

Afdeling 19

Referat fra afdelingsmødet den 3. september 2024 kl. 10:00

I mødet deltog:

Beboere: 4

Fra organisationsbestyrelsen:
Hans Bøyen Christensen

Fra administrationen:
Allan Kirch Pedersen
Claus Thomsen
Jenny Hoang

Ejendomsmester:
Patrick Sørensen

Ejendomsfunktionær:
John Guldbæk

Personale: Mette og Bente

Ad. pkt.1.

Godkendelse af forslag til forretningsorden af 03. september 2024.

Godkendt.

Ad. pkt. 2

Valg af dirigent:

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Ingen.

Ad. pkt. 4

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Jenny Hoang fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 22,00 pr. m², svarende til 2,07 %.
Lejen er herefter 1.078,91 kr. pr. m² (gennemsnitligt)

Spørgsmål til budgettet:

Sp.: Bente spørger hvorfor pølsevognen er i regnskab 2023 da boligselskabet sagde de ville betale udgiften

Sv.: økonomi undersøger

Budgettet blev godkendt**Ad. pkt. 5****Råderet.**

Inspektør Claus Thomsen orienterede kort.

Vi har fornyet layoutet af vores råderetskatalog

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.

Råderetskataloget blev vedtaget**Ad. pkt. 6****Indkomne forslag**

Der var ingen indkomne forslag

Ad. pkt. 7

Valg.

7.a Valg af formand**Frank Otte Nielsen, Lerumbakken 3 st.6****7.b Valg af bestyrelse****Johnny Nielsen, Lerumbakken 3,1.15****Kjeld Møller Pedersen, Lerumbakken 3,st.3****7.c Valg af suppleanter****Preben Alberg, Lerumbakken 1,2.20****Ad. pkt. 8.**

Eventuelt.

Sp. Mette spurgte ind til mere indsigt i økonomi samt henlæggelser

Sv. Vi planlægger møde med økonomi og drift, Claus melder tilbage med dato

Sp. Ingen afløser i driften, dårlig rengøring af områder.... løse blade mm

Sv. Der har været afløser

Sp. Utilfredshed med el selskab Vindstød

Sv. Det står lejer frit for at vælge eget elselskab

Sp. Stakit mod bøgeblade

Sv. Vi undersøger økonomi

Sp. Saltspreder smider salt i bunker

Sv. Vi får den indstillet

Sp. Sorte og slidte gulve på Lerumbakken 3

Sv. Vi undersøger om der er behov for ny belægning eller ekstra rengøring

Sp. Spørgsmål til eget varme forbrug

Sv. Kontakt boligselskabet

Sp. Åbning i bund af branddør ind til bolig

Sv. Driften undersøger nærmere

Sp. Mos på fliser ved indgang til Lerumbakken 3

Sv. Er nu fjernet

Sp. Hvor tit bliver der afregnet varme

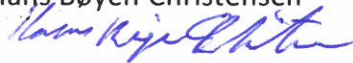
Sv. 1. gang årligt

Sp. Hvem aflæser varme

Sv. Varme bliver fjernaflæst af Aalborg Forsyning

Underskrift.

Dirigent. Hans Bøyen Christensen



Ref.

Claus Thomsen



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.

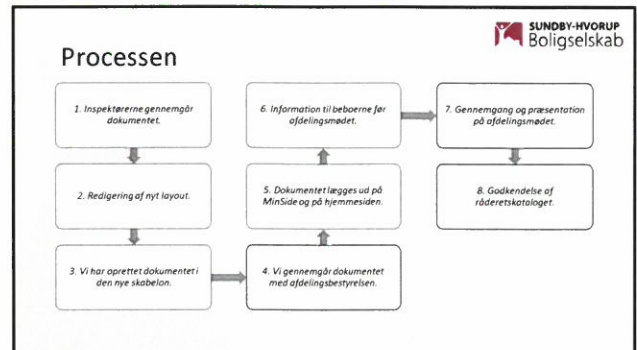
2

Det gør vi:

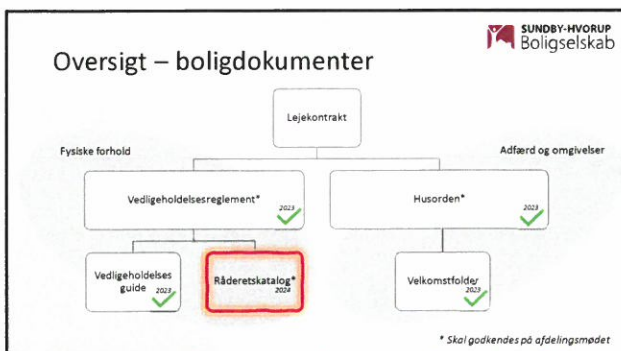
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* 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)

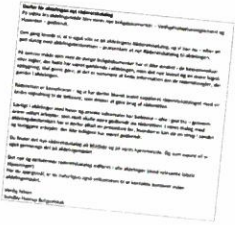
6

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

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

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Råderetskatalog

- **Introduktion til Råderet**
Råderetten for lejereren 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

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

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 ejer betaler over huslejen over en given periode)
- **Udvendig råderet**
 - Fastsætter, 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 ejendommen el og afløbskapacitet ikke tillader det)
- **Skillevægge**
 - Lejere kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, fjerne 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

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

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 afskrivnings-perioden, kan du få penge tilbage for de forbedringer, du har betalt for (resten af afskrivnings-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, uden at det øger boligens værdi, ansøges dette for forandring. For sådanne forandring, får du ikke penge tilbage.
 - Ved flytning 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

10

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

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

 - Afgør, hvilke forbedringsarbejder, der kan iværksættes (positivt/sterk)
 - Afgør, 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

11

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

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

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

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre de bygningens terrasser, belagninger mv. som de har på boligs 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

Annæst* 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:

- Lejer skal søge om tilladelse fra boligselskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i apperioden for at modtage en ejerskabserklæring.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejer udfylde en ejerskabserklæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opnår der ikke tilladelse, skal lejer fjerne de ikke sagte og godkendte arbejder.

Fastlag en udsægningsperiode:

- Lejer kan indsende deres ansøgning til godkendelse i et begrænset tidsrum.
- Boligselskabet vurderer ansøgningerne og afpør, om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Fastlæg en fremadgående praksis:

- Boligselskabet vil tydelig én gang bringe love en vurdering af, om der er opført nye bygninger, der fremtidig månl. Ikke ansøger/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, 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 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.
 - Boligselskabet kan bøde 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 ruminddelingen i boligen.

 - Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion.
- Skillevæggearbejder giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.
- 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