

Afdeling 64, Gandrup

Referat fra afdelingsmødet den 20. august 2024, kl. 19,00

I mødet deltog:

Beboere 29 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra organisationsbestyrelsen:

Nils Vinther
Karsten Høgh Jensen

Fra administrationen:

Peter Andersen
Lotte Koch
Rikke Naur Dybdahl

Ejendomsmester:

Kurt Johansen

Funktionær:

Michael Andersen

Ad. pkt. 1

Godkendelse af forretningsorden af 20.08.2024

Godkendt

Ad. pkt. 2

Nils Vinther blev valgt som dirigent.

Ad. pkt. 3**Afdelingens beretning.**

Lars Axelsen orienterede om:

Vi siger velkommen til Rikke (økonomi), Peter Andersen (inspektør), Kurt (inspektør), Michael (ejendomsfunktionær), Niels og Karsten (Organisationsbestyrelsen) samt Lotte (Udlejning) Vi besluttede på sidste årsmøde at vi ville komme rundt til alle lokationer under afd 64 og uddele Frikadeller og kartoffelsalat, øl og sodavand ud samtidig med at vi ville tage en dejlig snak med jer. Der var ca. 65 der deltog og I spiste 10 kg kartoffelsalt og 10 kg frikadeller, drak 1,5 rammer øl og 1,5 rammer sodavand. Det var en mega hyggelig dag hvor selv solen forbarmede sig over os og skinnede på os.
Stort set alle familieboliger er udlejet.

Gandrup Plejehjem er på vej op ad jorden med Sundby/Hvorup som bygherre, så bliver det godt.

Poul-Erik valgt som suppleant i kredsdelegerede, Lars suppleant i organisationsbestyrelsen hvor Karsten er i bestyrelsen.

Få henvendelser fra beboerne og sket ved snakke i og omkring boligerne.

Afdelingsbestyrelsen var med på den årlige eftersyn af boligerne og det gik godt.

Afd. Bestyrelsen været på besigtigelsestur til Viborg, Odense og Randers sammen med de andre afdelinger og SH personale, en tur der gik rigtig godt og hvor vi var i dialog med mange spændende mennesker. Vi blev enige om at Sundby-Hvorup bygger huse hvor vi holder lidt mere afstand til gående udenfor end det vi så.

Vi takker ejendomsfunktionær Michael for et rigtig godt stykke arbejde og at der altid er smil på læben og hjælp fra Michael når vi henvender os til ham og han er tidlig oppe og i gang om vinteren med at salte/rydde sne så folk også kan komme på arbejde., samtidig takker vi bestyrelsen afd 64 og personalet i SH for et fortrinligt samarbejde.

Fremtidig virke:

Vi kommer rundt med kold kartoffelsalat og frikadeller lørdag 28. september lige omkring middagstid hvis der er stemning for det, og det er det.

Vi har samarbejde med afd. Hals hvor vi guider omkring frikadelle lørdag.

Vi lytter til hvad beboerne har at sige og I skal bare henvende jer hvis der er noget I vil vende.

Vi er jeres deltagere i diverse møder med boligselskabet.

Vi er med på det årlige eftersyn af boligerne.

Spørgsmål til beretningen:

Ingen

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 kr. 16,73 pr. m², svarende til gennemsnitlig stigning på 1,88 %.

Ny m² husleje udgør herefter kr. 907,91 (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.: Hvorfor lader i huslejen stige. Tænker i slet ikke på vi er pensionister?

Sv.: Jo det gør vi bestemt – Jeres leje er omkostningsbestemt. Vi gør hvad vi kan, for at passe på huslejen, men priserne på håndværkerudgifter, lønninger mv. stiger og det slå igennem på huslejen. Jeres lejestigning for 2025 er lavere end prisudviklingen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt ved håndsopretning.

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

Spørgsmål: Ingen

Råderetskataloget blev enstemmigt godkendt

Ad. pkt. 6

Indkomne forslag

Ingen

Ad .pkt. 7

Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer

Valgt: **Poul-Erik Vinkler, Ved Søerne 22**
Kurt Jacobsen, Ved Søerne 34

Ad. pkt. 8

Valg af 2 suppleanter

Valgt: **Merete Nygaard, Mellemvang 10 - 1. suppleant**
Kirsten Frandsen, Ved Søerne 32 - 2. suppleant

Ad. pkt. 9Eventuelt.

Sp.: Hvorfor har vi ikke fået poser til madaffald?

Sv.: Poserne har været bestilt, men de har været i restordre. Bestillingen er ikke kommet, da de var bestilt til ejendomsmesterkontoret i Dronninglund, som ligger uden for Aalborg kommune. De skulle være på vej nu.

Sp.: Vi har ikke fået en rød spand

Sv.: De skulle også gerne være på vej

Sp.: Molokker bruges af andre. Kan de flyttes ind i området? Kan der sættes lås på (Ved Søerne).

Sv.: Molokker skal placeres så renovationsvæsnet let kan komme til at tømme dem. I forhold til lås på molokkerne har vi ikke gode erfaringer. Vi undersøger om der kan findes en løsning.

Sp.: Da jeg fik nyt køkken har jeg kun fået en låge til pladsen hvor opvaskemaskinen står. Jeg fik ikke et skab.

Sv.: Skabslågen skal bruges hvis den næste lejer, ikke vil have opvaskemaskine. Boligselskabet kommer med skabet. Lågen skal opbevares, så den passer til køkkenet.

Sp.: Hvor ofte skiftes der køkkenet?

Sv.: Der er tidsplan herfor. Der er ikke henlagt hertil. Hvis køkkenet er udtjent, kan man kontakte boligselskabet og forhøre sig om køkkenet kan skiftes og udgiften pålægges boliglejen.

Sp.: Vi har fortsat problem med kulde i køkkenskabe.

Sv.: Vi følger op på det.

Lars Axelsen afsluttede mødet kl. 20.07


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

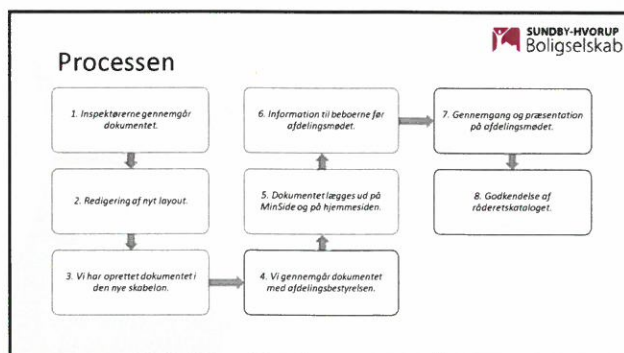


Det gør vi:

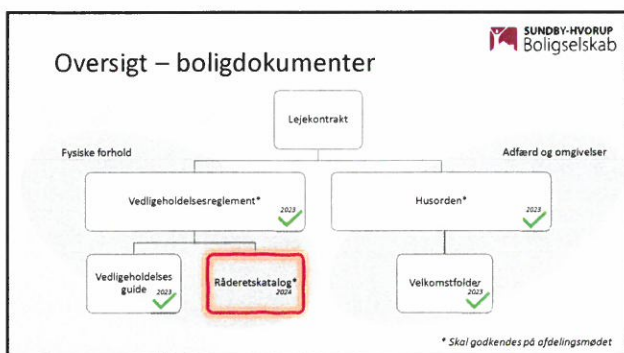
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

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



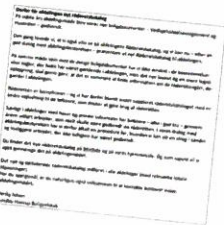
6

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 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

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Individuel råderet**
 - Brugt, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevarer)
 - Ejger finansierer selv og afvikler over en given periode.
- **Kollektiv råderet**
 - Brugt, hvis 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, ovnsmaskine og køleskab (medmindre ejendommens et og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
 - Lejer 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 tilfældighed, 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 sætte gulv, uden at det øger boligens værdi, sålædes dette for forandringen. For sådanne ændringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du skal måske sætte tilfældighed tilbage, som den var, før du lovede 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)**


Kollektivråderet 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 (postulvisten)
- Afgør, den mere begrænset 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

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/boligens grund.

- Her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet.

Afdelingsmødet

- Afgør, hvilke arbejder der kan iværksættes (postulvisten)
- 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 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 godkendelse.

Legitimeret ejerskab:

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

Fastlæg en tidsbegrænset periode:

- Lejere kan indsende deres ansøgning til godkendelse i et begrænset indrum.
- Boligselskabet vurderer ansøgningerne og afgør, om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsmæssigt fornuftigt.

Fastlæg en fremadskående praksis:

- Boligselskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger på ejerskabets grund. Ikke ansøgt/ 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 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.
- Boligselskabet kan bede 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.
- Skillevæggsarbejdet giver ikke ret til godkendelse ved frøjtning.
- 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