

Referat af ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 5. december 2023.

Sted: Festlokalet Lindholm Søpark 2.

I mødet deltog:

Repræsentantskabsmedlemmer: 45

Administrationen: Jens Erik Grøn, referent
Rikke Naur Dybdahl
Allan Kirch Pedersen

Mødets dagsorden:

1. Godkendelse af forslag til forretningsorden af 5. december 2023.
2. Valg af dirigent.
3. Forelæggelse af budget 2024 for hovedselskabet.
4. Forslag om tilføjelse til Vedtægterne.
Nedenstående formulering tilføjes under §3 stk. 3.
Organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag.

A. Orientering.

Begrundelse for tilføjelse til vedtægter:

Sundby-Hvorup Boligselskab er et almennyttigt selskab, som har til formål at sikre billige lejeboliger. Lejen er omkostningsbestemt og boligselskabet skal ikke generere overskud.

Bevæggrunden for en tilføjelse af formålsparagraf 3 stk. 3 i boligselskabets vedtægter er at kunne opnå fordele, som er forbeholdt nonprofitorganisationer.

B. Beslutning.

5. Tanker vedr. råderets kataloger for de enkelte afdelinger v. Allan Kirch.
6. Siden sidst.
7. Eventuelt.

Ad. pkt. 1.

Forslag til forretningsorden af 05.12.2023.

Godkendt.

Ad pkt. 2.

Valg af dirigent.

Hans Bøyen Christensen blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3

Forelæggelse af budget 2024 for hovedselskabet.

Rikke Naur Dybdahl gennemgik/forelagde det udsendte budget for hovedselskabet 2024.

Spørgsmål.

Ingen.

Beslutning:

Vedtaget, - alle stemte for (håndsoprækning).

Ad. pkt. 4.

Forslag om tilføjelse til Vedtægterne.

Nedenstående formulering tilføjes under §3 Stk. 3.

Organisationen udøver sin virksomhed på non-profit grundlag.

A. Orientering.

Begrundelse for tilføjelse til vedtægter:

Sundby-Hvorup Boligselskab er et almennyttigt selskab, som har til formål at sikre billige lejeboliger. Lejen er omkostningsbestemt og boligselskabet skal ikke generere overskud.

Bevæggrunden for en tilføjelse af formålsparagraf 3 stk. 3 i boligselskabets vedtægter er at kunne opnå fordele, som er forbeholdt nonprofitorganisationer.

Rikke Naur Dybdahl orienterede om ovenstående og fortalte bl.a., at vi muligvis kan opnå rabatter på f.eks. de it-tjenester, som vi nu betaler for.

Leverandørerne skal positivt kunne se det i vores vedtægter, at vi en én non profit organisation for at opnå rabatterne ved dem.

Spørgsmål.

Sp.: Vil man se det på lønomkostningerne i ledelsen, når man nu vil skrive det ind i vedtægterne, at man er en non profit organisation.

Sv.: Nej, da vi ikke er i frivillig forening.

Sp.: Er der ulemper ved at blive en non profit organisation.

Sv.: Det kan vi ikke se.

Sp.: Er almene boligselskaber ikke i forvejen en non profit organisation.

Sv.: Jo, det er de.

B. Beslutning.Afstemning ved håndsoprækning.

44 stemte for.

1 undlod at stemme.

Forslaget blev vedtaget.Ad. pkt. 5.Tanker vedr. råderets kataloger for de enkelte afdelinger v. Allan Kirch.

Allan Kirch orienterede om tankerne bag opdatering af vores råderetskataloger jf. vedh. slides.

Spørgsmål.

Sp.: Hvorfor skal man søge om installation af hvidevare, når man som lejer har installationsretten.

Sv.: Man bor til leje og man skal altid ansøge udlejer.

Der kan være særlige forhold omkring de eksist. installationer i boligen, som man skal tage hensyn til .

Sp.: Vil I lave én beskrivelse/registrering af forholdene i hver enkelt bolig.

Sv.: .Vi satser på lejerne selv melder ind.

Sp.: Hvad med de ting der kan være ændret fra den forrige lejer.

Sv.: Det ser vi på i hvert tilfælde.

Sp.: Skal det registreres i BBR ved ændret rum antal i en bolig.

Sv.: Ja hvis det ændrede rum antal bliver godkendt af boligorganisation som en permanent forandring.

Sp.: Hvad med at lave førsyn på boligerne inden de sættes i udlejning.

Sv.: Det gør vi nu, hvis lejeren anmoder om det eller vi har mistanke om, at der er lavet noget der ikke er godkendt.

Ad. pkt. 6**Siden sidst.**

Jens Erik Grøn orienterede jf. nedenstående (talepapir).

Afdelingsmøder.

Igen nogle gode ordinære afdelingsmøder.

Det er jo lidt som "eksamen" med disse møder for de beboervalgte og ansatte. Vi havde et godt fremmøde.

Som I ved er afholdelse af møderne vigtige af flere årsager – vi skal have godkendt det kommende års budget og dermed huslejestigninger pr. årsskiftet + valg til afd. best.

Ny form for omdeling indkaldelser/dagsorden i afdelingsmøderne i år.

Det var kun dagsorden og indkomne forslag, der blev omdelt.

Budget + øvrige bilag skulle beboere selv hente/se på vores hjemmeside.

Vi sparede rigtig meget papir på den konto i denne tid, hvor vi vægter bæredygtigheden højt i SHB.

De beboere, som ønskede budget og bilag i papirform, kunne anmode om print af disse, hvorefter de blev afleveret i deres postkasse.

Vi har evalueret på det i organisationsbestyrelsen, og vi synes, det var en succes.

Næste år bliver processen med omdeling måske helt digitalt – måske gennem e-boks.

Vi skal lige have fundet vores vej i det.

Nyt layout på velkomstbrev, husorden og vedligeholdelsesreglement var med på afd. møderne i 2023.

Ros til adm. og afdelingsbestyrelserne for det store arbejde, der var i denne proces.

Jeg ved fra teknisk afdeling, at det var nogle meget konstruktive møder, de havde med de forskellige afd. bestyrelser.

Godt produkt – fine ensartede boligdokumenter som nu er opdateret – se dem på vores hjemmeside.

Beboerne rundt på afd. møder var også godt tilfredse efter min opfattelse.

Opdatering af vores råderetskataloger for de enkelte afdelinger kommer med som et punkt på møder i 2024.

Vi satser på samme proces som med boligdokumenter – adm. laver udkast og indkalder afd. bestyrelserne til møde herom.

Effektivisering og bæredygtighed – vi skal passe på huslejen.

Her bliver vi stadig udfordret i årene, der kommer.

Jeg er fortrøstningsfuld, da jeg ved, vi er godt med m.h.t. effektivisering, da vi altid har forsøgt at være på forkant med organisering, teknologi og tekniske hjælpemidler.

SHB er stadig godt med, når jeg ser vores benchmark tal 2022 fra bl.a.

Landsbyggefonden, Statens Effektiviseringsenhed og fra revisorfirmaet Ernst & Young.

Servicen er stadig i top, selv om vi forsøger at blive endnu mere effektiv.

Lidt om bæredygtighed – jf. vores hvidbog fra 2022.

- Jeg vil gerne understrege vigtigheden af bæredygtighed for boligselskabet og nævne, at det er et emne, vi ofte drøfter i organisationen.
- Det inkluderer bæredygtig drift på kontoret og ude i driften.
- Vi overvejer i øjeblikket at screene områderne for at identificere potentielle områder, hvor vi kan gøre en indsats.
- Ude i afdelingerne er bl.a. affaldssortering og overvejelser om ændret driftsstil i visse områder blandt de mulige tiltag.
- For eksempel kan det at undlade græsslåning i yderområderne muliggøre længere levetid for robotter og reducere strømforbruget, hvilket også resulterer i CO2-besparelser.
- På administrationsniveau kan vi også evaluere vores forbrug af forbrugsvarer som papir og overveje, om der unødvendigt printes.
- Vi erkender også, at vi også har arvet praksisser fra tidligere kollegaer m.m., og det er vigtigt at se på opgaver og områder med friske øjne.
- Der kan være behov for at genoverveje, hvordan visse opgaver udføres for at **vi kan passe på huslejen.**
- Vi vil gå forrest med at agere bæredygtig i egne lokaler, adm. ejendomskontor, festlokaler m.m.
- Vi skal blive bedre til at reparere fremfor af udskifte - altså bruge levetiden op på tingene.

Energioptimering

- Vi sætter endnu mere fokus på det ved udnævnelse af vores kollega Tomas Kristensen som energikonsulent.

Tomas har gang i rigtig meget bl.a. solcelle anlæg i afd. 12, og han ved hvor skoen trykker, da han har erfaring ude fra driften.

Tomas fortæller en masse om det i vores årsberetning.

Medarbejderne – kompetence udvikling.

Det pågår til stadighed.

Vores medarbejder tur rundt boligafdelinger den 22.09.2023 var en stor succes.

Skøn dag i kollegers lag.

Tak til SHB/organisationsbestyrelsen for vi måtte tage én dag ud kalenderen hertil – god medarbejder pleje.

Vores søjlemøder er i god gænge, således vi til stadighed tager læring af hinanden.

Styringsdialog 2023 med Aalborg og Brønderslev kommune.

Det er en afrapporteringsrapport om:

- Regnskabstal.
- Henlæggelser.
- Drift af boligselskabet.
- Beboerdemokrati.
- Samfunds ansvar.

Også lidt af en eksamen for SHB, når vi mødes med Aalborg og Brønderslev Kommune.

Vi ligger godt til på karakter skalaen.

Vi har (som kommunerne ganske sikkert ved):

Gode billige boliger med lave huslejer og høj beboerservice + et veludviklet beboerdemokrati.

Kommunerne er godt tilfredse med SHB.

Vi er gode til at drive vores bygninger og tage hånd om de 4.500 hjem.

Udlejningssituation.

Nye vinde blæser.

Konkurrencen er blevet hård, mest på vores nyere byggeri, men også enkelte steder i vores ældre bebyggelser.

Vores udlejning kæmper på og de har god hjælp af kollegerne ude i søjlerne til bla. fremvisning er boligerne.

Stor ros til dem.

Jeg er fortrøstningsfuld med hensyn til udlejning af vores boliger.

Vi har et godt produkt (boliger/boligområder med attraktive huslejer), indflydelse gennem beboerdemokratiet + dygtige medarbejdere.

Vi forsøger, at tænke anderledes for at udbrede kendskabet til vores fine billige boliger til lave huslejer gennem forskellige markedsføringstiltag.

Boliger, som vi kan se der er få til på ventelisten, kommer på hjemmesiden straks de er opsagt - og derfor kan I se der er flere på hjemmesiden under punktet – ledige boliger.

Travlt igen.

Det er ikke noget nyt, sådan er det heldigvis hvert år.

Vores nybyggerier og helhedsplaner kører på højtryk.

Se selv div. informationsskrivelser på hjemmesiden.

Lidt om vores nybyggerier.

- Opførelse af Gandrup Plejehjem til 50 beboere. Byggeperiode 2024-2026.
- Opførelse af Vestbjerg Plejehjem til 50 beboere. Lokalplanen pågår.
- Løvhaven. Ansøgning om gårdhavehuse på Løvvangsskolens arealer er sendt ind.

- Vi har flere nybyggerier i støbeskeen, hvis vi kan få henholdsvis Aalborg og Brønderslev Kommune med på ideerne.

Helhedsplaner:

- Afd. 3. Opstart 2024/2025 – håber vi, hvis vi kan få pengene til at passe.
- Afd. 10 i Lindholm. Er godkendt. Opstart 2025.
- Afd. 83. Renovering af 19 boliger på Skelgårdsvej i Aså. Flot resultat.
- Afd. 82. Helhedsplan. Blåbærhaven. Flot resultat.
- Afd. 82. Rævdalsparken i Dronninglund. Opstart i 2024-2025 hvis beboerne, kommunen og LBF godkender det.
- Afd. 81. Måske helhedsplan på Østermarken, Stengården og Stengårdscenteret. Før synsrapport pågår.

Renovering og fornyelser i afdelinger for henlæggelser og trækingsret:

Her kan nævnes af arbejder, som vi laver jf. vores langtidsbudgetter uden huslejestigninger.

- Tage i afd. 81. Tag på boligerne i Thorup.
- Køkkener og badeværelser under kollektiv råderet.
- Energi optimering.
+ flere ting.

Salg af Slotsgade 77 – den gl. adm. bygning for BSØ.

Nye velfærdsfaciliteter + ejendomskontor er lavet i Solparken 39.

Det virker.

Stor ros til Kurt & Co. flot som de har fået det lavet – der er orden i alle ting nu.

Det så vi ved selvsyn på vores medarbejdertur d. 22.09.2023.

Årsberetningen er på trapperne.

Omdeles inden jul.

Den er flot som sædvanligt – jo der er sket meget i SHB i det forløbne år.

Hjemmeside.

Vi arbejder til stadighed på at gøre den bedre og med flere selvbetjeningsmuligheder.

Formandsmail – går i arv, så man ikke skal bruge sin personlige mail.

Tilsvarende byrådsmedlemmerne.

Afd. 12. Den boligsociale helhedsplan som vi startede op i 2008.

Nye begreber

- Omdannelsesområde.
- Parralle samfund.
- Udsatte boligområder

- Forebyggelsesområder som vi er på.

Som I måske har set i dagspressen, er vi på listen over de 56 forebyggelsesområder i Danmark, Den gode nyhed er, at der er fremgang i de fleste af vores boligsociale tal:

Fremgang.

1. Arbejdsløsheden i afdelingen er faldet, hvilket betyder, at flere er kommet i arbejde.
2. Indkomsten blandt afdelingens beboere er steget.
3. Antallet af dømte er faldet.

Tilbagegang

4. Antallet af beboere, der kun har gennemført grundskole, er steget lidt, men stadig inden for den positive ramme.
5. Andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er øget med 2,4% - vi er er oppe på 49,4% .

Vi skal stadig hænge i med den boligsociale plan + med udvikling af arealet fra den tidligere Løvvangsskole.

Der er desværre ingen quick – fix løsning.

Løsningen er kun, at fortsætte det lange – lange seje træk, som vi alle deltager i.

Og det vil give holdbare og langsigtede resultater, er jeg sikker på.

Status på vores jf. vores strategi i (vores retning fra 2021 til 2024).

Vi er altid på vej – verden står ikke stille og SHB følger med.

Altid skønnest at vi selv kan bestemme langt hen ad vejen om, hvordan vores SHB skal udvikle sig.

Og det kan vi kun, når vi er på forkant med de ting, vi kender til.

Udefra kommende ting/krav fra myndigheder må vi tage i den rækkefølge, de kommer i .

Lidt status på den vedtagne strategi:

- Udvikling af SHB's beboerdemokrati.
Intro. møde for nye afd. best. medlemmer.
Det er en succes ud fra de allerede afholdte.

Intro. møde for gl. afd. best. medlemmer.
Det er en succes ud fra det allerede afholdte.

Formandsmøder.
Det er en succes ud fra de allerede afholdte.

Mentor roller.

De er *stadig undervejs*.

- Hvidbog. *Omdelt i sommeren 2022.*
Bæredygtighed.
Grøn omstilling.
Samfundsansvar.
- Opdatering af beboerguide. *Er udført i november 2022.*
God almen ledelse.
Afd. best. rolle.
Org. Best. rolle.
Repr. rolle.
- Medarbejder udvikling.
Pågår.
- Effektivisering.
Pågår.
- Udlejningssituationen
Bo I Nord.
Vi evaluerer hvert år.
- Affaldshåndtering.
Pågår. Vi bruger erfaringerne fra pilotprojektet i afd .12.
- Beboerservice.
Pågår.
- Branding.
Pågår.

Ny strategidag med Organisationsbestyrelsen er planlagt til november 2024.

Et par ord til vores - Organisationsbestyrelsen som i 2023 har været i "arbejdstøjet" som altid.:

Vi har en god og kompetent organisationsbestyrelse:

- Blot se på alle de byggesager vi har gang i + de veldrevne afdelinger, vi har.
- Husk I kan se referater på hjemmesiden fra vores organisationsbestyrelsesmøder, som afholdes hver anden måned.
- Org. best. er altid samarbejdsvillig og lydhør.
- Org. best, har været og er fremsynet – jf. ovenstående.

- Org. best. har øje for os ansatte, for I ved, at har vi det godt, er vi også en bedre medarbejder for SHB.
- Org. best. har øje for vores beboere og deres behov i de enkelte afdelinger og er altid klar til at hjælpe ude i afdelingerne, hvis de er i nød eller der er nogle ting de store fællesskab skal betale – helhedsplaner m.m.
- Tak for julegaven til os ansatte - Ingen selvfølge og I skal vide, vi sætter pris på denne anerkendelse.
- Så tak for det gode samarbejde i året, der snart er gået til jer organisationsbestyrelsen .

Her til sidst en stor tak til alle beboervalgte i Sundby-Hvorup Boligselskab for jeres store indsats i 2023 med de mange timer I ligger i det frivillige arbejde.

Vi ser frem til et forsat godt samarbejde i 2024.

God jul og godt nytår til jer alle.

Ad. pkt. 7.

Eventuelt.

Spørgsmål.

Sp.: Vi har modtaget brev fra Norlys – har SHB indgået aftale med dem.

Sv.: Ja en foreningsaftale – men lejerne skal stadig selv vælge leverandør, da aftalen ikke er en eksklusiv aftale.

Sp.: Den kommunale vejbelysning Ved Søerne i Gandrup er meget svag – kan SHB hjælpe.

Sv.: Ja vi kan godt rette henvendelse til kommunen, men det virker bedre, hvis beboerne Ved Søerne selv retter henvendelse.

Sp.: Ros til teknisk afd. for opfølgning på forårsgennemgangen i afd. 12 i år.

Sv.: Tak.

Sp.: Jeg fik vand ind ved mit køkken vindue for et par måneder siden – jeg bor i Vangen.

Adm. har foretaget inspektion, men der mangler stadig udbedring af skaden.

Sv.: Vi følger op.

Sp.: Hvad med førsyn af boliger før de sættes til genudlejning – min søn har fornyeligt fået to Lejligheder, som var meget misligholdt.

Sv.: Vi holder gerne førsyn, hvis lejeren anmoder herom, vi kender i sagens natur ikke standen på boligen før ved fraflyttersynet.

Ros fra salen for den måde de ansatte holder boligområderne på.

Dirigenten afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 19.49

Dirigent

Hans Bøyen Christensen 

Referent

Jens Erik Grøn 

Bilag: Slides vedr. råderetskatalog.

Råderetskatalog

Det skal være nemmere at finde information og regler.

Som vi lovede i 2023

Som lovet på afdelingsmøderne 2023 arbejder vi med råderetskataloget, som fremlægges på afdelingsmøderne i 2024.

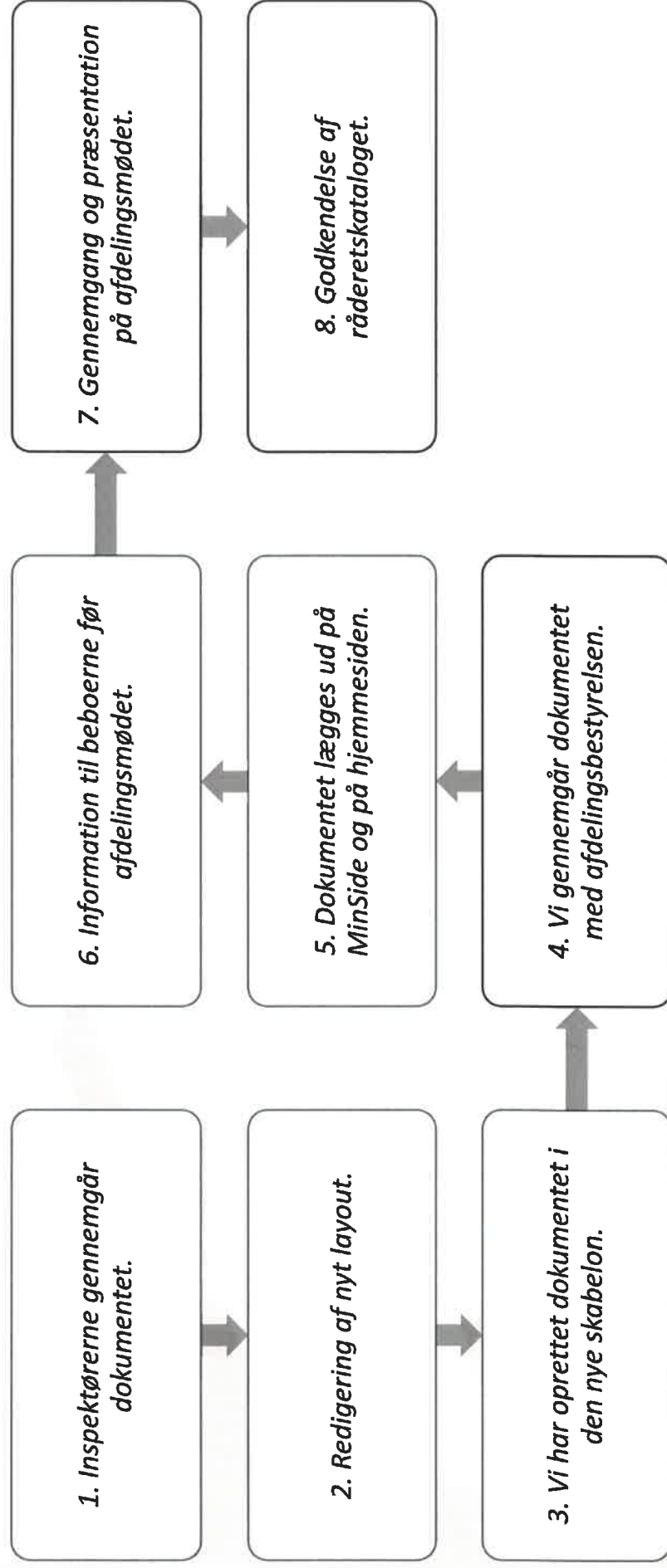
Det skal være nemt at finde afdelingens beslutninger, bestemmelser og vejledninger.

Det gør vi:

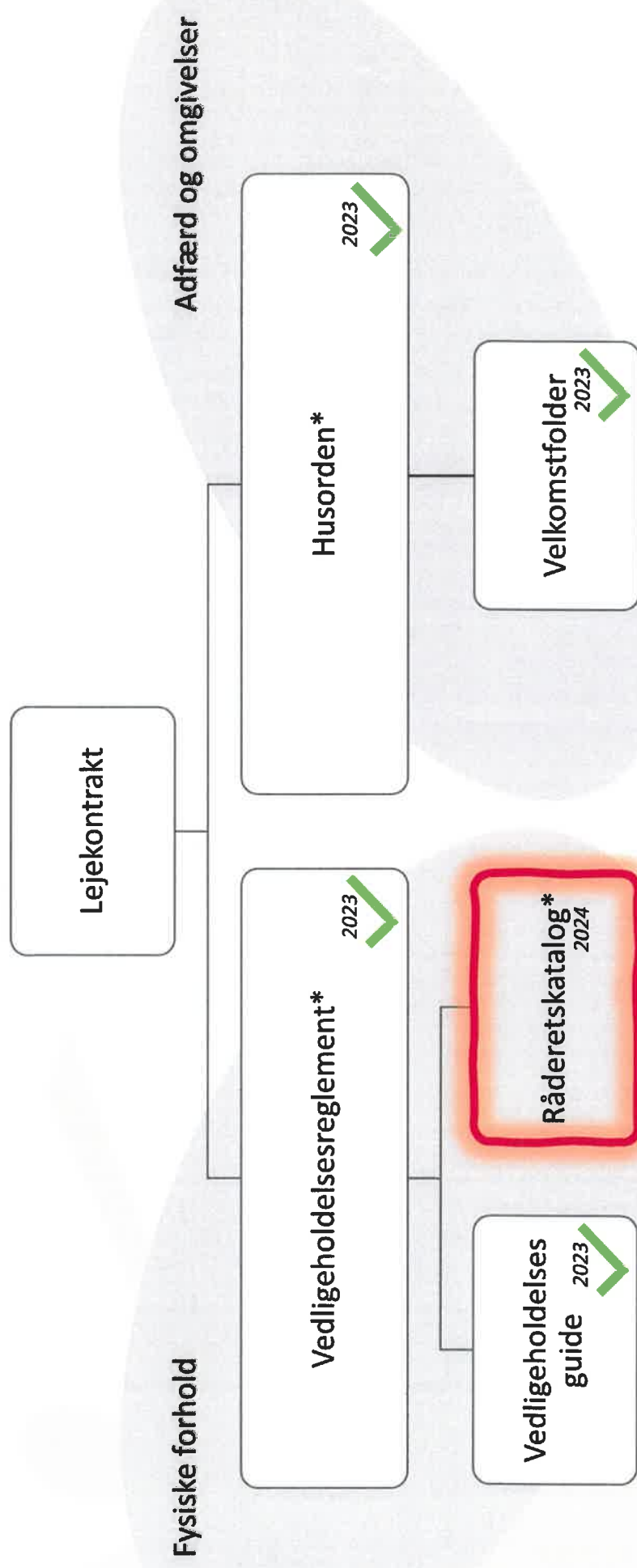
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

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

Processen



Oversigt – boligdokumenter



* Skal godkendes på afdelingsmødet

Det nye layout

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



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.

Bilag til dagsorden – afdelingsmøde:

Derfor får afdelingen nye "boligdokumenter"

Som du kan se af de nye dokumenter, så vil vi gennemgå afdelingens "boligdokumenter" (Husorden, Vedligeholdelsesreglement, etc.) på afdelingsmødet.

Gennem årene er der kommet mange tilføjelser har gjort nogle af de gamle dokumenter lidt svære at læse. Vi vil i dialog med afdelingsbestyrelsen og beboerne lave nye dokumenter, som er nemme at læse og forstå.

Vi har ikke ændret i betyning eller forholning af henholdsvis Husorden og Vedligeholdelsesreglement, så skal afdelingsmødet formelt godkende disse to. De øvrige dokumenter skal ikke godkendes – men vi gennemgår dem naturligvis også på mødet.

Du finder de nye dokumenter på MinSide og på vores hjemmeside. Hvis du har spørgsmål, så kontakt os på telefon eller mail. Vi vil også gennemgå dem på afdelingsmødet.

Selv om der ikke er ændret i betyning eller forholning af henholdsvis Husorden og Vedligeholdelsesreglement, så skal afdelingsmødet formelt godkende disse to. De øvrige dokumenter skal ikke godkendes – men vi gennemgår dem naturligvis også på mødet.

Det nye layout indføres i alle afdelinger i år, og vi håber at der vil blive taget godt imod de nye dokumenter.

Har du spørgsmål, er du naturligvis også velkommen til at kontakte komboret inden afdelingsmødet.

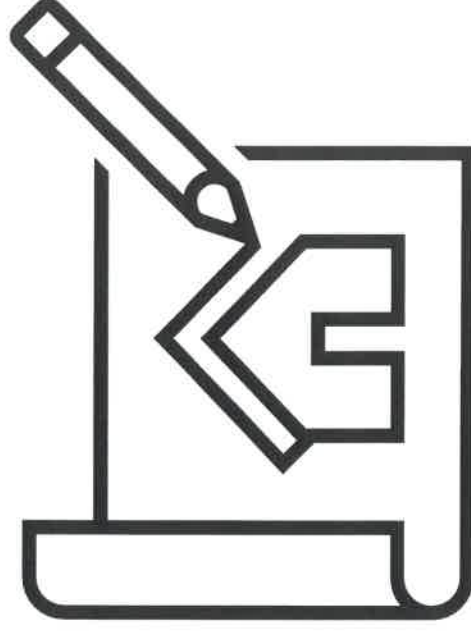
Venlig hilsen
Sundby-Hvorup Boligselskab



Råderetskatalog

• Introduktion til Råderet

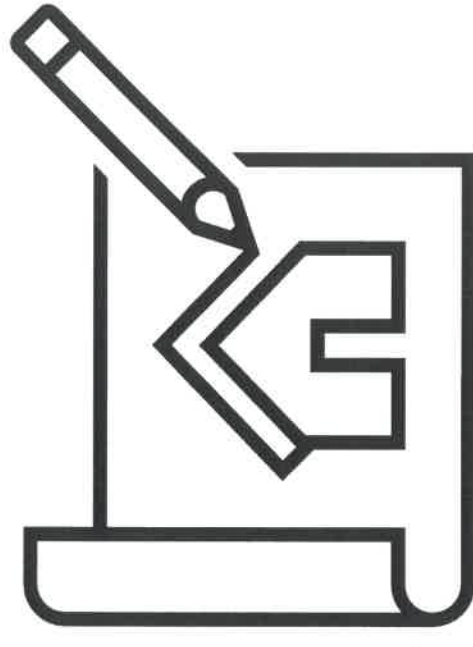
- Råderetten for lejereren i en almen bolig:
 - Giver større frihed til at bestemme over egen bolig
 - Giver flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov
 - Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv har medindflydelse på, hvad der skal ændres i boligen. Man skal bare altid huske at tale med boligselskabet om sine ønsker, inden et arbejde påbegyndes!
- Hvorfor er det vigtigt?
 - Øger beboernes tilfredshed
 - Tilpasser boliger til individuelle behov
 - Skaber et dynamisk og attraktivt boligmiljø



Råderetskatalog

Haer omfatter råderet:

- **Individuel råderet**
Lejeren skal indsende en ansøgning
 - *Bruges, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevare) (Lejer finansierer selv og afskriver over en given periode).*
- **Kollektiv råderet**
Lejeren skal indsende en ansøgning
 - *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**
Lejeren skal indsende en ansøgning
 - *Fastlægger, hvad man som lejer må gøre udenfor sin bolig og på boligens grund.*
- **Installations ret**
Lejeren skal indsende en ansøgning
 - Lejeren har ret til at installere almindelige apparater som vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine og køleskab (medmindre ejendommens el og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
Lejeren skal indsende en ansøgning
 - *Lejere kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge (undtagen bærende vægge).*



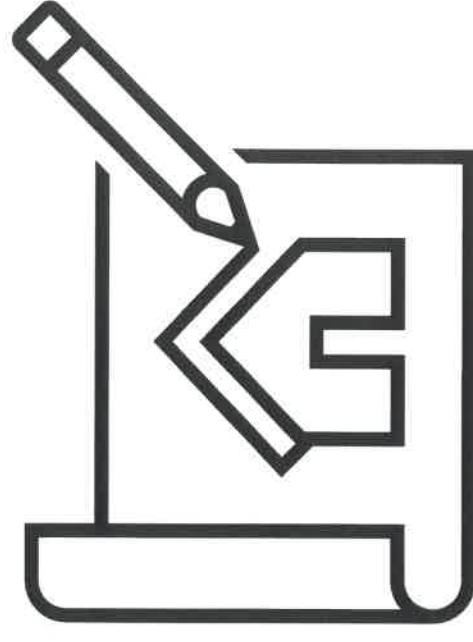
Råderetskatalog

Individuel råderet (med godtgørelse)

- Bruges, hvis du vil lave individuelle forbedringer i din bolig
 - Gælder ikke hvidevare
 - Skal øge det lejedes værdi
 - Lejer finansierer selv og afskriver over en given periode
 - Boligselskabet har ret til at kræve, at lejerer bidrager til vedligeholdelsen i løbet af hele godtgørelses-perioden.

• *Eksempler på individuel råderet:*

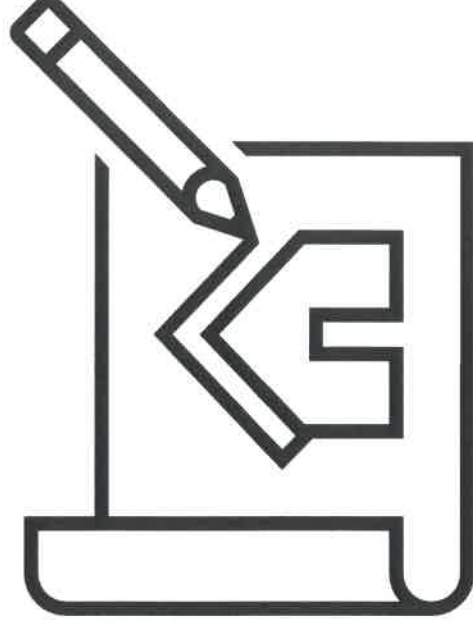
- *Nyt Køkken*
- *Nyt Badeværelse*
- *Garderobeskabe*
- *Renovere eller udskifte gulvene*



Råderetskatalog

Individuel råderet (med godtgørelse)

- Lejer, der har udført forbedringer under råderetten, har ret til økonomisk kompensation ved fraflytning.
 - Der er en øvre grænse for godtgørelse, som i 2023 er fastsat til kr. 138.726.-.
 - Godtgørelsen afskrives over en periode (normalt mellem 10 og 20 år).
 - Boligselskabet kan reducere godtgørelsen baseret på værdien af eksisterende installationer og hvis udgifterne anses for at være for høje.
 - Bestemte udgifter, såsom arbejder uden moms, værdien af eget arbejde, berettiger ikke til godtgørelse.
- Når lejer fraflytter dækker afdelingen i første omgang udgiften til godtgørelse
 - Den nye lejer er ansvarlig for at betale godtgørelsen og kan vælge at betale godtgørelsen kontant eller ved at acceptere en lejeforhøjelse, der svarer til godtgørelsen inklusive renter. Lejeforhøjelsen følger afskrivningsperioden for forbedringerne.



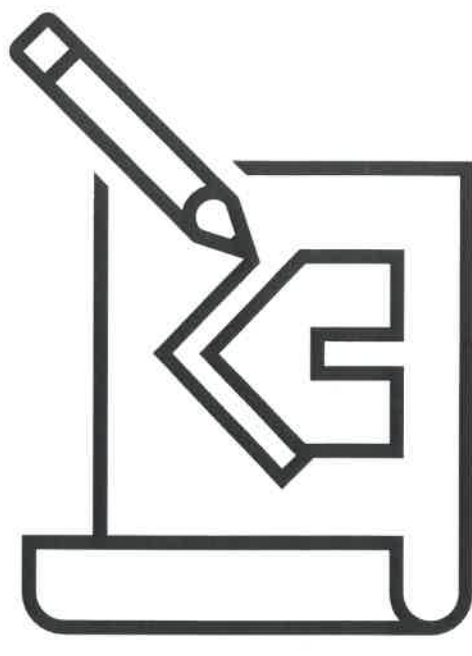
I nybyggeri må råderetten ikke anvendes i de første 4 år.

Råderetskatalog

Individuel råderet (uden godtgørelse)

- Som lejer, der har udført forandringer i boligen har man ikke har ret til økonomisk kompensation.
 - Forandringsarbejder skal **aftales individuelt** mellem lejer og boligselskabet.
 - Kan kræves reetableret og der kan kræves depositum

- *Eksempler på individuel råderet (uden godtgørelse):*
 - *Nyt armatur*



Råderetskatalog

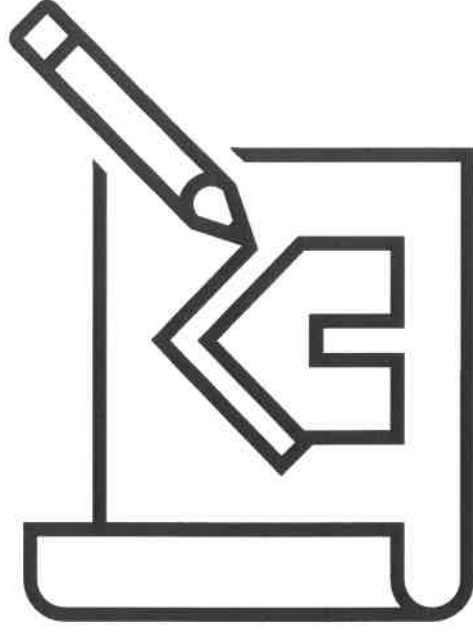
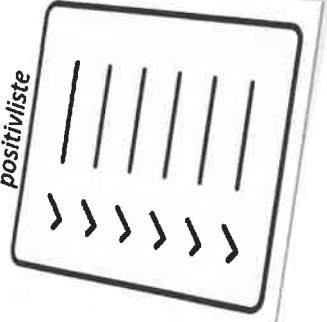
Kollektiv råderet

- Bruges, hvis I som afdeling vil lave forbedringer i alle eller enkelte boliger (Afdelingen finansierer og lejer betale over huslejen i en given periode)
 - Der er en øvre grænse for råderetsarbejder, som i 2023 er fastsat til kr. 138.726.-
 - Boligselskabet har ret til at kræve, at lejerer bidrager til vedligeholdelsen i løbet af hele betalings- eller godtgørelsesperioden.
- Råderetten udgør en positivliste, som der er blevet vedtaget af afdelingsmødet.
 - I tilfælde af manglende afdelingsbeslutninger træffer boligselskabet beslutningerne.

• **Eksempler på positivlisten:**

- **Nyt Køkken**
- **Nyt Badeværelse**
- **Garderobeskabe**
- **Renovere eller udskifte gulvene**

positivliste



Afdelingsmødet skal godkende positivlisten for at sikre afdelingen mod økonomiske konsekvenser ved en fræflytning, der kan påvirke huslejen.

Det er vigtigt at påpege, at organisationsbestyrelsen altid har varetret.

I nybyggeri må råderetten ikke anvendes i de første 4 år.

Råderetskatalog

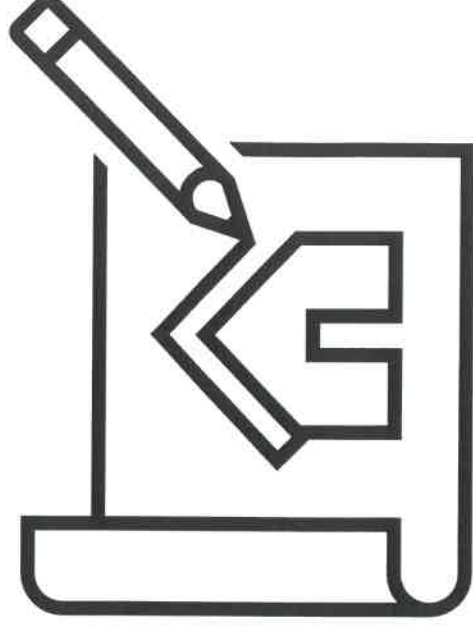
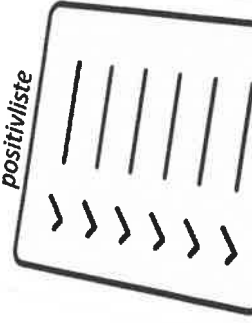
Udvendig råderet

- Udvendigt råderetskatalog fastlægges, hvad man som lejer må gøre uden for sin bolig og på boligens grund.
- Formålet er at sikre, at afdelingen holdes pæn og at boligerne og udearealerne fremstår nogenlunde ensartede.
- Boligselskabet har ret til at kræve, at lejeren bidrager til vedligeholdelsen i løbet af hele betalings- eller godtgørelsesperioden.

• Eksempler på positivlisten:

- Udestue
- Carport
- Skur
- Varmepumpe

positivliste



Afdelingsmødet skal godkende positivlisten for at sikre afdelingen mod økonomiske konsekvenser ved en fraflytning, der kan påvirke huslejen.

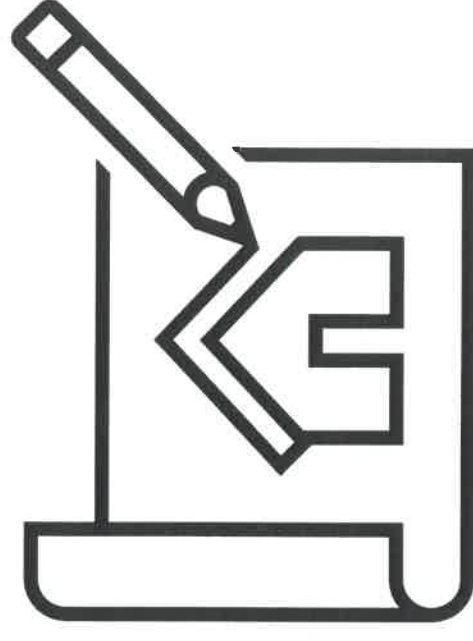
Det er vigtigt at påpege, at organisationsbestyrelsen altid har vetoet.

I nybyggeri må råderetten ikke anvendes i de første 4 år.

Råderetskatalog

Skillevægge

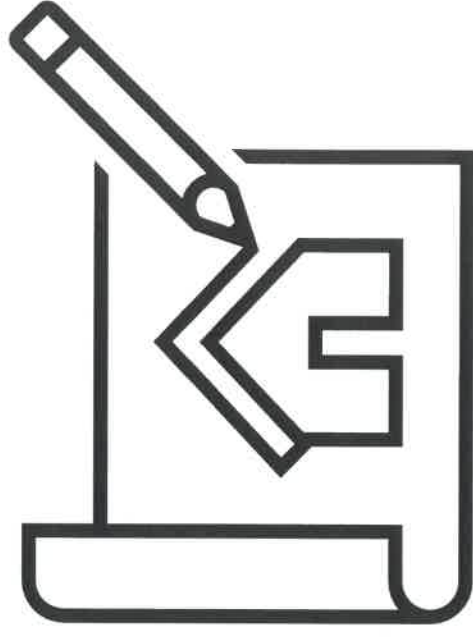
- Lejere kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge, undtagen bærende vægge.
- Der er ingen godtgørelse ved fraflytning, medmindre det er en del af større forbedringsarbejder.
- Der er ingen krav om reetablering, hvis lejerer har ansøgt om ændringer i lejeperioden (inden udførelse).
- Ved gennudlejning skal boligselskabet angive ændringer i antal rum til nyindflytter.



Råderetskatalog

Installationsretten

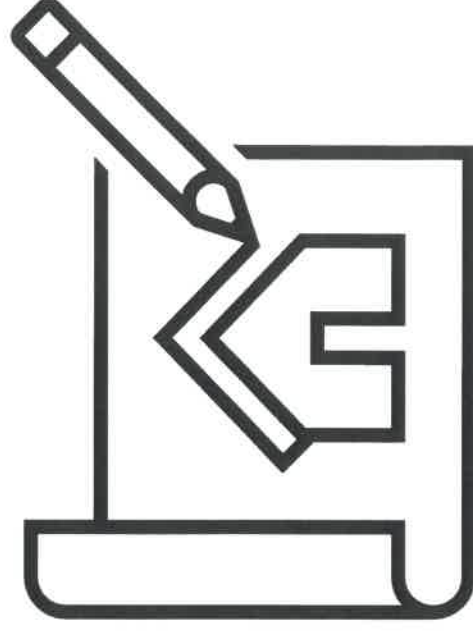
- Lejeren har ret til at installere almindelige apparater som vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine og køleskab
 - Medmindre ejendommens el og afløbskapacitet ikke tillader det.
- Apparater, der installeres efter installationsretten, tilhører lejeren, og lejeren er ansvarlig for vedligeholdelse, reparation og fjernelse ved fraflytning.
- Lejeren er erstatningspligtig for skader forårsaget af installationen, og boligselskabet kan kræve sikkerhedsstillelse som depositum eller bankgaranti.



Råderetskatalog

• Hvordan bruger lejer Råderetten?

1. Lejeren skal indsende en skriftlig ansøgning til boligselskabet om den ønskede råderet ud fra positivlisten. **(INDEN ARBEJDET PÅBEGYNDES)**
2. Boligselskabet vil vurdere ansøgningen og undersøge, om arbejdet overholder gældende regler og bestemmelser. *(kan omfatte sikkerhedsmæssige og æstetiske overvejelser).*
3. Hvis ansøgningen godkendes, vil boligselskabet udstede en skriftlig tilladelse til lejeren.
4. Når arbejdet er afsluttet, skal lejeren informere boligselskabet om det, og boligselskabet vil besigtige arbejdet for at sikre, at det er blevet udført korrekt og i overensstemmelse med tilladelsen.
5. Efter besigtigelsen kan boligselskabet godkende arbejdet som færdigt.
6. Lejeren skal sørge for vedligeholdelsen, af de ændringer eller forbedringer, de har udført, og er ansvarlig for eventuelle skader eller problemer, der opstår som følge af arbejdet.
7. Finansiering/ godtgørelsen, fastlægges i kontrakten mellem boligselskabet og lejeren ved aftalens indgåelse. Her afgøres, hvor meget huslejen stiger, og hvordan evt. godtgørelsen skal afskrives.
8. Boligselskabet kan kræve, at lejeren fjerner ændringerne ved fraflytning, medmindre andet er aftalt skriftligt med ny lejer (ejerskabserklæring).

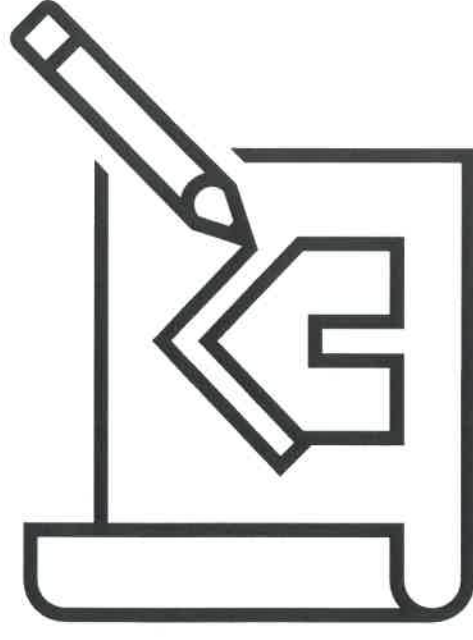


Råderetskatalog

• Hvad gør boligselskabet frem mod afd. mødet?

- Vil benytte lejligheden til at:
 - Skabe en opdateret version af råderetskataloget i overensstemmelse med den nye og ensartede SHB-designstil.
 - Revidere sproget for at gøre det mere forståeligt for alle.
 - Udvikle en "trin-for-trin-vejledning", der guider lejerne fra idé til godkendelse.
 - Nøje gennemgå og tilpasse vores interne arbejdsgange.
 - Opdatere vores råderetsdokumenter for at sikre, at de er i overensstemmelse med de nye standarder.
 - Planlægge at mødes med afdelingsbestyrelsen for at drøfte råderetskataloget.
 - Opdatere vores ejerskabserklæring.
 - Omskrive den nuværende positivliste.
 - Tydeliggøre vores tilgang til ulovlig udførte arbejder.
 - Endvidere vil vi på sigt søge at implementere en online ansøgningsprocedure via en blanket på vores hjemmeside.

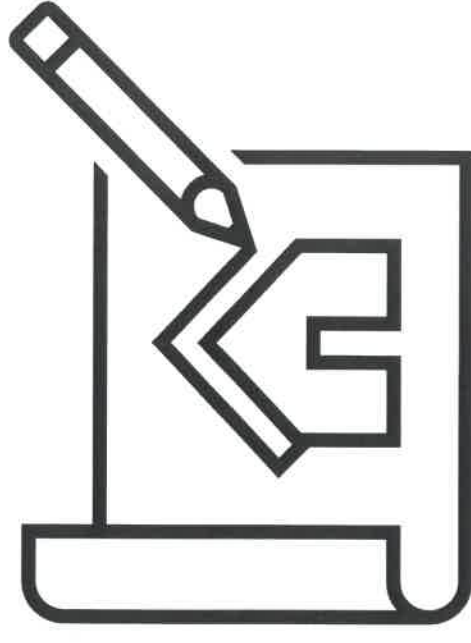
Det er vigtigt at bemærke, at beslutningerne om at inkludere emner på positivlisten er underlagt afdelingsmødets kompetence.



Råderetskatalog

Udvendig råderet

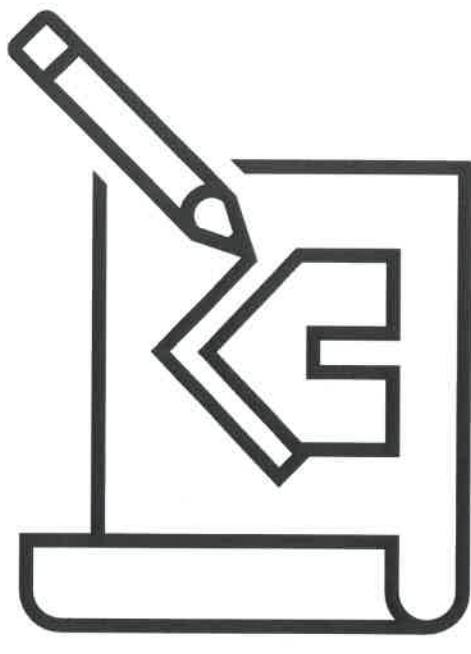
De kommende slides indeholder vores tanker og overvejelser om udvendig råderet, også her vil vi samarbejde tæt med bestyrelsen.



Råderetskatalog

Udvendig råderet (tanker omkring udfordringer)

- Boligselskabet kan konstatere, at nogle lejere måske har udført arbejde uden tilladelse fra boligselskabet (byggetilladelse fra kommunen), og vi tror på, at dette ofte er sket i uvidenhed om reglerne.
- Som vi går fremad og arbejder sammen med afdelingsbestyrelsen på at opdatere råderetskataloget, er det vores hensigt at finde fælles løsninger, især med hensyn til de nuværende lejere, der tidligere har udført udvendige arbejder uden tilladelse.
 - *Man kunne måske overveje, at implementere en slags 'Amnesti' ordning med ejerskabserklæring, der giver nuværende lejere mulighed for at legalisere tidligere udførte udvendige arbejder. (slå en streg i sandet).*
- Boligselskabet vil forsæt være grundige og omhyggelige med nye ansøgninger.
- Boligselskabet vil selvfølgelig forsæt handle, i tilfælde af overtrædelser af reglerne.



Vi stræber efter at fremme bæredygtige initiativer, såsom at foretrække hække i stedet for hegn, da det både gavner miljøet og forbedrer afdelingens omdømme.

Råderetskatalog

Udvendig råderet - Amnesti" ordning med ejerskabserklæring:

Formål:

- At give nuværende lejere mulighed for at legalisere tidligere udførte udvendige arbejder uden risiko for sanktioner.

Annoncer:

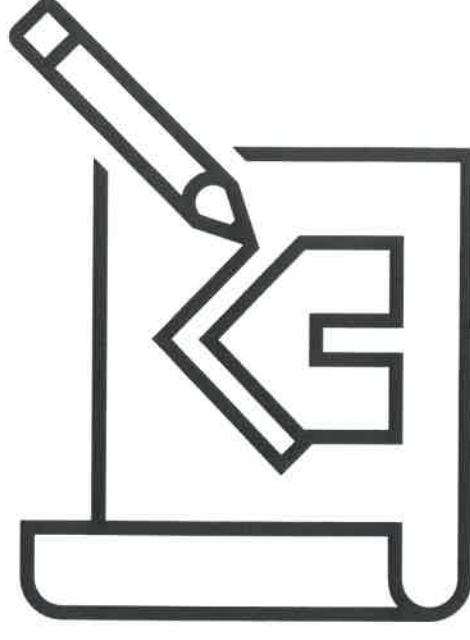
- "amnesti" ordningen via forskellige kommunikationskanaler som nyhedsbrev, e-mails evt. brev.

Fastlæg en tidsbegrænset periode:

- Lejere kan indsende deres tidligere arbejder til godkendelse.

Vurdering og ejerskabserklæring:

- Boligselskabet vurderer ansøgningerne og afgør, om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.



Råderetskatalog

Udvendig råderet - Amnesti" ordning med ejerskabserklæring:

Godkendte arbejder registreres

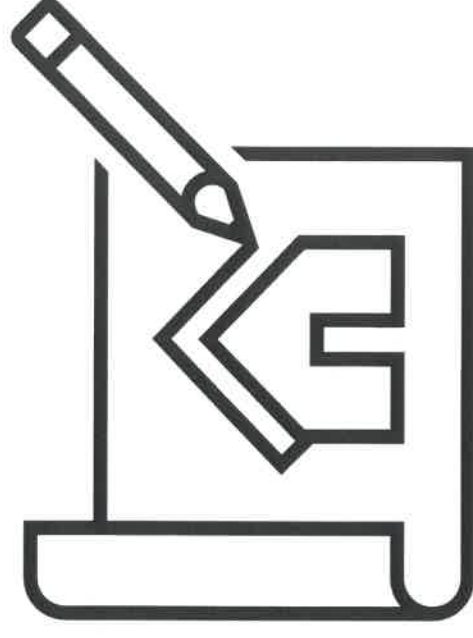
- Lejeren udfylder en ejerskabserklæring, der angiver, at de påtager sig ejerskab og vedligeholdelsesansvar for det udførte arbejde.
- Arbejdet som er lavet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godtgørelse.
- Hvad er vores handlingsplan, hvis lejer skal have tilladelse fra kommunen, men ansøgningen bliver afvist?

Legaliseret ejerskab:

- Legaliseringen inkluderer udstedelse af en skriftlig bekræftelse på ejerskab af det udførte arbejde.
- Lejeren hæfter for vedligeholdelse og eventuelle skader på det udførte arbejde ved fraflytning, som er angivet i ejerskabserklæringen.

Fastlæg en fremadskuende praksis:

- Efter at have skabt klarhed om reglerne og adresseret tidligere arbejder, fastlægges en fremadskuende praksis, hvor enhver råderet skal godkendes på forhånd. Dette sikrer, at fremtidige lejere kender processen.



Råderetskatalog

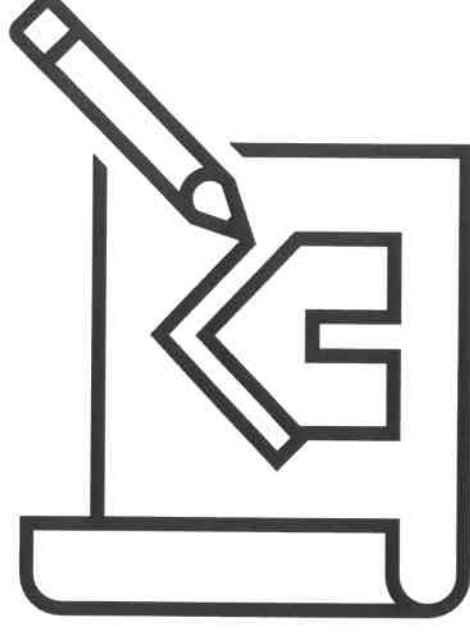
Udvendig råderet - Amnesti" ordning med ejerskabserklæring:

Ikke godkendte arbejder:

- Hvis boligselskabet konstaterer, at ansøgningerne ikke opfylder de nødvendige kvalitetsstandarder og ikke er sikkerhedsmæssigt forsvarlige, vil boligselskabet kræve, at lejeren genopretter boligen/haven til dens oprindelige tilstand.

Lejer afviger fra den aftalte plan:

- Lejeren forventes at udføre arbejdet i henhold til de angivne tilladelsesbetingelser og specifikationer. Hvis lejeren vælger at afvige fra disse retningslinjer og udføre arbejdet på en alternativ måde, vil boligselskabet kræve, at lejeren enten retter arbejdet i overensstemmelse med tilladelsen eller gendanner det til dets oprindelige tilstand.



Spørgsmål

