

**Afdeling 67 Nåleøjet 70, Vester Hassing**

Referat fra afdelingsmødet den 15. august 2024, kl. 11.00

**I mødet deltog:**

Beboere 0

Bruger – pårørenderådet 0

Ansatte 1

Fra organisationsbestyrelsen:  
Ingen.

Fra administrationen:  
Peter Andersen  
Jane Haugaard Poulsen

**Ad. pkt. 1**

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

**Ad. pkt. 2****Afdelingsbestyrelsens beretning**

Peter Andersen orienterede om:

Den årlige gennemgang er foretaget.  
De små ting klares løbende henover året.  
Der udtrykkes stor tilfredshed med Lars.

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 lejeforhøjelse på kr. 28,70 pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,43 %.  
Lejen er herefter kr. 1.210,65 pr. m<sup>2</sup> pr. år (gennemsnitlig).

Spørgsmål fra salen:

Sp.: Er der plads i budgettet til at afdelingen kan købe nye havemøbler.

Sv.: Der er ikke afsat en post i budgettet til denne udgift. Vi anbefaler at der findes en pris på nye havemøbler, så ser vi på om det kan hænge sammen. Alternativ kan vi afsætte en post til havemøbler i budgettet for 2026.

**Budgettet blev godkendt, da det forinden mødet var godkendt af organisationsbestyrelsen i Sundby-Hvorup Boligselskab.**

**Ad. pkt. 4.**

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. 5**

Indkomne forslag

Ingen.

**Ad. pkt. 6**Valg.

Der blev ikke valgt nogen afdelingsbestyrelse.

**Ad. pkt. 7**Eventuelt.

Afdelingens busser må ikke længere køre i Aalborg midtby pga. miljøzone. Det skaber ekstra planlægning og udfordringer i hverdagen.

Der er fornyeligt gået en blind brandalarm sent om aften. Der gik lidt tid før denne blev stoppet, pga. ferieafholdelse i SHB.

Mødet sluttede kl. 11.30.

Ref. Jane Haugaard Poulsen *Jane H. Poulsen*

Dirigent Peter Andersen

*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.

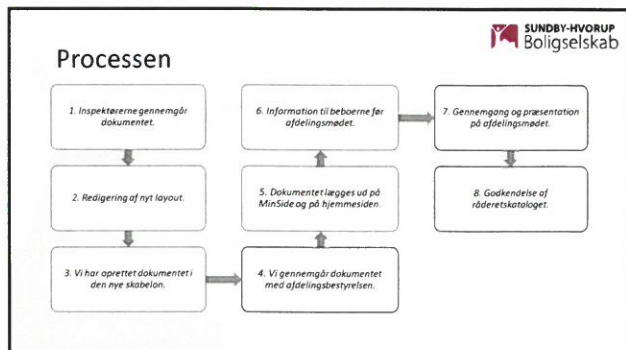
2

## Det gør vi:

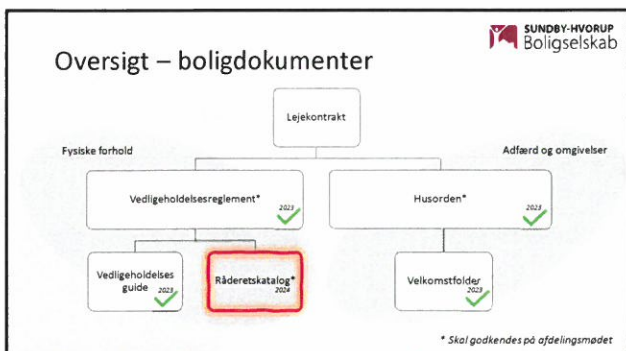
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler\*

\* 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

8

**Råderetskatalog**

Hvad omfatter råderet:

- **Individuel råderet**
  - Bruges, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevare)
  - 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 hvidevare)
  - Afdelingen finansierer og lejer betaler over huslejen over en given periode.
- **Udvendig råderet**
  - Forstænger, 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, ovn/kølemaskine og kaffeskab.
  - Medmindre ejendommen er og afbudsplacatet ikke slæder det).
- **Skillevægge**
  - Lejer kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, fjerne eller ljerne 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

**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 skal måske sætte lejligheden 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

**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 (positivtsten)
- Afgår, den sure 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 hvidevarer som køleskabe 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

**SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

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 (positivtsten)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

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

**SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

12



## Råderetskatalog

**Særlig om udvendig Råderet**

Amnesti\* ordning med ejerskabserklæring:

- Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de byrninger, terrasser, belægninger mv. der på boligens grund.
- Vi tillader nu, at lejere kan legitimere tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godtgørelse.

Legitimeret ejerskab:

- Lejere skal søge om tilladelse fra boligselskabet for at beholde ikke-godkendte tilbyrninger 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 sagte og godkendte arbejder.

Fastlæg en tidsbegrænset periode:

- Lejere kan indsende deres ansøgning til godkendelse i et begrænset tidsrum.
- Boligselskabet vurderer ansøgningerne og opfører om arbejdet opfylder kvalitetsstandarderne og er sikkerhedsmæssigt forsvarligt.

Fastlæg en fremadskende pris:

- Boligselskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye byrninger på lejemålets grund. Ikke ansøgte/godkendte byrninger 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 sørge udstyret ned 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.

- Deres ret gælder ikke, hvis væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion.

• Skillevæggsarbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved frflytning

• 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