

Afdeling 13.

Referat fra afdelingsmødet den 9. september 2024, kl. 19.00 i festlokalet Vangen 283b.

I mødet deltog:

Beboere: 12 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Kirsten Christensen

Michael Hansen

Poul Krogsgård

Fra organisationsbestyrelsen:

Svend Aage Christensen

Toni Lundager Jensen

Ejendomsmester:

Frederik Højlund

Ejendomsfunktionær:

Michael Thomsen

Fra administrationen:

Michael Sølvberg

Vibeke Kristensen

Ad pkt. 1

Godkendelse af forretningsorden af 9. september 2024

Forretningsordenen blev godkendt.

Ad. pkt. 2

Valg af dirigent

Svend Aage Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3

Afdelingsbestyrelsens beretning

Kirsten Christensen orienterede om følgende:

Ja så er der igen gået et år siden vi sidst mødtes. Ikke mange har tilmeldt sig. Det må jo være tegn på at afdelingen kører som den skal.

Vores ældreboliger på Skolevej kører stille og rolig – der har været en del udskiftninger den senere tid. I april måned var vi på forårsgennemgang både af Skolevej og Strubjerg. Så er der blevet sat en længe ventet flaskecontainer op for enden af boligerne ud mod vejen på Skolevej.

Tilbage til Strubjerg 42 – 56: vores skatlåger på opgangene er blevet frisket op med en gang maling, så de fremstår pæne. Vaskehuset kører fint selvom vi kun har 3 maskiner og det er nemt at komme til. Men ikke alle er meget for at gøre tørretumblerne rene – vi skal alle være med til at holde rent.

Det er stadig nogen, der stiller ting foran molokkerne og det ser ikke pænt ud – der er et forrum indtil vaskehuset, hvor man kan sætte aflagte ting – hvis man ikke har mulighed for at køre det på forbrændingen selv. Men mon ikke vores miljøgård snart bliver færdig – så er det der man bringer sine aflagte sager hen – men vi mener i bestyrelsen at der er blevet arbejdet på det i ca. 2 år.

Det var meningen, vi skulle have nye skraldespande i stedet for dem på væggen – det er åbenbart gået i stå – der har været nogle på prøve, men de var for sarte til vores brug. Så har vi fået ny beplantning om vores træer fra 42 – 56, de gamle planter gav ingen blomster mere.

Så har der været udskiftning af fiberne og boksen i lejlighederne – der er desværre gået koks i det. Over halvdelen af lejlighederne har ikke fået, da man ikke respekterer de sedler med tidspunkter på. Er man ikke hjemme kan nøglen afleveres hos ejendomsmesterkontoret i Vangen. Jeg håber, det kan lade sig gøre, når de starter op igen.

Spørgsmål:

Ingen.

Beretningen blev godkendt/taget til efterretning.

Ad. pkt. 4

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 17,01 kr. pr. m², svarende til 1,91 %. Huslejen er herefter 905,73 kr. 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:
Ingen.

Budgettet blev vedtaget ved håndsoprækning – enstemmigt.

Ad. pkt. 5

Råderetskatalog.

A. Orientering.

Inspektør Michael Sølvberg 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 fra salen:

Sp.: Jeg fik lavet nyt køkken med opvaskemaskine, så jeg har ikke det skab, som skulle have været der.

Sv.: Det finder vi en løsning på.

B. Beslutning.

Råderetskataloget blev vedtaget ved håndsoprækning – enstemmigt.

Ad. pkt. 6

Indkomne forslag.

Ingen.

Ad. pkt. 7

Valg af 1 bestyrelsesmedlem.

Michael Hansen, Strubjerg 54, 1.th. Blev genvalgt.

Ad. pkt. 8

Valg af 2 suppleanter.

Forslag/valgt:

Henrik Jensen, Strubjerg 52,2. th.	1. suppleant
Kirsten Pedersen Strubjerg 52,2. tv.	2. suppleant

Ad. pkt. 8

Eventuelt

Sp.: Installation af det nye fiber. Vi fik en SMS dagen efter branden i Løvvangen med besked om at besøgene var aflyst pga. branden. Vi har ikke hørt noget siden.

Sv.: Vi kontakter leverandøren og sikrer, der gives besked i god tid når næste besøg planlægges.

Sp.: Vores trappevask fungerer ikke ordentlig.

Sv.: Rengøringen har været der, men der er ikke blevet skrevet på sedlen.

Sp.: Rengøringen udføres ikke ordentligt. Cola mv. som er på trapperne fjernes ikke ved når der vaskes trapper.

Sv.: Vi tager det med videre.

Sp.: Vores nye badeværelser bliver meget støvet. Det er som om der komme skidt ind – vi skal gøre rent/tørre støv af dagligt.

Sv.: Vi undersøger med ventilationsfirmaet om der kan gøres noget.

Sp.: Der er jo flere brande i disse tider. Har vi alarmer i opgangene?

Sv.: Nej.

Sp.: Ventilationen i nr. 46 kører ikke.

Sv.: Vi følger op på det.

Sp.: Dørtrin/bundstykke ved døren indtil lejligheden er meget slidt og trænger til istandsættelse.

Sv.: Vi kigger på om der er midler til det.

Sp.: Jeg havde en vandskade i stuen i forbindelse med udskiftning af radiator under renoveringen. Hæfter jeg for det?

Sv.: Nej, det har vi noteret.

Sp.: Toppen/bagbeklædning af mit køkkenskab blev ødelagt, da der var vandskade ved overbo.

Hvad med det når jeg flytter?

Sv.: Det hæfter du ikke for.

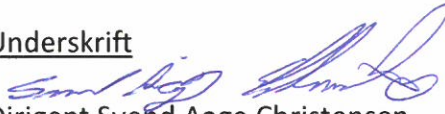
Sp.: Hvad gøres der for at bekæmpe de mange måger, vi har i området?

Sv.: Vi bekæmper dem med de muligheder, vi har.

Kirsten Christensen afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 19.41.

Underskrift


Dirigent Svend Aage Christensen

Ref. Vibeke Kristensen



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.

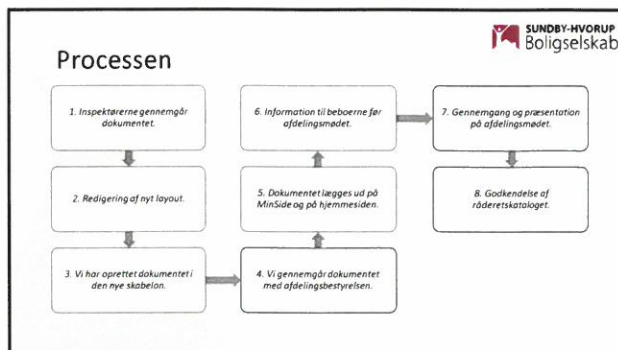
2

Det gør vi:

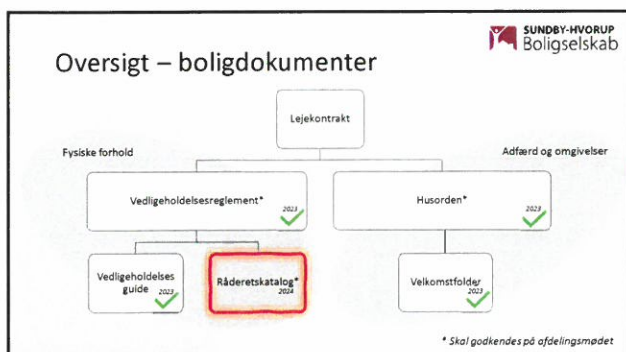
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler*

* Råderetskataloget skal godkendes på afdelingsmødet, selv om der kun ændres layout og lovens 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 hvidevarer) (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 hvidevarer) (Afdelingen finansierer og lejer betaler over huslejen over en given periode).
- **Udvendig råderet**
 - Fastlægger, 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 og afbuds kapacitet 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



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 laver 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 skifte gulv, uden at det øger boligens værdi, så skal dette for forbedringer. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved freflytning skal du skal måske sætte lejigheden 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

- Afgår, hvilke forbedringsarbejder, der kan iværksættes (postvåsten)
- Afgår, om der er begrænsning 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 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


- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (postvåsten)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre 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 ejerskabstestering:

- 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 legitimere tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligetskabets godkendelse vil være uden godtgørelse.

Legitimeret ejerskab:



- Lejere skal søge om tilladelse fra boligetskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle tekniske love og lokale regler i lejeperioden for at modtage en ejerskabstestering.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejeren udfylde en ejerskabstestering, som bekræfter deres ansvar for genstand og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opnds der ikke tilladelse, skal lejer fjerne de ikke sagts og godkendte arbejder.

Fastlæg en tidsbegrænset periode:

- Lejere kan indsende deres ansøgning til godkendelse i et begrænset tidsrum.
- Boligetskabet vurderer ansøgningerne og afgør, om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsmessigt forsvulgt.

Fastlæg en fremadskuende praksis:

- Boligetskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger på boligens grund, ikke anerkendte godkendte bygninger skal fjernes.

– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge boligetskabet før påbegyndelse af arbejde



13

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

• **Installations Ret (En simpel guide)**

- Du kan som lejer installere almindeligt udstyr som vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner og køleskabe, så længe boligetskabet vurderer, at ejendommens elektriske systemer og afløb kan understøtte disse installationer.
 - Før du går i gang, skal du informere boligetskabet om dine planer. All 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 køleskab for at gøre plads til din installation, er det dit ansvar at fjerne og oprense skabet, så du kan installere det igen, når du flytter ud.
- Hvis dine installationer forårsager skader, er du ansvarlig for at dække disse skader.
 - Boligetskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge boligetskabet 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 boligetskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge boligetskabet før påbegyndelse af arbejde

15

Råderetskatalog

• **Værd at huske**

Kontakt boligetskabet

- Før du iværksætter ændringer, så sørg for at drøfte dine planer med boligetskabet.

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 i reglerne

- For at forebygge fremtidige problemer, sørg for at overholde alle boligetskabets regler.

Ved tvivl, spørg



- Hvis du er usikker på noget, så tøv ikke med at stille spørgsmål til boligetskabet.

– VORES BOLIG –

16

Spørgsmål

17