

Afdeling 62, Ulsted/Hou

Referat fra afdelingsmødet den 20. august 2024, kl. 17.00

Mødested: Hou Bogerhus

I mødet deltog:

Beboere 10 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:
Nils Vinther

Fra administrationen:
Peter Andersen
Rikke Naur Dybdahl

Ejendomsmester
Kurt Johansen

Ad. pkt 1

Godkendelse af forretningsorden af 20.08.2024.
Forretningsorden blev godkendt

Ad. pkt. 2.

Nils Vinther blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3.

Afdelingens beretning.

Afdelingsformand Tina Lykke Pedersen orienterede om:

Der er lavet hegn Ved Bækken, ellers er der ikke sket det store.
Vi glæder os over den gratis husleje, som vi får som inflationssikring i næste måned .
Skraldemændene giver udfordringer når de bakker ud og ind.

Beretningen blev godkendt.

Ad. pkt. 4.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 18 kr. pr. m², svarende til 2%.
Ny m² husleje er herefter kr. 914 (gennemsnitlig).

Vi skal fortsat have stor fokus på konsolidering af vores henlæggelser. Afdelingens henlægger ligger under det af Landsbyggefonden fastsatte benchmark for afdelingen.

I forhold til drift og vedligeholdelsesplanerne arbejdes på udvikling af en præsentationsvenlig visning.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Hvad vedr. posten drift af fællesfaciliteter?

Sv.: Rengøring på Ulstedparken og andel af udgifter til ejendomsfunktionærernes faciliteter

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad. pkt. 5.

Råderetskatalog

A. Orientering.

Inspektør Peter Andersen orienterede jf. vedhæftede 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.

B. Beslutning

Råderetskataloget blev enstemmigt godkendt

Ad. pkt. 6.

Indkomne forslag.

Ingen.

Ad. pkt. 7.

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem

På valg er: Bjarne Christensen, Grøftekantens 14. – Har tilkendegivet at han modtager genvalg

Valgt: **Bjarne Christensen, Grøftekantens 14 blev valgt**

Ad. pkt. 8.

Valg af 2 suppleanter.

Valgt: **Brian Henry Andersen, Ved Bækken 1.** **1. suppleant**
John Nielsen, Ved Bækken 6. **2. suppleant**

Ad. pkt. 11.**Eventuelt.**

Sp.: Skraldebiler, der skal hente affald fra Brugsen holder og blokerer for indkørslen. Kan ikke komme ud af min indkørsel og har mistet min bus afgang.

Sv.: Det er desværre ikke noget vi kan gøre så meget ved. En dialog med brugsuddeleren vil nok være den bedste løsning.

Sp.: Viceværten kan ikke længere følge med. Han har for meget at lave og områderne ser ikke godt ud. Hvorfor er der ikke afløsere længere?

Sv.: Det er flere år siden vi er stoppet med afløsere. Det handler om økonomi, da huslejen skal holdes nede. Vi ser, om der kan lånes lidt timer til det grønne.

Sp.: Gennemsnitsalderen er ca. 80 år. Vi kan ikke selv holde det grønne mere.

Sv.: Vi skal passe på økonomien.

Sp.: Problemer med robotklipper i Ulsted. De klipper ikke så ofte som ønsket – og går ofte fast.

Sv.: Vi er opmærksomme på, at der har været udfordringer med robotklipperne.

Sp.: Hvorfor er syrenbuskene ikke blevet klippet?

Sv.: Det følger vi op på.

Sp.: Skure Ved Bækken ser forfærdelige ud og rådner.

Sv.: Vi skal have henlæggelser til det. Samme problematik i Ulsted. Der er der nogle, der har fået udbedret skure.

Sp.: Vi har problemer med varmen på Grøftekant

Sv.: Det vil vi gerne kikke på når der kommer varme på ingen omkring november.

Sp.: Karnapper er utætte

Sv.: Det kan skyldes kuldenedfald. Vi vil gerne komme og se på det og forsøge udbedring.

Tina Lykke Pedersen afsluttede mødet og takkede for fremmødet.


Mødet sluttede kl. 18:00.

Dirigent
Nils Vinther



Referent
Rikke Naur Dybdahl






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

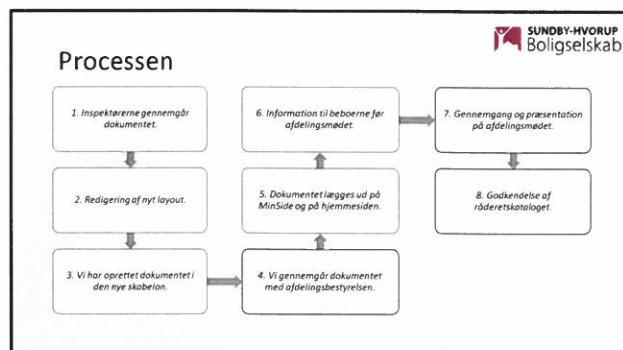


Det gør vi:

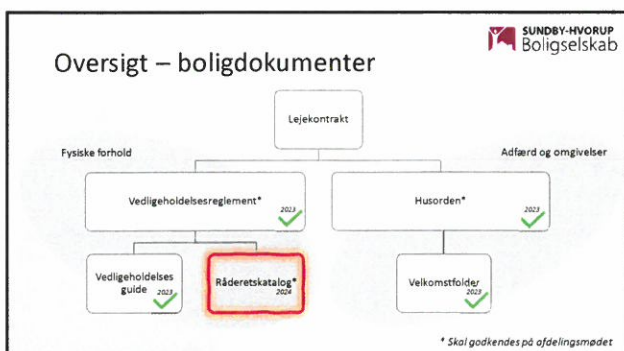
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

* Råderetskataloget skal godkendes på afdelingsmødet, selv om der kun ændres layout og loves 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)

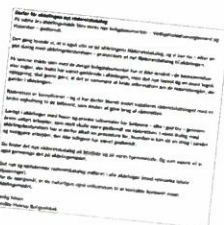


6

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!



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM

– VORES BOLIG –

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 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 (med mindre ejendommen er af et lejlighedsbyggeri, hvor det ikke tillades det).
- **Skillevægge**
 - Lejerer kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, fjerne eller fjerne skillevægge (undtagen bærende vægge).



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM

– VORES BOLIG –

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

Lejerer 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:

- Hvis du laver forbedringer, som øger boligers 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, kaldes dette for forandring. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du skal måske sætte lejligheden tilbage, som den var, før du lavede ændringerne.



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM

– VORES BOLIG –

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

Lejerer 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 (positivt/venst)
- Afgår, 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 komfurer.



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM

– VORES BOLIG –

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

Lejerer 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 forandringer i din bolig/ boligens grund.

- Her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet.

Afdelingsmødet

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

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre de bygningers terrasser, belægninger mv. som de har på boligens grund.



SUNDBY-HVORUP Boligselskab

JERES HJEM

– VORES BOLIG –

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

Lejerer skal informere og ansøge boligselskabet før påbegyndelse af arbejde

12

Råderetskatalog

Særlig om udvendig Råderet

Amnesti* ordning med ejerskabserklæring:

- Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, indlægninger mv. der på boligens grund.
- Vi tilbyder nu, at lejere kan tegne deres nødvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligelskabets godkendelse vil være uden godtgørelse.

Legaliseret ejerskab:

- Lejere skal søge om tilladelse fra boligelskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i lejeperioden 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.
- Opnår der ikke tilladelse, skal lejere fjerne de ikke søgte og godkendte arbejder.

Festlægg en tidsbegrænset 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.

Festlægg en fremadskudende praksis:

- Boligelskabet vil typisk én gang bringe love en vurdering af, om der er opført nye bygninger og installationer, der ikke ansøger godkendelse. Bygninger skal fjernes.




– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge 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 er kækkeskab 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 bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

– VORES BOLIG –

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

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

– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge 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

- For 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.

– VORES BOLIG –

16

Spørgsmål

17