

Afdeling 20.

Referat fra afdelingsmødet den 8. september 2024, kl. 19,00.

I mødet deltog:

Beboere: 76 incl. afdelingsbestyrelsen

Fra afdelingsbestyrelsen:

Lise Lotte Frandsen

Charsten Myrup Kristensen

Ole Behrendt

Marianne Otte Nielsen

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Lisbeth Glud

Fra administrationen:

Rikke Naur Dybdahl

Jens Erik Grøn (ref.).

Mads Daugård

Ejendomsmester:

Henrik Mikkelsen

Ejendomsfunktionær:

Henrik og Rasmus

Mødested: Festlokalet Lindholm Søpark 2.

Ad. pkt. 1.

Godkendelse af forslag til forretningsorden af 9. september 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.

Valg af dirigent.

Lisbet Nicolajsen blev valgt som dirigent.

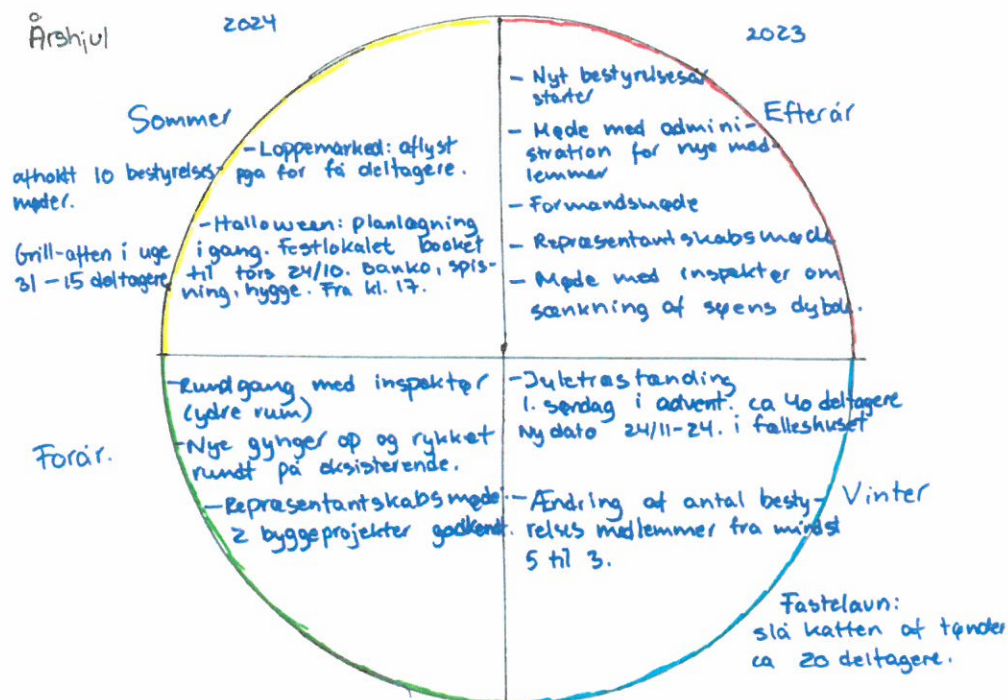
Stemme udvalg.

Laura Bergliot
 Hanne Nielsen
 Rikke Naur Dybdahl

Ad. pkt. 3.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Lise Lotte Frandsen orienterede om følgende:



Spørgsmål m. m. fra salen:

Sp.: Hvad menes der med sænkning af vandstanden i søen ved hjælp af strøm fra solcellerne.

Sv.: Vi bruger søen som "batteri", da pumpen, som holder søen i en given vandstand pumper når solcellerne laver strøm.

Sp.: Gode tiltag med arrangementer – men hold 1 søndag i advent fri.

Sv.: Det er noteret.

Sp.: Hvor er de omtalte byggeprojekter.

Sv.: Helhedsplaner i afd. 3 og 10 (Lindholm) og afd. 82 (Dronninglund) samt det nye plejehjem i Gandrup.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 4.**Fremlægelse og godkendelse af budget for 2025.**

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 18,00 pr. m², svarende til 2,13 %.
Huslejen er herefter kr. 866,44 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.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Vejes madaffald sammen med restaffald når molokken tømmes - og hvor er så besparelsen.

Sv.: Ja det vejes med og der er ikke nogen besparelse ift. madaffald.
De grønne poser sorteres fra på Nordværk.

Sp.: Konto 115. Er vores ejendomsfunktionærgruppe håndværksuddannet.

Sv.: Jo flere har en håndværksmæssig uddannelse.

Sp.: Lyset brænder sommetider på adm. efter arbejdstid – hvad med at sætte rumfølere på.

Sv.: Det er noteret.

Sp.: Bliver der også drøftet evt. besparelser i forbindelse med budgetlægningen også i adm.

Sv.: Ja, men ikke kun ved budgetlægningen. Vi har løbende stor fokus på at finde besparelser. Vi optimerer og konkurrenceudsætter alt det vi kan, for at passe på huslejen.

Sp.: Hvordan vil man nå benchmark på henlæggelserne.

Sv.: En jævn stigning over en årrække, da vi samtidig skal passe på huslejen.

Sp.: Bliver der mulig for, at se hvad der skal laves over henlæggelser de nærmeste år.

Sv.: Vi arbejder på sagen.

Sp.: Falder huslejestigningen væk på køkkenlånet når det er betalt ud.

Sv.: Ja.

Sp.: Hvornår falder ydelserne væk på de oprindelige lån fra byggeriets opførelse.

Sv.: De falder aldrig væk, da de så skal indbetales til Landsbyggefonden.

Sp.: Hvornår starter man med, at "tjene" op til normal istandsættelse ved fraflytning.

Sv.: Når karenstiden på 1 år er overstået – herefter optjener man 1% hver måned.

Sp.: Huslejen er steget meget siden vi flyttede ind for få år siden.

Sv.: Huslejen i almene boliger er omkostningsbestemt – vi gør hvad vi kan for at passe på huslejen.

Afstemning.**Budgettet blev vedtaget enstemmigt.**

Ad. pkt. 5.**Råderetskatalog.****A. Orientering.**

Inspektør Mads Daugaard 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.: Hvis man har fjernet et skab for, at gøre plads til opvaskemaskine – kan man evt. aftale med ny indflytter, at de overtager "hullet" hvor skabet stod.

Sv.: Ja.

Sp.: Hvem laver kontrol på de udførte råderetsarbejder.

Sv.: Adm.

Sp.: Dækker ejendomsforsikringen, hvis det er de hvidevare som lejerne selv har installeret forudsagde vand eller brandskade.

Sv.: Ja hvis de er lovlig installeret af en aut. el og vvs -installatør.

B. Beslutning.

Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.

Ad. pkt. 6.**Indkomne forslag.****Pkt. 6.1. Forslag om tilladelse til, at holde kat. Husorden side 6 pkt.18. Husdyr.**

Det foreslås hermed, at det vedtages, at det skal være tilladt at have kat som husdyr i eget lejemål.

Forslaget er indsendt fra boligen, Lindholm Søpark 64,3.1.

Bortfaldt jf. beslutning under pkt. 6.6.

Pkt.6.2. Forslag om montering af ladestander i egen carport, som kan kobles op på egen el.

Flere og flere anskaffer sig en el-bil, for bedre at kunne passe på miljøet. At vi på nuværende tidspunkt ikke har mulighed for at lade i egen carport, kan være med til at folk ikke anskaffer sig en el-bil. Vi har selv en el-bil, men synes ikke at det er optimalt at skulle sætte bilen ved boligselskabet for så at gå 800 meter ned til vores bolig.

Måske ser det ikke ud som om at der er mange beboere med el-biler, da ladestanderne ikke bliver brugt. Det kan skyldes at man kan købe et abonnement ved Clever som koster 800,- om måneden for fri ladning, og derfor bruges ladestanderen ved boligselskabet ikke, da det simpelthen bliver for dyrt for os.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 64, 1.2

Inspektør Mads Daugård oplyser, at der ikke kan lade sig gøre på grund af manglende el-kapacitet i carportbygningen og el i denne bygning køre på fælles el.

Taget til efterretning.

Pkt.6.3. Forslag om montering af dobbeltspand under køkkenvasken til affald.

Efter vi har fået de grønne poser og der skal sorteres mere affald på sigt kunne det være rart med en dobbeltspand under køkkenvasken.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 38, 3, 1.

Inspektør Mads Daugård oplyser, at det bliver svært, at finde et system, som kan bruges i de forskellige køkkentyper i afdelingen.

Taget til efterretning.

Pkt. 6.4. Forslag om regulering af mågebestanden.

Da vi er invaderet af måger i afd. De sviner med skrald og det er svært med mad på altanen, da de napper det. *Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 38, 3, 1.*

Forslaget kan ikke behandles, da det kun er kommunen, som må lave regulering af mågebestanden ved skydning.

Inspektør Mads Daugård oplyser, at vi fjerner reder (dem er tilgængelig for os) og Aalborg Kommune i perioder forestår skydning af måger.

Og husk fordring af fugle tiltrækker måger – det ikke tilladt at fordre fugle.

Pkt.6.5. Forslag om en anden emhætte løsning.

Emhætten suger luft ud konstant og om vinteren suger den varmt luft i lejligheden ud, det kan mærkes ved træk - ja også varme regningen for den sags skyld.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 38, 3, 1.

Inspektør Mads Daugård oplyser, at vi er proces med udskiftning/renovering af udsugningsanlægget i tagrummet til en mere energivenlig type, som udsuger mere trinløs.

Taget til efterretning.

Pkt. 6.6. Forslag om tilladelse til, at holde husdyr (hund og kat).Husorden side 6 pkt.18. Husdyr.

Jeg vil gerne have en afstemning om husdyr.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 16.4 4

Der var en del debat om emnet.

Der blev stillet ændringsforslag fra salen med følgende ord:

Forslag om tilladelse til, at holde et husdyr (enten kat eller hund) pr. bolig.

Det blev besluttet, at ændringsforslaget skulle sættes under afstemning.

Skriftlig afstemning om ændringsforslaget.

Ja stemmer 56

Nej stemmer 64

Forslaget blev forkastet.Pkt.6.7. Forslag om opsætning af ladestander.

Jeg ønsker at stille forslag om, at der opstilles en ladestander med mulighed for opladning af to elbiler på parkeringspladsen umiddelbart før de sorte boliger. I et marked, hvor salget af elbiler kun stiger og stiger, vil det gavne afdelingen at kunne tilbyde egne beboere og deres gæster muligheden for at lade i umiddelbar nærhed af, hvor de bor.

Jeg er bekendt med, at der er en ladestander ved administrationsbygningen, men man kan med fordel imødekomme det stigende antal elbiler og samtidig fremtidssikre vores afdeling, ved også at have mulighed for at lade sin elbil i den anden ende af Søparken.

Og ja, hvad kom først...hønen eller ægget???? Jeg tror personlig på, at flere vil vælge elbil, hvis mulighederne for opladning er tilstede/bedre.

Jeg kunne personligt godt tænke mig en elbil, men synes aktuelt, at mulighederne for opladning er for ringe i afd. 20.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 64, 5 - 2

Forslaget blev trukket, da der er usikkerhed om anlægsprisen og den afledte huslejestigning.**Adm. undersøger nærmere på sagen.**Pkt. 6.8. Forslag om tilladelse til, at holde husdyr (hund og kat).Husorden side 6 pkt.18. Husdyr.

Jeg ved bevidst om, at et lignende forslag vedr. husdyr har været fremsat tidligere og desværre er blev forkastet grundet et minimalt antal stemmer imod.

Jeg mener dog, at en vedtagelse af forslaget herunder kan have en stor og positiv påvirkning af det psykiske helbred for mange af beboerne i vores afdeling. I øvrigt skaber husdyr megen glæde for den enkelte.

Jeg fremsætter derfor og hermed følgende forslag om en ændring af Afdeling 20's husorden pkt 18 Husdyr til nedenstående ordlyd. Teksten herunder er kopieret direkte fra en anden almen boligforenings husorden ((Domea, Afd. 52-58);

"Det er tilladt at holde mindre husdyr som f.eks. fugle, fisk, marsvin og kaniner, dog ikke krybdyr eller andre eksotiske dyr. Der må herudover holdes én hund eller én kat pr. lejemål efter særskilt tilladelse. [Ansøgningsskema kan fåes på administrationskontoret].

Ifølge hundeloven eller "lov om hunde" er der en række hunderacer og krydsninger af disse, som er forbudt i Danmark. Hundelovens forbud gælder selvfølgelig også i vores boligafdeling. Du kan finde hundeloven på internettet – fx på www.retsinformation.dk. Hunde skal altid holdes i snor udenfor lejemålet, og der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunden.

Hunde må ikke luftes eller løbe frit på afdelingens fællesarealer, og du er forpligtet til at fjerne hundens eventuelle efterladenskaber øjeblikkeligt.

Dyret må ikke på noget tidspunkt være til gene for afdelingens øvrige beboere.

I tilfælde af berettiget klage over husdyret, vil husdyrtilladelsen blive inddraget uden yderligere varsel. Det kan i værste fald resultere i, at du skal fraflytte afdelingen.

Reglerne gælder også for de gæster, der medbringer dyr i ejendommen. Giv ejendomskontoret besked, hvis du en kortere periode skal passe andres hund/kat.

Fodring af dyr, fugle m.v.

Undlad at fodre vilde/fritgående dyr som fugle og katte mv. Foderrester kan tillokke uønskede skadedyr som f.eks. rotter og duer.”

Som yderligere kommentar til mit forslag, vil jeg knytte, at der allerede i dag er flere beboere vores afdeling, som nyder godt at selskab fra mindre husdyr som fx fugle og kaniner, uden at dette efter min viden, er til gene for nogen.

Et evt. argument i relation til en hunds efterladenskaber er, at der i forvejen er en del ”gæster”, som lufter deres hunde i vores skønne område, hvilket efter min mening ikke, indtil nu, har været et problem.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 64, 5 - 2

Bortfaldt jf. beslutning under pkt. 6.6.

Pkt. 6.9. Forslag om rengøring af fælleshuset , efter udlejning:

Vi foreslår, at der bliver indført betaling for rengøring i prisen for at leje fælleshuset.

Rengøringen udføres herefter af et rengøringsselskab efter endt lejeperiode og **prisen for leje af fælleshuset vil blive som følger:**

Beboere i afd. 20: kr. 2.000,- (nu kr. 1.200,-)

Beboere i andre afdelinger: kr. 2.500,- (nu kr. 1.700,-)

Det bemærkes, at lejestigningen ikke gælder for børnefødselsdage og begravelseskaffe m.m. på hverdage.

Forslaget er indsendt af afdelingsbestyrelsen i afdeling 20.

Jens Erik Grøn oplyser, at der et årligt underskud på ca. kr. 125.000,00 på fælleshuset.

Skriftlig afstemning.

Ja stemmer 96

Nej stemmer 7

Blanke 1

Forslaget blev vedtaget.

Pkt.6.10. Forslag: Dette forslag er relevant til afstemning hvis det vedtages at det er muligt at holde husdyr i afdeling 20. Da dette er en stor ændring i den husorden som ligger til grund for at mange beboer har valgt afdeling 20, Lindholm Søpark.

Jeg forslår at hvis husorden ændres så der kan holdes husdyr i afdelingen 20, skal det være muligt for de beboere der ønsker at fraflytte afdelingen pga. dette, får hele deres indskud tilbage når de flytter ligegyldigt hvor længe de har boet her. Man har 2 år til at finde ny bolig, så der er en maks. på hvor længe man kan få hele sit indskud retur pga. denne store ændring i husorden.

Dette er mest rimeligt da mange vælger denne afdeling netop pga. husorden med ingen dyr, døger med allergi som gør at de ikke kan være i samme lokale (elevatør) uden at deres allergi påvirkes. Eller blot ikke har lyst til at høre på at div. hunde står og gør i lejlighederne når deres

ejer er væk fra boligen, alle ved jo at dette allerede foregår da mange ikke overholder nuværende regler.

Så hvis demokratiet kan vælge at der kan være husdyr i afdelingen nu, kan den også til gode se de beboere som ikke har lyst til at bo i en afdeling med husdyr, og vedtage dette forslag så alle er blevet behandlet ordentligt, og stadig kan vælge en anden bolig uden at det har økonomiske konsekvens for den enkelte beboer.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 64.3.3

Bortfaldt jf. beslutning under pkt. 6.6.

Pkt. 6.11. Forslag vedr. besøg af husdyr i kort eller længere varende besøg/pasning.

Mit forslag vil være at vi i afd. 20 kan have husdyr på besøg i max. 14 dage som pasning og at der gives besked til kontoret ved de længere varende pasninger.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 8,3.4.

Forslaget kan ikke behandles, da man allerede godt må have hund på besøg og overnatning i kortere perioder. Adm. vil hvis der kommer klage over besøgets længde og hyppighed lave en vurdering om besøgsreglen omgås.

Pkt.6.12. Forslag om, at træer og buske skæres ned og holdes nede så man kan nyde udsigten over søen fra udsigtsbænken (bænken som står mellem adm. og nr. 6).

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 34,1.th.

Inspektør Mads Daugård oplyser, at det indgår i vores plan for vinterbeskæring og buskene/træerne skæres godt tilbage i år.

Pkt. 6.13. Forslag om, at græsrabatten mellem vej og fortov kan plantes med forårsløg og der såes "vild med vilje" blomster eller bare sommerblomster. Det skal også være muligt for beboere at plante forårsløg og evt. så sommerblomster. Dette kunne være et samarbejde mellem afdeling og beboere.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 34,1.th.

Inspektør Mads Daugård oplyser huslejestigning på kr. 11 pr. måned pr. bolig.

Forslaget blev trukket.

Pkt.6.14. Forslag om, at udvendige væg mod vej i carporte ved nr. 34-40 bliver beklædt med et materiale så der ikke kan komme vand ind i skurerne.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 34,1.th.

Inspektør Mads Daugård oplyser, at man skal henvende sig til ejendomsmesteren hvis man får vand ind.

Pkt. 6.15. Forslag om det i stedet for at rydde sne på alle faste underlag, så se på hvor området ender f.eks. udgang ved søen i nr. 34 og 40 hvor udgangen ender i stien som ikke ryddes, og kridtstien hvor der ryddes sne i boligforeningens stykke, men ikke i resten af stien.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 34,1.th.

Inspektør Mads Daugård oplyser, at vi forpligtiget til at rydde på fast underlag.

Pkt. 6.16. Forslag om etablering af kælkebakke fra trappen/skilt og til hækken ved nr. 6, ved at undlade at rydde sne foran bakken.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 34,1.th.

Forslaget blev trukket.

Pkt.6.17. Forslag om ophævelse af alle hus og ordensregler, da de ikke bliver overholdt og der åbenbart ikke er nogen der vil håndhæve dem.

Forslaget er indsendt fra boligen Lindholm Søpark 34,1.th.

Forslaget blev trukket.

Ad. pkt. 7.

Lisbeth Glud overtog dirigent rollen, da Lisbet Nicolajsen ønskede, at stille op til afdelingsbestyrelsen.

Valg af 4 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

(To afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 år og to for 2 år).

Det var ikke muligt, at vælge 4 afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Afdelingsmødet besluttede derfor, at ændre afdelingsbestyrelsesstørrelsen til 3 medlemmer.

Valgt – uden afstemning.

Lisbet Nicolajsen, Lindholm Søpark 14,4.2.

Valgt for 2 år.

Jytte Gravesen, Lindholm Søpark 8,3.4.

Valgt for 2 år.

Afdelingsbestyrelsen sammensætning.

Lisbet Nicolajsen, Lindholm Søpark 14,4.2.

På valg i 2026.

Jytte Gravesen, Lindholm Søpark 8,3.4.

På valg i 2026.

Lise Lotte Frandsen, Lindholm Søpark 18,1.th.

På valg i 2025.

Ad. pkt. 8

Valg af 2 suppleanter.

Forslag/valgt.

Janni Andersen, Lindholm Søpark 40,2.tv.

Det var ikke muligt, at vælge 2 suppleanter.

Ad. pkt. 9 .**Eventuelt.****Spørgsmål:**

Sp.: Hvordan ser det ud med boligselskabets beredskabsplaner.

Sv.: Jens Erik Grøn oplyser.

- Vi følger myndighedernes anvisninger.
- Vi har vores egne interne beredskabsplaner vedr. beboer information.
- Vi har vores egne interne beredskabsplaner vedr. medarbejder information.
- Vi holder interne møder i de berørte områder med medarbejderne, hvilket vi senest gjorde med folkene i Løvvangen i forbindelse med storbranden på Løvvangsskolen.
- Vi brugte også vores beredskabsplan i forbindelse med covid 19.
- Vores beredskabsplaner er under opdatering.

Sp.: Hvem forestår regulering af parkering – udskrivning af bøder.

Sv.: Parkeringskontrol Nord.

P-zone skilt ved på vejen ned til Lindholm Søpark betyder man kun må holde i de opmærkede p- båse og ikke på brandveje m.m.

Sp.: Hvorfor sliber man oftere gulve i fraflytter boliger end førhen.

Sv.: Er gulvet misligholdt skal fraflytter betale for slibningen.

Og er gulvet bare almindelig slidt er det afdelingen som skal afholde udgiften.

Vi bliver nødt til, at give gulvene en let slibning for at gøre boligerne mere udlejningsvenlige. Det er nye tider - der er mange boliger til leje i Aalborg.

Lise Lotte efterlyser forslag til tre aktiviteter i afdelingen fra salen.

- Banko.
- Sankt Hans.
- Marked ved legepladsen

Lise Lotte Frandsen afsluttede mødet og takkede for fremmøde.

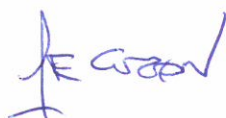
Mødet sluttede kl. 22.23.


Underskrift.

Dirigent: Lisbet Nicolajsen og Lisbeth Glud.



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

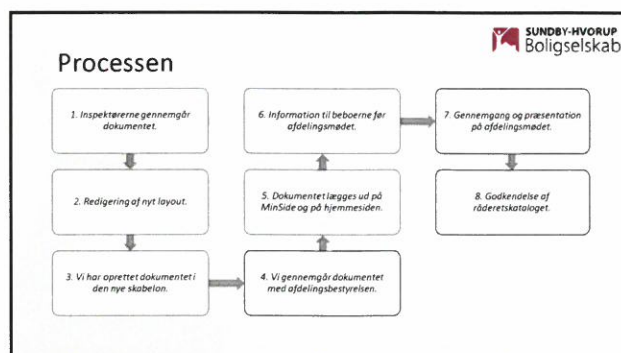


Det gør vi:

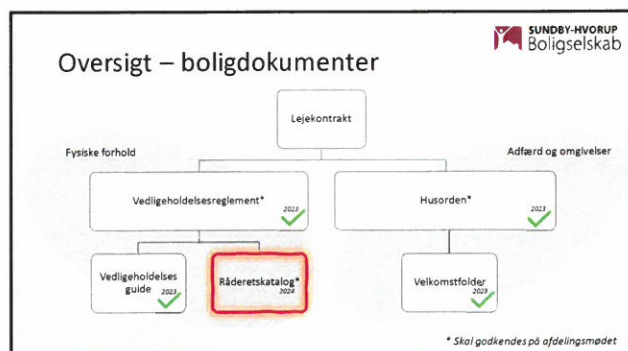
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* Råderetskataloget skal godkendes på afdelingsmødet, selv om der kun ændres layout og loves 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)

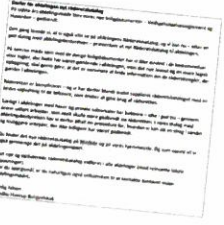


6

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 lejerne 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 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**
 - 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 kaffeska)
 - (Medmindre ejendommens el 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

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 male gulv, uden at det øger boligens værdi, kaldes dette for forandring. For sådanne forandring, får du ikke penge tilbage.
- Ved frflytning 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

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

- Afger, hvilke forbedringsarbejder, der kan iværksættes (positivt/uden)
- Afger, 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 komfur



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

- 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 at opføre de bygninger, terrasser, belægnings 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

Annæst¹ ordning med ejerskabserklæring:

- Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, belægninger mv. der på boligen 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 godkendelse.

Legitimeret 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 Apsersøden 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.
- Omvis der ikke tilladelse, skal lejere fjerne de ikke søgte og godkendte arbejder.

Fastlæg en tilbagebetalingsperiode:

- 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 fremadrettede praksis:

- Boligselskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger og tilbedelser grund. Ikke ansøgte/ 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, 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 kærskenskab 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.

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 flytning.

- 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/ boligen 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.

JERES HJEM
– VORES BOLIG –

16

Spørgsmål

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab



17