

Afdeling 43.

Referat fra ordinært fra afdelingsmøde onsdag den 11. september 2024, kl. 17,00.

I mødet deltog:

Beboere: 1.

Fra organisationsbestyrelsen:
Lisbeth Glud

Fra administrationen:
Jens Erik Grøn (ref.).
Mads Daugård

Ad. pkt. 1.

Godkendelse af forslag til forretningsorden af 11. september 2024.

Godkendt.

Ad. pkt. 2.

Valg af dirigent.

Lisbeth Glud blev valgt.

Ad. 3.

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Ingen.

Ad. pkt. 4.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Jens Erik Grøn fremlagde budget 2025.
Huslejestigning på kr. 0 pr.m² pr. år svarende til 0 %.
Huslejen er herefter kr. 885,00 pr. m² pr. år.

Spørgsmål:

Sp.: Må man selv male ved fraflytning.

Sv.: Ja – det skal gøres håndværksmæssigt og med en god maliong.

Budgettet blev vedtaget.

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 råderetsager, 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.

Ad. pkt. 6.**Indkomne forslag.**

Ingen.

Ad. pkt. 7.**Fastsættelse af bestyrelsesstørrelse og sammensætning.**

Ingen beslutning.

Ad. pkt. 8.**Valg til repræsentantskabet.**

A. Vælges af afdelingsbestyrelsen

B. Vælges på afdelingsmødet.

Ingen beslutning.

Ad. pkt. 9.**Formandsvalg.**

A. Formanden vælges på afdelingsmødet

B. Formanden vælges af afdelingsbestyrelsen.

Ingen beslutning.

Ad. pkt. 10.**Valg.**

A. Formand. **Ingen valgt.**

B. Bestyrelse. **Ingen valgt.**

C. Suppleanter. **Ingen valgt.**

Ad. pkt. 11.

Eventuelt

Vi talte om den megen uro i afdelingen, da der foregår salg af stoffer m.m. fra enkelte lejemål og at politiet ofte er på besøg.

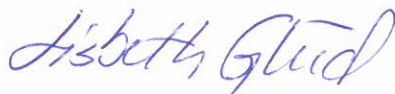
Adm. oplyser, at vi ikke under nogen omstændigheder vil acceptere dette og der er taget skridt til opsigelse af de pågældende lejemål.

Adm. er i kontakt med politiet og kommunen om problemstillingen.

Mødet sluttede kl. 17.25

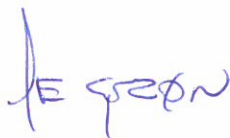
Underskrift.

Dirigent 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.

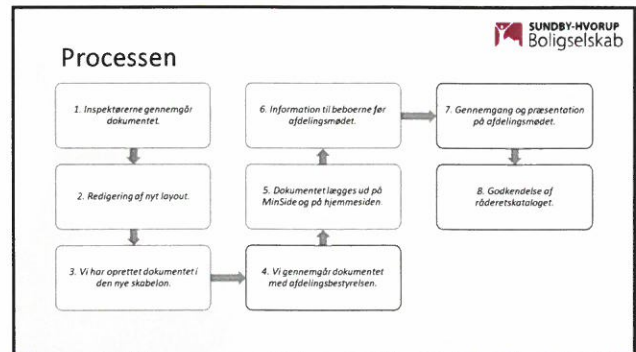
2

Det gør vi:

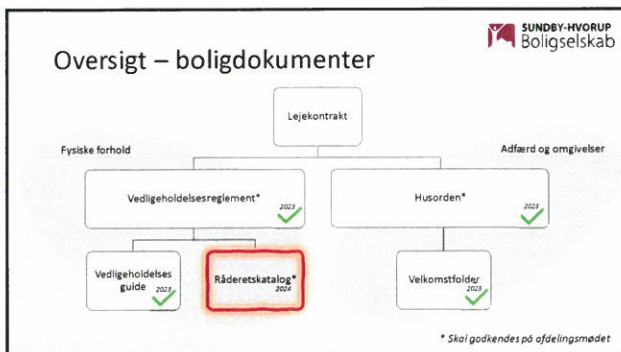
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* Råderetskataloget skal godkendes på afdelingsmødet, selv om der kun ændres layout og lovs redaktionelle ændringer.

3



4



5

Det nye layout

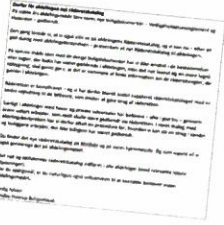
- Skal have en enkelt og ensartet opbygning.
- Enkel at opdatere for administrationen ved ændringer.
- Tydelig 'SHB-identitet'.
(Som de øvrige afdelingsdokumenter)

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 hvidevare)
 - (Lejer finansierer selv og afvikler over en given periode).
- **Kollektiv råderet**
 - Lejeren har ret til at installere almindelige apparater som vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine og køleskab (med mindre vandlåsning er og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Udvendig råderet**
 - Fastlægger, hvad man som lejer må gøre udenfor sin bolig og på boligs grund.
- **Installations ret**
 - Lejeren har ret til at installere almindelige apparater som vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine og køleskab (med mindre vandlåsning er og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
 - Lejere kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, fjerne 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 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 afskrivings-perioden, kan du få penge tilbage for de forbedringer, du har betalt for (resten af afskrivings-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 boligens udseende, som for eksempel at skifte gulv, selv om det øger boligens værdi, kaldes dette for forandring. For sådanne forbedringer får du ikke penge tilbage.
- Ved fraflytning skal du skal måske sætte lejligheeden tilbage, som den var, før du lovede 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 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 (postvoksen)
- 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.



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

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/boligs grund.

- Her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet.

Afdelingsmødet

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

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opsætte de bygnings- terrasser, belægnings mv som de har på boligsens 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 ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

SUNDBY-HVORUP Boligselskab

12

Råderetskatalog

Særlig om udvendig Råderet

Arbejds- 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 stiller 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.

Legalt er ejerskab:

- Lejere skal sige om tilladelse fra boligelskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i Køberunden 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.
- Opnås der ikke tilladelse, skal lejere fjerne de ikke sagte og godkendte arbejder.

Fastlæg en sødbegrenset periode:

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

Fastlæg en fremadskende praksis:

- Boligelskabet vil typisk én gang drøfte lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger og forbedringer, hvis ikke ansøger/ godkendte bygninger, skal fjernes.

JERES HJEM
– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansage 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 både om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

JERES HJEM
– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansage 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.
- Skillevæggearbejdet giver ikke ret til godkendelse ved flytning.
- Du er forpligtet til at informere og ansage boligelskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

JERES HJEM
– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansage boligelskabet før påbegyndelse af arbejde

15

Råderetskatalog

• **Værd at huske**

Kontakt boligelskabet

- Før du iværksætter 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

- Før 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.

JERES HJEM
– VORES BOLIG –

16

Spørgsmål

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab



17