

Afdeling 21

Referat fra afdelingsmøde den 5. september 2024, kl. 18.30

I mødet deltog:

Beboere: 10 incl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Dorthe Kirch
Karin Nielsen
Kenneth Jacobsen

Fra organisationsbestyrelsen:

Lisbeth Glud
Svend Aage Christensen

Fra administrationen:

Mads Daugaard
Rikke Naur Dybdahl

Ejendomsmester:

Henrik Mikkelsen

Stemmeudvalg:

Rikke Naur Dybdahl
Mads Daugaard

Ad pkt. 1

Valg af dirigent.

Lisbeth Glud blev valgt som dirigent.

Ad pkt.2

Afdelingsbestyrelsens beretning:

Først vil jeg på bestyrelsens vegne sige tak til administrationen for et godt samarbejde i det år, der er gået.

*Ja så gik der et år mere og vi er igen samlet til beboermøde. Vi er ikke mange, men vi er her.

*Det er mange mange år siden, der er født en baby på Kjeldsens Alle, men i år er det lykket, en dejlig lille pige, tillykke til familien.

*I december var der 5 års tjek af de forbedringer vi fik lavet dengang.

*Siden er der sket lidt, der har været fejl på genvækst systemet i nogle af husene bla. var XXX utrolig uheldig hele huset blev ramt af vand og fugtskader, så han måtte genhuses i en periode. Der skal også nogle stållister på i nr. 4, som er faldet af og der er flere lister på andre huse der er løse. Tidshorizonten er som altid det ved vi ikke.

*Vi har alle fået nye udelamper op og vi i bestyrelsen har den opfattelse af at næsten alle er tilfreds med dette, så det var et godt valg.

*Vi har haft en god dialog med kontoret om udestuer, terrasser m.m. Hvis man ønsker at lave forbedringer i huset eller ønsker forbedringer i haven SKAL man ansøge boligkontoret om tilladelse til det INDEN byggeriet påbegyndes. Vi skal jo alle sammen huske på, at vi kun er lejer og ikke ejer af husene som vi bor i.

HUSK AT DETTE HAR BESTYRELSEN INGEN INDFLYDELSE PÅ.

#Vi kan gi et eksempel: En beboer begyndte med at bygge en udestue (Inden tilladelse) og ansøgte så boligkontoret om at lave det. De videresender ansøgningen til kommunen, som de skal, og der blev det blev ikke godkendt, så det var et afslag. Beboerne kunne dog få det godkendt hvis de vil give omkring XXX kr. til div. instanser og i den forbindelse vil der nok blive kikket på dvs. bygninger i alle vores andres haver. Og det er der vist ingen af os der er interesseret i vel? Så sagen endte med, at de havde tre valgmuligheder:

1 = Betal beløbet

2 = Fjern udestuen

3 = Flyt

Og så ved vi nok alle sammen hvad de valgte !!

Det var så alt fra bestyrelsen i år og vi håber i vil komme til os, hvis i får en ide, vi skal arbejde videre med.

Spørgsmål til beretningen:

Lys og Lister gælder det alle? Ja

Lyset ved døren lyser for kraft. Kan det ændres? Det kan undersøges

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad. pkt. 3.

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på 21 kr. pr. m², svarende til 2,9 %.

Huslejen udgør herefter 747 kr. pr. m².

Der blev gjort opmærksom på, at der er penge at spare/prisstigningerne kan begrænses, hvis afdelingens beboere bliver endnu bedre til at sortere affald. Der betales for antal tømninger samt de kilo affald, der havner i molokkerne til restaffald. Pap, papir, plast, glas og metal mv. som sorteres og afleveres i containere til formålene er gratis at komme af med.

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelig konklusion fra den eksterne granskning. Der vil også fremadrettet være stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Hvad sker det hvis rådighedsbeløbet ikke bliver brugt?

Sv.: Pengene bliver i afdelingen og reducerer lejestigningen ved kommende budgetlægninger.

Sp.: Kan de 10.000 på rådighedsbeløbet bruges til sneskraber.

Sv.: Nej

Budgettet blev enstemmigt godkendt ved håndsoprækning.

Ad. pkt. 4.

Råderetskatalog.

A. Orientering.

Inspektør Mads Damgaard 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.

B. Beslutning.

Sp.: Bliver ansøgninger lagt på lejemålet

Sv.: Ja

Sp.: Hvad med arbejder der ikke er godkendt?

Sv.: Arbejder der ikke er godkendt skal som udgangspunkt fjernes.

Sp.: Kan man få godtgørelse for køkken man selv har installeret?

Sv.: Ja hvis man har fået det godkendt inden opsætning, gives der godtgørelse for den resterende levetidsberegning.

Sp.: Skal fliser i haven fjernes.

Sv.: Ja som udgangspunkt. Det vil blive vurderet i de enkelte situationer.

Sp.: Kan vi få at vide hvad den oprindelige stand var på haverne? Skal der stadig være 4 træer?

Sv.: Det kan vi undersøge.

Sp.: Hvad med en naturhave

Sv.: Haven skal holdes.

Sp.: Min nabo har boet her længe. Hvem skal betale for istandsættelse.

Sv.: Hvis der er misligholdelse skal lejer betale. Ellers er det en afdelingsudgift, som der er henlagt til

Sp.: Hvornår kommer I forhold til genvex? Vi vil gerne have det i gang inden vinter.

Sv.: Det er i proces.

Mit genvex har larmet – Det er lavet nu.

Sp.: Hvis vi søger om noget. Skal vi så betale?

Sv.: Ja

Sp. Vi er blevet lovet at husene blev fuldfuget. Der er kun 5-6 huse der har fået det gjort.

Sv.: Vi undersøger om der er økonomi hertil.

Sp.: Må vi fælde træer i haven.

Sv.: Ta fat i os. Så kikker vi på det

Sp.: Brandvejen - hvem har råderetten til at beskære?

Sv.: Det er Kommunen. Vi kontakter dem.

Råderetskataloget blev enstemmigt godkendt ved håndsopretning.

Ad. pkt. 6.

Indkomne forslag.

Ingen

Ad. pkt. 7

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem:

Valgt:

Kenneth Jakobsen blev valgt

Afdelingsbestyrelsen består herefter af:

Dorte Kirch, Kjeldsens Allé 1. Formand	På valg i 2025
Kenneth Jakobsen, Kjeldsens Allé 1.	På valg i 2026
Karin Nielsen, Kjeldsens Allé 18.	På valg i 2025

Ad pkt. 8

Valg af 1 suppleant:

Valgt:

Solveig Houtved, Kjeldsens Allé 15.

Ad pkt. 9

Eventuelt

Sp.: Kan man ikke logge ind med nem-ID på hjemmesiden.

Sv.: Nej, man kan gemme sine oplysninger, når man logger ind, så man ikke skal gøre det hver gang. Kontakt evt. administrationen.

Sp.: Vedr. emhætter – skifter man ikke slanger - fik at vide at hullet skulle være større. Der er meget støj og kondens. Lyset sidder også forkert.

Sv.: Der har været en række udfordringer i fft. Udskiftning pga. de mange forskelligheder. Der er ikke penge til udbedring. Installationsretten kan anvendes ved henvende til boligselskabet.

Sp.: Bestyrelsen har ingen indflydelse. Boligselskabet styrer det hele.

Sv.: Bestyrelsen skal ses som et bindeled mellem boligselskabet og afdelingen og skal fungere som et brugerråd. Bestyrelsen kan ikke beslutte arbejder i afdelingen.

Sp.: Filtre bliver ikke skiftet. De er hårde og mangler en cm. De skal skrives hver 3. måned.

Sv.: Vi følger op = For filter i ventilationsanlægget er anbefalingen, at de støvsuges hver 3 måned og udskiftes hver 6 måned.

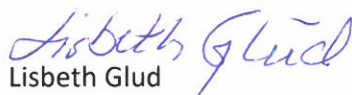
Sp.: Tagrenderne er fulde af blade.

Sv.: Der ligger ikke en fast plan for det er lige nu, men Mads vil drøfte med bestyrelsen om der skal laves plan med håndværkere eller plan med brug af egen bemanning.

Dorte Kirch afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 19.45.

Underskrift.



Lisbeth Glud
Dirigent



Rikke Naur Dybdahl
Referent




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

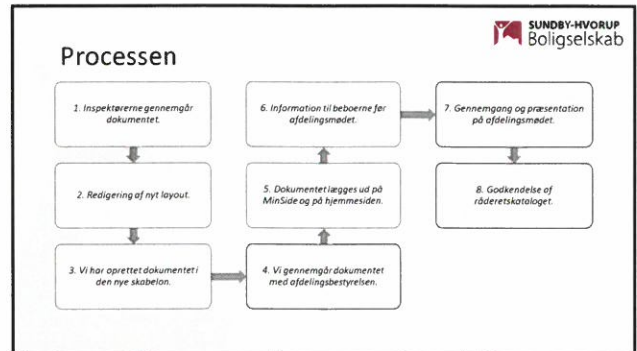


Det gør vi:

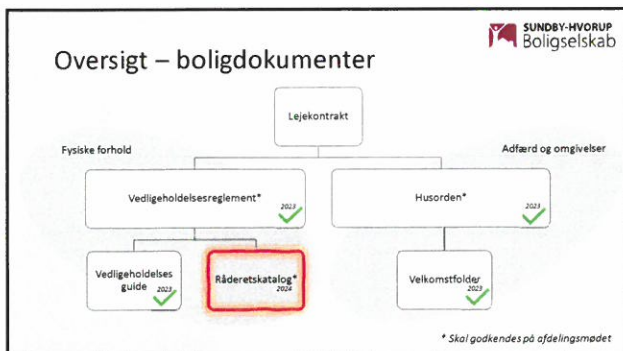
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler*

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

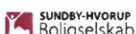
3



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 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!



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**
 - 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 el og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
 - Lejer kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, fjerne eller sætte 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.

Lejerer 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 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, kaldes dette for forandring. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du måske sætte kgligheden 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.

Lejerer 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

- Afgår, hvilke forbedringsarbejder, der kan iværksættes (positivt/uden)
- Afgår, den mere betyngningsfulde 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 indgik ikke?

- Råderet omfatter ikke hårde hvidevarer, som køleskabe eller komfurer.



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

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

- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (positivt/uden)
- 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.



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

SUNDBY-HVORUP
Boligselskab

12

Råderetskatalog

Særlig om udvendig Råderet

Arbejdet i forbindelse med ejerskabserklæring:

- Der er flere levere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, beplantninger 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 boligelskabets godkendelse, vil være uden godkendelse.

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.
- Opuds 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.
- Boligelskabet vurderer ansøgningerne og afgør, om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsmæssigt fornuftigt.

Fastlæg en fremadskudende praksis:

- Boligelskabet vil typisk en gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger og tilføjet grund. Ikke autoriserede/godkendte bygninger skal fjernes.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab



JERES HJEM
– 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 et køkkenskab for at gøre plads til din installation, er det dit ansvar at fjerne og søberne 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.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab



JERES HJEM
– 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 rumindelingen i boligen.

- Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion.
- Skillevæggearbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved forflytning.
- Du er forpligtet til at informere og ansøge boligelskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab



JERES HJEM
– 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 høve 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.

SUNDBY-HVORUP Boligselskab




JERES HJEM
– VORES BOLIG –

16

Spørgsmål

SUNDBY-HVORUP Boligselskab



17