

Afdeling 81. Hjallerup.

Referat fra afdelingsmøde den 13. august 2024, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Sted:Hjallerup Kulturhus.

Beboere: 44 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Toni Jensen
Jens Jørgen Jensen

Fra administrationen:

Mette Lythje
Jane Haugård
Peter Andersen
Jens Erik Grøn (ref.).

Ejendomsfører:

Kurt Johansen

Ejendomsfunktionær:

Jan V. Jensen

Stemmeudvalg:

Jane Haugård
Anni Rita Valsted Nørrelien

Ad. pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden af 13.08.2024.

Godkendt med bemærkning om, at pkt. 11 skal rettes:

Afdelingsmødet d. 13.08.2023 besluttede, at afdelingsbestyrelsen består af 7 medlemmer.

Ad. pkt. 2.

Toni Jensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsformand Jens Jørgen Jensen orienterede:

Hvem er vi?

Afdelingsbestyrelsen har i den forløbne periode bestået af Christian fra Markeds Allè, Lissi fra Stengården, Margit fra Markeds Allè, Tommy fra Syrenparken, Trine fra Syrenparken, Gurli fra Søndergade og mig Jens Jørgen fra Østermarken. Vi syv er valgt af beboere i boligselskabets ca 190 lejligheder i afdeling 81 her i Hjallerup.

Hvad er afdelingsbestyrelsens opgave?

Afdelingsbestyrelsen vælger 2 (Tommy og Christian) medlemmer til boligselskabets repræsentantskab. Disse to medlemmer i repræsentantskabet udgør sammen med folk fra de andre afdelinger i boligselskabet repræsentantskabet. Repræsentantskabet vælger bestyrelsen (Organisationsbestyrelsen), som er dem, der driver butikken (boligselskabet). Ja det vil sige, at de har nogle (direktør Jens Erik Grøn m.fl.) ansat til at drive butikken.

Man kunne sige, at afdelingsbestyrelsen er et brugerråd, som bliver taget med på råd vedr. vores økonomi, byggeriets tilstand og større forandringer her i afdelingen. Afdelingsbestyrelsen kommer også med tiltag, som skal styrke sammenhold og fællesskab i afdelingen. Kort sagt: arrangerer noget for beboerne.

Hvad har afdelingsbestyrelsen lavet i løbet af året?

Afdelingsbestyrelsen har således fået regnskab/budget gennemgået af Mette Lythje og derefter godkendt dette. Råderetskatalog, som er et punkt på aftens møde, har også været forelagt os. D.18. april var vi med vores inspektør Peter Andersen på den årlige bygningsgennemgang, hvor fejl og mangler ved vores byggeri blev noteret, således at disse kan udbedres nu eller senere. Vi er endnu ikke nået i mål mht. til at styrke fællesskab og sammenhold i afdelingen ved at arrangere et eller andet. Vi plejer at give kaffe med rundstykker eller kage. Vi har forsøgt at finde på noget andet, som afløser for kaffe og kage, men vi er endnu ikke klar med et forslag. Inden længe er vi klar med en plan. I værste fald, så holder vi fast i det gamle, og det er vel heller ikke så ringe.

Brix og Kamp.

Som jeg nævnte, så har Peter Andersen sammen med medlemmer afdelingsbestyrelsen gået rundt og set på vores byggeri. Der har faktisk været 2 bygningsgennemgange i år, for inden vores gennemgang af byggeriet har ingeniørfirmaet Brix og Kamp udført en gennemgang af vores byggeri. Brix og Kamp har været både ude og inde for at finde fejl og bygningskader, som beskrives i en rapport, som sendes til Landsbyggefonden. Dette sker, fordi vi håber at kunne få tilskud fra Landsbyggefonden til renovering eller udbedring af skader i vores byggeri. Igennem vores husleje indbetaler vi penge til Landsbyggefonden. Boligselskabet kan så søge om tilskud til renovering herfra. Her skal det bemærkes, at man skal væbne sig med tålmodighed, når man søger tilskud, for det kan tage lang tid, inden det falder på plads, men der arbejdes på sagen.

Følg os

Vores arbejde kan i øvrigt følges på boligselskabets hjemmeside. Hvis man kan gå på nettet, så kan man finde det der. Her kræves ingen adgangsort, password eller Mit ID. Klik oppe i højre hjørne (Menu) og vælg "Afdeling 81"

Tak for samarbejdet med administrationen i Lindholm og med de lokale medarbejdere her og i Dronninglund.

Spørgsmål:

Sp.: Hvad fandt Brix og Kamp ud af på bygningsgennemgangen.

Sv.: Rapporten er stadig under behandling i adm. og vi vender tilbage til afdelingsbestyrelsen når vi har været igennem den.

Sp.: Kigger man kun på bygningerne på forårgennemgangen.

Sv.: Vi kigger også på ude områderne.

Sp.: Hvorfor laver man kun repr. arbejder på Stengården - bebyggelsen trænger til den helt store tur.

Sv.: Vi afventer hvad Landsbyggefonden vil hjælpe os med og vi har kun midler til repr. arbejder som det ser ud nu.

Beretningen blev godkendt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 4.Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Mette Lythje fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 22,00, pr. m², svarende til 2,82 %.

Lejen er herefter kr. 881,55 m². pr. år (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.

Spørgsmål fra salen:

Sp: Hvor meget er der sparet op over henlæggelser p.t. pr. bolig.

Sv.: kr. 32.000,00 pr. bolig – bench mark fra Landsbyggebyggen er kr. 39.000,00 pr. bolig.

Afd. 81 har ca. 6 millioner på henlæggelseskontoen.

Sp.: Har forsikringer været i udbud.

Sv.: Ja boligselskabets samlede forsikringer bydes ud jævnligt.

Budgettet blev vedtaget ved håndsoprækning med et stort flertal.

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.: Husk at fremtøse, at man selv kommer til at betale for reetablering hvis man ikke har fået tilladelse.

Sv.: Taget til efterretning.

Sp.: Hvem har vedligeholdelsen af en opvaskemaskine som man selv monteret.

Sp.: Lejeren selv.

Sp.: Hvordan ved man hvilket ting der evt. er forandret i ens have som man skal søge om.

Sv.: Se rundt i tilsvarende haver i bebyggelsen.

B. Beslutning.

Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.

Ad. pkt. 6.**Indkomne forslag:****Pkt. 6.1. Forslag om etablering af handicap parkeringsplads ved Stengården.**

Begrundelse: Efter godt 13 gode år i Stengården er vi begge to blevet ældre og er afhængige af rollator. For at gøre det let for os, vil vi gerne, at parkeringspladsen der ligger nærmest ved containeren bliver markeret som handicap p-plads. Så vi har det let når skal ind og ud af bilen, men vigtigst, når vi kommer tilbage, at den så ikke optaget.

Forslaget er indsendt fra boligen Stengården 3.

Aftalt, at det laves.

Pkt. 6.2. Forslag om betalingen for vask og tørring bliver brugerbetalt til kostpris i Stengården.

Forslaget er indsendt af beboerne på Stengården.

Afstemning ved håndsoprækning hvor 40 stemte for forslaget og ingen i mod.

Forslaget blev vedtaget.

Pkt. 6.3. Forslag om lys udenfor elevatoren på alle etager på Stengården.

Forslaget er indsendt af beboerne på Stengården.

Aftalt, at det laves.

Pkt. 6.4. Forslag om der bliver fejlet sne på de to svalegange på Stengården, da vores beboer ikke selv kan forestå det. *Forslaget er indsendt af beboerne på Stengården.*

Taget til efterretning.

Pkt. 6.5. Forslag om, at alle vinduer på Stengården bliver efterset, da flere af dem er utætte.

Forslaget er indsendt af beboerne på Stengården.

Aftalt, at vi laver en plan herfor.

Pkt. 6.6. Forslag om, at lave "nedkørsel" på langsiden af parkeringspladsen, da vi har fået lavet to parkeringspladser, således beboerne på Stengården kan komme til med deres biler og rollator. *Forslaget er indsendt af beboerne på Stengården.*

Aftalt, at det laves.

Pkt. 6.7. Forslag om, at udsugning i køkken og bad på Stengården efterses, da der er mange som føler sig generet af den. *Forslaget er indsendt af beboerne på Stengården.*

Aftalt vi kigger på det – værd opmærksom på, at emhætten er styret gennem et central udsugningsanlæg.

Pkt. 6.8. Forslag om, at det udvendig lys efterses, da det er tændt i alt for mange timer. Ligeledes tænder hele lyset hvis man tænder for lyset udenfor egen dør.

Forslaget er indsendt af beboerne på Stengården.

Aftalt vi ser på, men det kan umiddelbart ikke laves om, da det kræver store ændringer i den oprindelig el-installation fra byggeriet opførelse.

Ad. pkt. 7.

Valg af 3 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

Margit Holmgaard, Markeds Alle 31. **Genvalgt.**

Lissi Huus, Stengården 24. **Genvalgt.**

Christian Rasmussen, Markeds Alle 17. **Genvalgt.**

Ad. pkt. 8.

Valg af 2 suppleanter.

Valgt.

Niels Chr. Aagård, Østermarken 74 1. suppleant.
Peter Møller, Skovglimt 52. 2. suppleant.

Ad. pkt. 9.**Eventuelt.**

Følgende blev drøftet:

Sp.: Flextaxa m.m. drøjer at finde ind til os på Stengården.

Sv.: Vi kigger på om vores skilte kan rettes lidt til.

Sp.: Der køres stærkt på stien ved Stengården.

Sv.: Kontakt selv kommunen, da det er en offentlig sti.

Sp.: Er der regler for folk, der sætter overvågnings kamera på op.

Sv.: Ja.

Sp.: Mange bruger vores p-plads på Marked Alle når der er Hjallerup Marked.

Sv.: Det er nok svært at komme det til livs, når byen holder marked.

Sp.: Trappe -og elevatorvask på Søndergade er mangelfuld.

Sv.: Vi kigger på det.

Sp.: Hvornår kommer der en ny rude i vinduet på Søndergade 10F i stedet for træpladen.

Sv.: Vi rykker.

Sp.: Er der kun en ejendomsfunktionær i vores afd. 81 p.t.

Sv.: Ja, da vi har en medarbejder på ejendomsservicetekniker uddannelse.

Sp.: Brug mircofonen.

Sv.: Det vil vi huske.

Sp.: Der mangler hus nummer skilte på Markeds Allè mod stien.

Sv.: Vi ser på det.

Sp.: Der ønskes mere lys ved molokkerne på Markeds Allè.

Sv.: Vi ser på det.

Sp.: Det udvendig lys på væggene på Markeds Allè blinker.

Sv.: Vi ser på det.

Sp.: Der er for dårligt udkig ved udkørslen på Marked Allè – hækken er for høj.

Sv.: Vi ser på det.


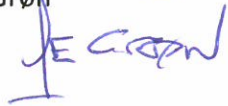
Jens Jørgen Jensen afsluttede mødet og takkede for et godt møde.

Mødet sluttede kl. 20,45

Underskrift.

Dirigent: Toni Jensen

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

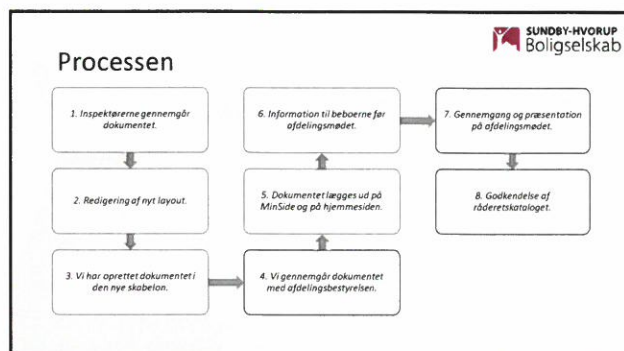


Det gør vi:

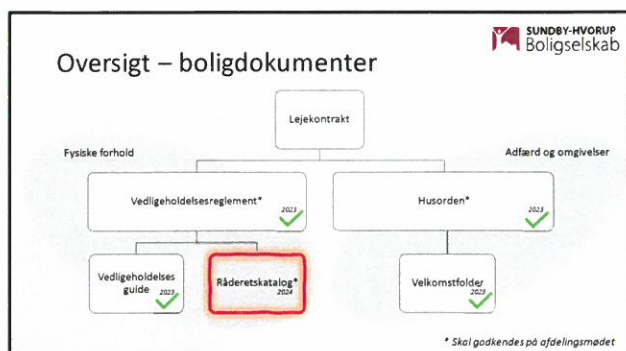
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* 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 lejer 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 huslejen over en given periode).
- **Udvendig råderet**
 - Fæsttægter, 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 afbuds kapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
 - Lejer 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 afskrivingsperioden, kan du få penge tilbage for de forbedringer, du har betalt for (resten af afskrivingsperioden).
- 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, kastes resten for forbedringer. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved frøftning 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

- Afger, hvilke forbedringsarbejder, der kan iværksættes (positivt/uden)
- Afger, den mere ansøgsgrænse for kollektiv råderet. I hjælpe 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

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Udvendig Råderet (En simpel guide)**


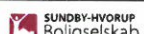
Udvendig råderet kan bruges, hvis du vil lave forbedringer eller forandring i din bolig/boligens grund.

- her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet.

Afdelingsmødet

- Afger, hvilke arbejder der kan iværksættes (positivt/uden)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til et opgør 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 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 lejperioden for at modtage et ejerskabserklæring.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejeren udfylde en ejerskabserklæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Qvæder der ikke tillades, skal lejer fjerne de ikke sagte 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 forsvarligt.

Fæstlæg en fremadskående praksis:

- Boligselskabet vil typisk én gang drøjt love en vurdering af, om der er opført nye bygninger på boligen, og hvis ikke arbejder/godkendte bygninger skal fjernes.

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, tørrerumblere, 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.

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 rumindelingen i boligen.

- Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion.
- Skillevæggarbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved fratrykning.
- Du er forpligtet til at informere og ansøge boligselskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

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.

16

Spørgsmål



17