

**Afdeling 66 Fjordparken 6, Hals**

Referat fra afdelingsmødet den 19. august 2024, kl. 14:00

**I mødet deltog:**

Beboere 9

Pårørende 0

Ansatte 1

Fra organisationsbestyrelsen:  
Ingen

Fra administrationen: Peter Andersen  
Jane Haugaard Poulsen

**Ad. pkt. 1.**

Godkendelse af forslag til forretningsorden af 19. august 2024.

Godkendt.

**Ad. pkt. 2.**

Peter Andersen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at mødet var lovlig indvarslet og beslutningsdygtigt.

**Ad. pkt. 3.**

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Peter Andersen orienterede om de arbejder, der er udført i årets løb – herunder den årlige bygningsgennemgang.

Der er et par stuer/værelser hvor der er utætheder, Peter lover at der bliver kigget på dette.

Spørgsmål fra salen:  
Ingen.

**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. 25,06 pr. m2, svarende til 2,38 %.  
Lejen er herefter kr. 1.079,87 pr. m2 (gennemsnitlig).

Bemærkning fra salen: En beboer synes det er for lidt med en budgetgennemgang om året, hun ønsker løbende dialog gennem året.

Dette vil få administrationsbidraget til at stige, og dermed påvirke huslejen. Øvrige beboer har ingen bemærkninger hertil.

**Budgettet blev godkendt.**

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

Inspektør Peter Andersen orienterede omkring råderetskatalog.

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.

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 indkomne forslag.

**Ad. pkt. 7.**Valg

Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse.

En beboer opfordrer til, at der opstilles en afdelingsbestyrelse næste år.

**Ad. pkt. 8.**Eventuelt

En beboer spørger, hvem der skal betale for udbedringer på de stuer/værelser hvor der er utætheder. Peter fortæller at der er tale om løbende vedligeholdelse af bygningerne, den enkelte beboer kommer således ikke til at betale for dette.

Der er købt nyt tv til fællesarealet, i den forbindelse har personalet opdaget at de ikke længere har adgang til fibernet ved Norlys. Peter følger op på dette.

Der mærkes en tilfredshed både fra beboere og personale.

Mødet sluttede kl. 14:45.

Ref. Jane Haugaard Poulsen 

Dirigent Peter Andersen 

## 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.

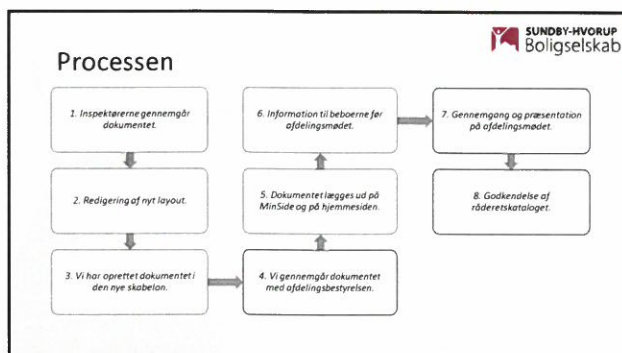
2

## Det gør vi:

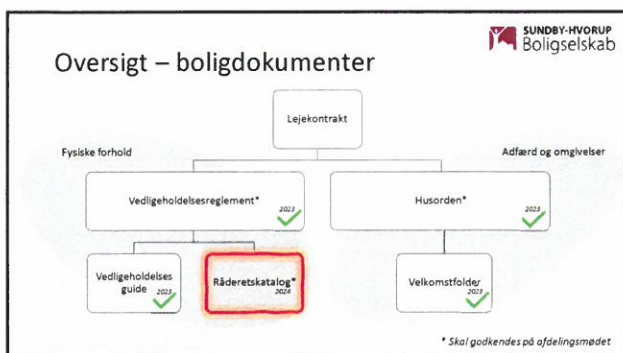
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler\*

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

3



4



5

## Det nye layout

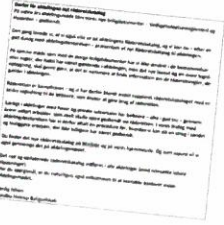
- Skal have en enkelt og ensartet opbygning.
- Enkel at opdatere for administrationen ved ændringer.
- Tydelig 'SHB-identitet'.  
(Som de øvrige afdelingsdokumenter)

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 lejerne 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**
  - Brugt, hvis du vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevarer) (Lejer finansierer selv og afvikler over en given periode).
- **Kollektiv råderet**
  - Bruges, hvis i 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**
  - 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, ovnsvaskemaskine og køleskab (medmindre ejendommens el og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
  - Lejere 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.

Lejeren 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 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 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 tilfældighed 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.

Lejeren 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

- Afgør, hvilke forbedringsarbejder, der kan iværksettes (postulivsten)
- 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 køleskabe 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.

Lejeren 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 forandring i din bolig/boligens grund.

- Her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet.

Afdelingsmødet

- Afgør, hvilke arbejder der kan iværksettes (postulivsten)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, beplantninger 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.

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 et opføre de bygninger, terrasser, belægninger mv. der er på boligen grund.
- Vi tilbyder nu, at lejere kan legalisere tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligetskabets godkendelse vil være uden godkendelse.

**Legaliseret ejerskab:**

- Lejere skal søge om tilladelse fra boligetskabet for at beholde ikke-godkendte tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i køberunden 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.
- Hvis 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.
- Boligetskabet, vurderer ansøgningerne og afgør, om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

**Fastlæg en fremtidsvarende ordning:**

- Boligetskabet vil typisk én gang drøge love en vurdering af, om der er opført nye bygninger ud af hensigts årsag, ikke ansøgt, godkendte bygninger, skal fjernes.

**JERES HJEM**  
– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge boligetskabet før påbegyndelse af arbejde

13

**Råderetskatalog**

**Hvad omfatter råderet:**

**• Installations Ret (En simpel guide)**

- Du kan som lejer installere almindeligt udstyr: som vaskemaskiner, tørretumbler og vaskemaskiner og køleskabe, så længe boligetskabet vurderer, at ejendommens elektriske systemer og afløb kan understøtte disse installationer.
  - Før du går i gang, skal du informere boligetskabet 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 køleskab 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.
  - Boligetskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

**JERES HJEM**  
– VORES BOLIG –

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

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

**JERES HJEM**  
– VORES BOLIG –

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

Lejeren skal informere og ansøge boligetskabet før påbegyndelse af arbejde

15

**Råderetskatalog**

**• Værd at huske**

**Kontakt boligetskabet**

- Før du iværksætter ændringer, så sørg for at drøfte dine planer med boligetskabet.

**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/boligen have til dens oprindelige stand.

**Overhold reglerne**

- For at forebygge fremtidige problemer, sørg for at overholde alle boligetskabets regler.

**Ved tvivl, spørg**


- Hvis du er usikker på noget, så tav ikke med at stille spørgsmål til boligetskabet.

**JERES HJEM**  
– VORES BOLIG –

16

**Spørgsmål**

**SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab



17