

Afdeling 83. Klokkeholm, Aså, Flauenskjold, Agersted, Thorup og Ørum.

Referat fra afdelingsmøde den 22. august 2024, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 25 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther
Jens Jørgen Jensen

Fra administrationen:

Mette Lythje
Peter Andersen
Jens Erik Grøn

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Ejendomsfunktionær:

Niels Jørgen Sørensen
Finn Jensen

Stemmeudvalg:

Mette Lythje
Kurt Johansen
Mariann Pedersen

Mødested: Tagrenden, Borgergade 8 i Klokkeholm.

Ad. 1.

Godkendelse af forretningsorden af 22.08.2024.

Godkendt.

Ad. pkt. 2.

Nils Vinther blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Jørgen Georgsen orienterede om:

Så er endnu et år i afdelingsbestyrelse nået til vejs ende. Vi har ikke holdt så mange møder, da der ikke har været noget vi skulle vende. Dog havde vi den 24. april den årlige bygningsgennemgang sammen med Inspektør og vicevært. Her deltog også nogle medlemmer fra bestyrelsen og turen gik fint.

Den 27. maj havde vi et rigtig godt og hyggeligt møde med vores inspektør, hvor vores rådighedskatalog, som skal godkendes her i aften blev gennemgået. Og evt. spørgsmål angående kataloget blev gennemgået. Derudover gennemgik inspektøren vores bygningsgennemgang. Så vi i bestyrelsen fik et overordnet billede af, hvad der skal ses på i vores afdeling af reparationer det næste år.

Det blev desværre kun til et par møder inde på hovedkontoret for vores formand. Normalt bliver der holdt 2 møder om året for alle boligforeningens afdelingers formænd. Men på grund af sygdom blev der desværre kun mulig at deltage i et møde. Her blev blandt andet diskuteret sortering af affald, som vi i Brønderslev kommune har gjort længe. Derudover blev der også snakket om et motionsløb der hedder "løb mellem husene". Det er et løb, der minder om Royal Run og som forgår i Lindholm her til september. Vi var i afdelingsbestyrelsen meget hurtig enige om, at det var vi ikke interesseret i at deltage i. Dog synes vi at det er et fint arrangement, Den 13. august valgte vi at afholde vores sidste bestyrelsesmøde inden vores afdelingsmøde. Til dette møde blev vi enig om at vi skulle have sagt ordentligt farvel til både vores formand Mariann Pedersen, som har valgt at stoppe her til aften. Men også et af vores medlemmer Birgit Kristensen, har valgt at i aften er den sidste dag i bestyrelsen. Vi fik også en god snak med vores dirigent som også deltog i dette møde, så vi kunne få de sidste ting på plads til mødet i aften. Til sidst vil vi i afdelingsbestyrelsen ønske at alle får et godt møde i aften. Tak til Mariann og Birgit for arbejdet i afdelingsbestyrelsen.

Spørgsmål:

Ingen.

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. 18 pr. m², svarende til 2,37 %.

Lejen er herefter kr. 776,23 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.**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 med stort flertal.****Ad. pkt. 6.****Indkomne forslag.****Pkt. 6.1. Afregning af vand ved fraflytning eller dødsfald.**

Forslaget er indsendte fra Møllevænget 10.

Forslaget blev trukket, da loven foreskriver, at straks afregning ikke er lovlig.

Ad. pkt. 7.**Valg af formand.****Skriftlig afstemning.**

Anette Munk Nielsen, Møllevænget 8. 26 stemmer.

Dorte Hansen, Skelgårdsvej 25. 22 stemmer.

Anette Munk Nielsen, Møllevænget 8 blev valgt som formand for 1 år.**Ad. pkt. 8.****Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 afdelingsbestyrelsesmedlem for 1 år.****Skriftlig afstemning:**

Jørgen Georgsen, Møllevænget 27, Klokkerholm. 41 stemmer.

Henrik Johansen, Doktorvænget 23. Aså. 22 stemmer.

Erik Husted Henriksen, Skelgårdsvej 13. 32 stemmer.

Dorte Hansen, Skelgårdsvej 25. 43 stemmer.

Valgt.**Jørgen Georgsen, Møllevænget 27, Klokkerholm. For 2 år.****Dorte Hansen, Skelgårdsvej 25. For 2 år.****Erik Husted Henriksen, Skelgårdsvej 13. For 1 år.****Afdelingsbestyrelsens sammensætning er herefter.****Annette Munk Nielsen, Møllevænget 8, Klokkerholm. (Formand). På valg i 2025****Michael Sørensen, Egely 25, Aså. På valg i 2025****Jørgen Georgsen, Møllevænget 27, Klokkerholm. På valg i 2026****Dorte Hansen, Skelgårdsvej 25. Aså. På valg i 2026****Erik Husted Henriksen, Skelgårdsvej 13. Aså. På valg i 2025****Ad. pkt. 9.****Valg af 2 suppleanter:****Valgt:**

Henrik Johansen, Doktorvænget 23, Aså. 1. suppleant

Hans Henrik Møldrup Jensen, Doktorvænget 25, Aså. 2. suppleant.

Ad. pkt. 10.Eventuelt.Følgende blev drøftet:

Sp.: Ingeborg Skeelsvej – naboens (børnehaven)træer står indover vores plankeværk.

Sv.: Vi ser på sagen.

Sp.: Doktorvænget – naboens (menighedsrådet) træer står indover vores plankeværk.

Sv.: Vi ser på sagen.

Sp.: Vi mangler stadig de aftalte hegn på Skelgårdsvej.

Sv.: Vi er obs. på det. Det laves af vores egne folk når det passer ind.

Sp.: Kan vi få monteret dørhåndtag på vores terrassedøre på Skelgårdsvej.

Sv.: Nej, da døren i så fald skal ombygges med låsetøj m.m.

Sp.: Min terrassedør på Møllevænget 13 trænger til eftersyn.

Sv.: Vi ser på det.

Sp.: Hvornår laves det påtalte mangler på Skelgårdsvej 37.

Sv.: I uge 36 har håndværkerne lovet.

Sp.: Vores hække på Møllevænget mod naboerne (privatboliger) er meget høje + vores hyben på skråningerne er i vild vækst.

Sv.: Vi ser på det.

Nils Vinther afsluttede mødet og takkede for fremmøde.

Mødet sluttede kl. 20,32

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.

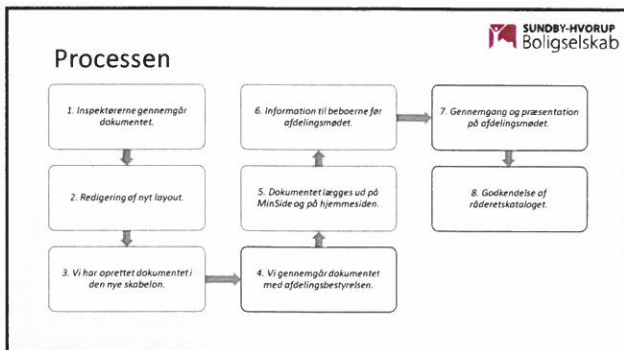
2

Det gør vi:

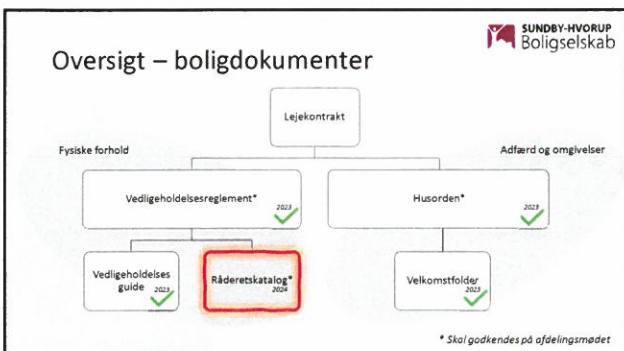
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler*

* 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.



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!




SUNDBY-HVORUP Boligselskab

8

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Individuel råderet**
 - Bruges, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevare)
 - (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 hvidevare)
 - (Afdelingen finansierer og lejer betaler over huslejen over en given periode).
- **Udvendig råderet**
 - Fæsttæpper, 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 af typen skillevægge)
- **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

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 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 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 forbedringer får du ikke penge tilbage.
- Ved fredflytning 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

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 (positivt)
- Afgår, den arealbegrænsning 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

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 (positivt)
- 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

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 boligens grund.
- Vi tilbyder 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 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 søgte og godkendte arbejder.

Fæstlæg 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 fornuftigt.

Fæstlæg en fremadskuende praksis:

- Boligselskabet vil typisk én gang drøge love en vurdering af, om der er opført nye bygninger og lejemålet grund. Ikke amnesti/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 e., opvaskemaskiner og køleskabe, så længe boligselskabet vurderer er, 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 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 borgensret 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 fraflytning.
- 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 t reglerne

- For at forhindre 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