

Afdeling 84. – Smedegade i Dronninglund

Referat fra ordinært afdelingsmøde onsdag d. 14. august 2024 kl. 17.00.

Sted: Poplen

I mødet deltog:

Beboere: 0

Fra administrationen:

Peter Andersen

Fra organisationsbestyrelsen:

Hans Bøyen Christensen

Jens Jørgen Jensen

Ad. pkt. 1.

Godkendelse af forretningsorden af 14.august 2024.

Godkendt.

Ad. pkt. 2

Valg af dirigent.

Peter Andersen blev valgt som dirigent.

Ad. 3.

Der er ingen afdelingsbestyrelse og dermed ingen beretning.

Ad. pkt. 4.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Peter Andersen fremlagde budget for 2025.

Huslejestigning: 2,84 % eller kr. 23,0 pr. m2 pr. år.

Ny husleje pr. 1/1-2025 er kr. 815,03 pr.m2 pr. år.

Budgettet blev vedtaget, da det forinden mødet var godkendt af organisationsbestyrelsen i Sundby-Hvorup Boligselskab.

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.

Ingen blev valgt til bestyrelsen

Ad. pkt. 8.

Ingen blev valgt til bestyrelsen

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


Der var intet til eventuelt

Peter Andersen afsluttede mødet kl. 17.10

Dirigent: Peter Andersen

Referent: Peter Andersen







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

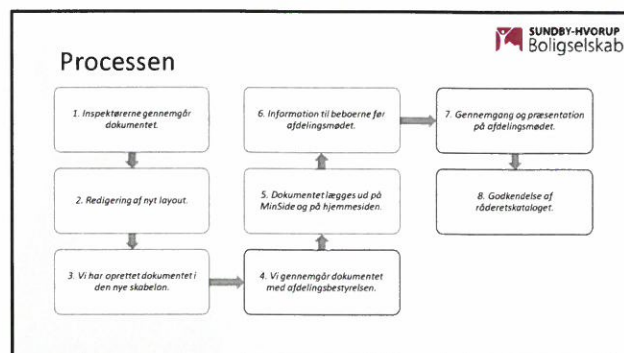


Det gør vi:

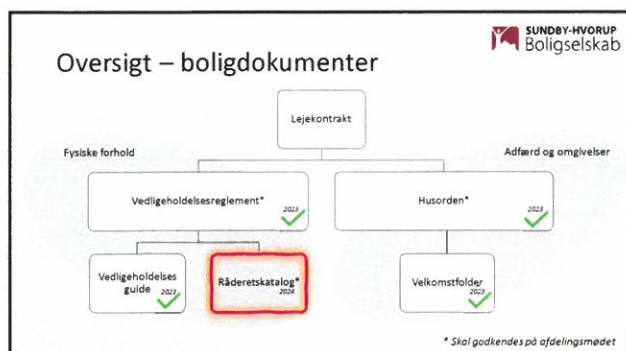
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler*

* 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)

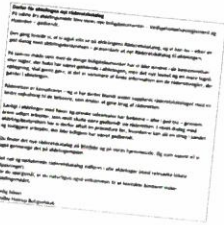


6

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**
 - Brugt, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevare)
 - Lejer finansierer selv og afvikler over en given periode.
- **Kollektiv råderet**
 - Brugt, 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**
 - Fastsætter, 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 afskærmningstype)
- **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

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 sætte gulv, uden at øge boligens værdi, kasseres dette for forandringen. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved frøflytning 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

- Afger, hvilke forbedringsarbejder, der kan iværksættes (positivlisten)
- Afger, den store 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

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 (positivlisten)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, belagninger 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

Arbejdet omfatter:

- Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de bygnings- 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 boligelskabets godkendelse, vil være uden godkendelse.

Legaliseret ejerskab:

- Lejere skal søge om tilladelse fra boligelskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i lejeperioden for at modtage en ejerskabsklæring.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejeren udfylde en ejerskabsklæring, som bekræfter deres ansvar for opretholdelse og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opnår der ikke tilladelse, skal lejere fjerne de ikke søgte og godkendte arbejder.

Fastlægg en tidsbegrænset periode:

- Lejere kan indsende deres ansøgning til godkendelse i et begrænset tidsrum.
- Boligelskabet, vurderer ansøgningerne og afgør, om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsudsigts forsvirlig.

Fastlægg en fremadrettede praksis:

- Boligelskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygnings- og terrasser mv. Ikke ansøgt/ godkendte bygnings- skal fjernes.




– VORES BOLIG –

Husk altid at tale med boligelskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.



Lejeren skal informere og ansøge boligelskabet 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 boligelskabet vurderer, at ejendommens elektriske systemer og afløb kan understøtte disse installationer.
 - Før du går i gang, skal du informere boligelskabet 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 et 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.
 - Boligelskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

– VORES BOLIG –

Husk altid at tale med boligelskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.

Lejeren skal informere og ansøge boligelskabet 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.
- Skillevæggearbejder giver ikke ret til godtgørelse ved forflytning.
- Du er forpligtet til at informere og ansøge boligelskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

– VORES BOLIG –



Husk altid at tale med boligelskabet, før du begynder på ændringer, så du ved, hvad reglerne er.

Lejeren skal informere og ansøge boligelskabet før påbegyndelse af arbejde

15

Råderetskatalog


- Værd at huske**
 - Kontakt boligelskabet**
 - Før du hærkarter ændringer, så sørg for at drøfte dine planer med boligelskabet.
 - 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 boligelskabets regler.
 - Ved tvivl, spørg**
 - Hvis du er usikker på noget, så tøv ikke med at stille spørgsmål til boligelskabet.

– VORES BOLIG –

16

Spørgsmål



17