Her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet.

Afdelingsmødet

- Afgår, hvilke arbejder der kan hverkøttes (postivisten)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre de bygnings, terrasser, belægnings m.v. 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 ansege boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

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, beplantninger mv. der på boligen grund.
- Vi tilbyder nu, at lejere kan tegne sig til gode 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 tilladelsen 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.

Fastlægg en tidsbegrænset periode:

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

Fastlægg en fremadskudende praksis:

- Boligselskabet vil typisk én gang i år fore en vurdering af, om der er opført nye bygninger, så fremtiden bliver ikke anset for godkendte bygninger skal fjernes.

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. 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 kækkeskab 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.

 - Denne 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 hævtkarter 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/boligen hvis 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