

Afdeling 28, Vikingevej 31, Nørresundby

Referat fra afdelingsmødet den 22. august 2023, kl. 14:00

I mødet deltog:

Beboere: 2
Ansatte: 2

Fra administrationen: Michael Sølvberg
Jane Haugaard Poulsen

Ejendomsfunktionær: Michael Lyngvig Jensen

Ad. pkt. 1.

Godkendelse af forslag til forretningsorden af 22. august 2024.

Godkendt.

Ad. pkt. 2

Michael Sølvberg blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet og beslutningsdygtigt.

Ad. pkt. 3**Afdelingsbestyrelsens beretning**

Ingen

Michael Sølvberg orienterede, at der er foretaget forårsgennemgang, hvor følgende punkter er noteret til opfølgning, nogle af punkterne er allerede udbedret:

- Der bliver lavet udvendig strøm til opladning af elscooter/elcykler mv.
- Facade bliver eftersat/repareret.
- Der kommer granit i huller ved søjler udvendig.
- Der bliver opsat blomsterkummer som dørstopper ved vaskeri.
- Belægningen ved vaskeri oprettes.
- Der bliver fjernet riste fra gamle udblæsning ved vaskeri.
- Hækken bliver klippet ned ud til Vikingevej.

Beretningen blev godkendt.

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

Jane Haugaard Poulsen fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejestigning på kr. 22, 60 pr. m² (gennemsnitlig), svarende til 4,25 %. Lejen er herefter kr. 1026,67 pr. m² (gennemsnitlig).

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Hvor længe skal vi betale/afdrage på dørtelefoner (forbedringslån)?

Sv.: De lejemaal der er omfattet af ordningen betaler DKK 52 pr. måned pr. lejemaal.

Dørtelefonerne afdrages over 10 år. Første afdrag blev betalt den 01.12.2019 og sidste betaling finder sted den 01.11.2029.

Budgettet blev godkendt.

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

Inspektør Michael Sølvberg orienterede jf. vedh. slides og tilføjede.

Vi har fornyet layoutet af vores råderetskatalog, dette for at skabe et mere indbydende og overskueligt materiale med SHB identitet. Der er ikke foretaget ændringer i selve indholdet af dette dokument. Katalog er dog blevet mere omfattende end det tidligere, da vi har fremhævet nogle vigtige regler omkring råderetten.

Vigtigste bemærkning til råderetskataloget: Spørg altid boligselskabet inden en forbedring igangsættes.

Råderetskataloget er tilgængeligt på vores hjemmeside.

B. Beslutning.

Forslaget til råderetskatalog blev vedtaget enstemmigt.

Ad. pkt. 6

Indkomne forslag

Ingen

Ad. pkt. 7.

Valg

Der blev ikke valgt nogen afdelingsbestyrelse.

Ad. pkt. 8.

Eventuelt

Sp.: Skal vi have en molok til pap/papir samt en til plast/metal.

Sv.: Michael Sølvberg har været i dialog med kommunen som har godkendt de forhold der er i dag.

Sp: Pap/papir container er ofte overfyldt.

Sv.: Michael Sølvberg undersøger om der kan monteres lås på pap/papir containeren.

Sp.: Når flere el apparater er i gang samtidig i køkkenet står relæet fra.

Sv.: Michael Sølvberg bestiller elektriker til at kigge på strøm i køkkenet.

Sp: Køleskabet eller fryser larmer.


Sv.: Vi undersøger alder på køleskabet.

Mødet sluttede kl. 14:47.

Underskrift.

Dirigent Michael Sølvberg *Michael Sølvberg*


Ref. Jane Haugaard Poulsen *Jane H. Poulsen*




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

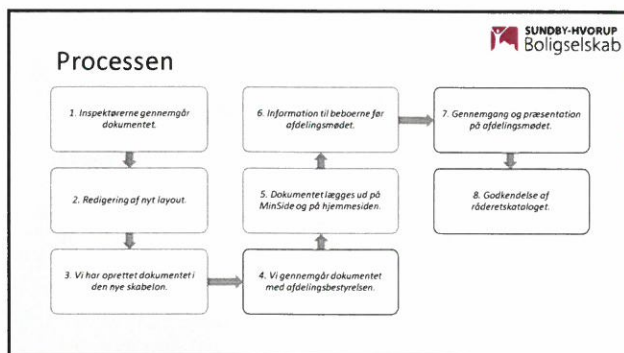


Det gør vi:

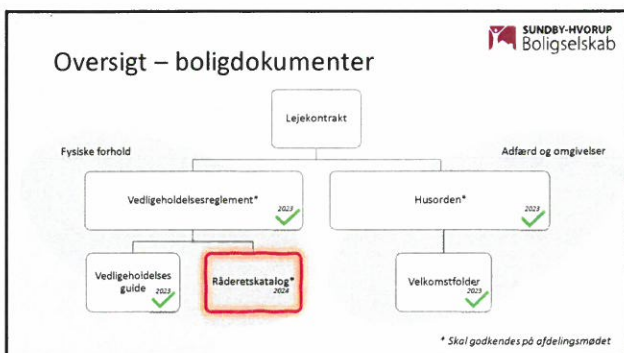
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler*

* 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

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 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!



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 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 lejer betaler over huslejen over en given periode.
- **Udvendig råderet**
 - Fastlægges, hvad man som lejer vil 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 ejendommens et og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
 - Lejere kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, flytte 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 ejer 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 afskrivninger, du har betalt for (resten af afskrivningsperioden).
- Hvis ændringerne ikke er omfattet af godtgørelse eller ikke er afskrivning 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 det øger boligens værdi, koster dette for forbedringer. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du skal måske sætte lejligheden tilbage, som den var, før du lavede 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 (positivlisten)
 - 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 hvidevare som køleskab eller komfurer.



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/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 sagt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, belægninger mv. som de har på boligens 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

Anmæstning af ejerskabsskæring:

- Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, beplantninger mv. der på boligen grund.
- Vi tilbyder nu, at lejere kan legalisere tidligere udførte ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligsekskabets godkendelse vil være uden godtgørelse.

Legitimeret ejerskab:

- Lejere skal søge om tilladelse fra boligsekskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i lejersiden for at modtage en ejerskabsskæring.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejeren udfylde en ejerskabsskæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udførte arbejder.
- Opnås der ikke tilladelse, skal lejere fjerne de ikke sagte og godkendte arbejder.

Fastlæg en tidsbegrænset periode:

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

Fastlæg en fremadskudende praksis:

- Boligsekskabet vil typisk én gang årligt love en vurdering af, om der er opført nye bygninger, så lejemålsens grund ikke ansætte/godkendte bygninger skal fjernes.



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


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



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

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




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

Lejeren skal informere og ansøge boligsekskabet før påbegyndelse af arbejde

15


Råderetskatalog

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



16

Spørgsmål



17