

**Afdeling 22**

Referat fra afdelingsmødet den 28. august 2024 kl. 19.00

**I mødet deltog:**

Beboere: 10 inkl. afdelingsbestyrelsen.

Fra afdelingsbestyrelsen:

Tom Nielsen  
Hanne Prehn  
Johnny Nielsen

Fra organisationsbestyrelsen:

Jens Jørgen Jensen  
Toni Lundager Jensen

Fra administrationen:

Michael Sølvberg  
Vibeke Kristensen

Ejendomsmester:

Frederik Højlund

Mødested:

Fælleshuset, Bakkevej 11.

**Ad pkt. 1**

Godkendelse af forretningsorden af 28. august 2024

**Forretningsordenen blev godkendt.**

**Ad pkt. 2**

Valg af dirigent.

Jens Jørgen Jensen blev valgt som dirigent.

**Ad pkt. 2**

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Afdelingsbestyrelsesformand Tom Nielsen orienterede om følgende:

Ikke et ord om renovering i år 😊

I år har vi haft forårsgennemgang igen, det var på pause under renoveringen. Der var ikke det store at komme efter. Afdelingsbestyrelsen ønsker nye klinker på trappetrin, men det tager vi i det nye år.

Afdelingsbestyrelsen vil opfordre beboerne i afdelingen til at få tjekket deres forsikringer i forhold til dækning af evt. andre bygninger end selve huset. Er dit skur fx forsikret ved indbrud og eventuel brand?

Råderet er på programmet i aften. Afdelingsbestyrelsen har været til møde på administrationen, hvor materialet er gennemgået.

På sociale medier har der været skrevet om tyveri fra haverne på Skolevej. Herfra skal lyde en opfordring til at melde evt. tyverier til politiet, så de kender til sagerne.

Fredag den 17. januar 2025 holdes ekstraordinær afdelingsmøde i festlokalet på Lindholm Søpark, så velkommen til en nabohygge denne aften. Der kommer indbydelse rundt.

**Beretningen blev godkendt.**

**Ad pkt.4**

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 19,54 pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,74 %. Lejen er herefter kr. 733,21 pr. m<sup>2</sup> (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelige konklusion fra den eksterne granskning. Der arbejdes på udvikling af en mere præsentationsvenlig visning. Der vil også fremadrettet komme stor fokus på konsolidering af henlæggelserne.

**Spørgsmål:**

Sp.: Er finansieringen af renoveringen helt på plads?

Sv.: Nej ikke endnu.

Afstemning ved håndsoprækning.

Ja: mange

Nej: ingen

**Budgettet blev vedtaget.****Ad. pkt. 5**Råderetskatalog.

## A. Orientering.

Inspektør Michael Sølvberg 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.

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Hvis vi allerede har gjort noget, men ikke søgt om det? Det kan være flere år siden.

Sv.: Du skal anmeldte det nu og så kigger vi på det. Alt det du har udført/opført på grunden (ud over huset), skal være anmeldt til boligselskabet.

Sp.: Vi undrer os over der er ikke er gjort noget ved det før nu.

Sv.: Førhen har det været en selvfølge at lejer kontaktede boligselskab før de gik i gang med større arbejder, da dette altid har været den korrekte vej. I forbindelse med opdatering af råderetskataloger har vi konstateret at meget er udført uden forudgående godkendelse. Derfor trækkes der nu en streg i sandet, hvor det er muligt at få arbejderne registreret (men uden der ydes godtgørelse ved fraflytning). Nu får man så mulighed for at få det registreret og legaliseret.

Sp.: Da jeg overtog boligen for rigtig mange år siden, var der allerede lavet råderet/skur mv. i min haven. Jeg blev spurgt, om jeg ville overtage dengang men ingen forklaring om hvad det betød. Ud fra dette så er det vel boligselskabet, der har udgiften og opgaven med at fjerne disse, når jeg flytter herfra?

Sv.: Nej, du har sagt ja til at overtage disse ved indflytning. Du står derfor for vedligehold i boperioden samt fjernelse/reetablering ved fraflytning.

Sp.: Hvornår går I rundt igen?

Sv.: Ved forårsgennemgang 2025 vil vi registrere ekstra bygninger og sammenholde med de indmeldte sager.

## B. Beslutning.

**Råderetskataloget blev vedtaget med stort flertal.**



**Ad. pkt. 6****Indkomne forslag:**

Ingen

**Ad. pkt. 7**

Valg af 1 afdelingsbestyrelsesmedlem:

**Johnny Nielsen, Skolevej 9, blev valgt.**

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Nielsen, Skolevej 25 – formand

Hanne Prehn, Skolevej 29 – medlem

Johnny Nielsen, Skolevej 9 – medlem

**Ad pkt. 8**

Valg af 2 suppleanter.

Valgt:

**Kirsten Gyriholm, Skolevej 27    1. suppleant.****Maja Zhall, Skolevej 9            2. suppleant****Ad pkt. 9****Eventuelt**

Sp.: Vi ønsker nyt badeværelse efter reglerne om kollektiv råderet. Hvordan får vi det?

Sv.: I skal kontakte administrationen. Send gerne en mail på [info@sundbyhvorup.dk](mailto:info@sundbyhvorup.dk)

Sp.: Myrer, det er den evige kamp selv at bekæmpe disse. Hvor kan man købe noget som er stærkere – og noget der virker? Er det noget personalet i boligselskabet kan udføre?

Sv.: Boligselskabet har de samme muligheder som lejer selv har vedr. bekæmpelse.

Sp.: Mangelliste efter renoveringen. Der er fortsat nogle punkter som ikke er udbedret. Hvornår sker der noget?

Sv.: Vi har rykket for udførelse og presser på for at få det udført. Vi følger op igen.

Sp.: Den plade som er under vinduet i det store vinduesparti i stuen er ikke isoleret godt nok. Der bliver meget koldt ved denne del af væggen om vinteren.

Sv.: Vi har været i kontakt med rådgiver og producent. Produktet lever op til alle krav på området.

Tom Nielsen afsluttede mødet.

Mødet sluttede kl. 20.10.

Underskrift

Referent Vibeke Kristensen 

Dirigent Jens Jørgen Jensen 

## 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.

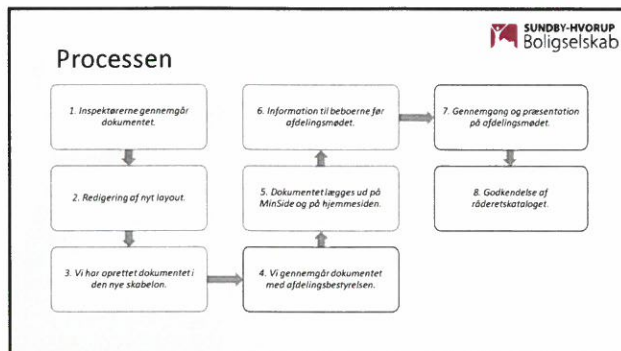
2

## Det gør vi:

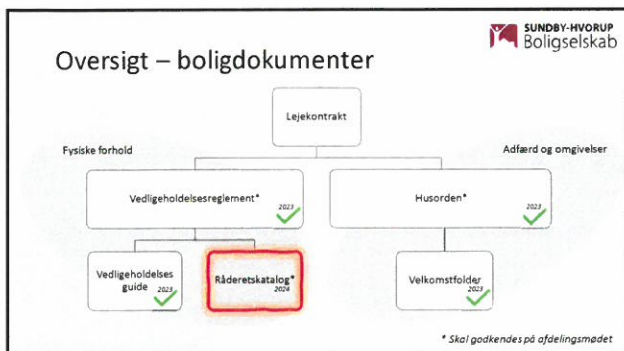
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler\*

\* 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)

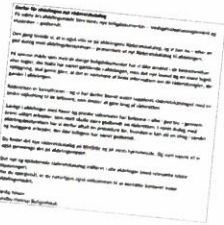
6

**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**
  - Bruges, når lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidvare)
  - (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 hvidvare)
  - (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 af afbudsgrænsetype ikke tillader det)
- **Skillevægge**
  - Lejer kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, flytte 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 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, kasseres der for forandringen. For sådanne **forbedringer** får du ikke penge tilbage.
- Ved freftning skal du skal måske sætte kylligheden tilbage, som den var, før du lavede 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)**


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 (positivlisten)
- Afgår, om mere 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.



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

- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (positivlisten)
- 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**

**Arbejdsret**

- Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, belægninger mv. der på boligens grund.
- Vi tillæder nu, at lejere kan installere 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 lejeperioden for at modtage en ejerskabsklæring.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejeren udfylde en ejerskabsklæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opds der ikke tilladelse, skal lejer fjerne de ikke sagte og godkendte arbejder.

**Fæstlæg 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 sikkerhedsmessigt forvarligt.

**Fæstlæg en fremadskudende praksis:**

- Boligetskabet vil typisk én gang drøge love en vurdering af, om der er opført nye bygninger på arealens grund. Ikke ansøgte/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, tørrerumblere, opvaskemaskiner 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 er tækkenskab 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 bøde 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 godtgørelse ved fratrykning.
  - 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/boligens 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 tøv ikke med at stille spørgsmål til boligetskabet.

**JERES HJEM**  
– VORES BOLIG –

16

## Spørgsmål



**SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

17