

**Aalborg Kommune****Afdeling 03-05, Gammel Kongevej 56, Nørresundby.****Referat fra afdelingsmødet den 19. august 2024, kl. 15:00.****I mødet deltog:**

Beboere: 0

Pårørende: 0

Ansatte: Maria-Louise Sørensen, Leder

Fra administrationen:

Claus Thomsen

Vibeke Kristensen

**Ad pkt. 1**

Claus Thomsen blev valgt som dirigent.

**Ad pkt. 2****Afdelingens beretning**

Der er ingen bestyrelse, så derfor Ingen beretning.

Der blev orienteret om den udvendige forårsgennemgang i april 2024 samt de løst driftsopgaver. Der er rokeret med bemanningen i ejendomsfunktionærgruppen, så det er nye ansigter, der kommer i huset.

**Ad pkt. 3****Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025**

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2025.

Budgettet til godkendelse medfører lejeforhøjelse på 17 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til gennemsnitlig stigning på 1,54 %Lejen er herefter kr. 1.143 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. 1/1-2025.

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 fra salen:

Ingen.

**Budgettet for 2025 blev godkendt.**

**Ad. pkt. 4**

Råderetskatalog.

A. Orientering.

Inspektør Claus Thomsen 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.

Ingen.

B. Beslutning.

**Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.**

**Ad. pkt. 5**

Indkomne forslag

Ingen

**Ad. pkt. 6**

Valg

Der blev ikke valgt en bestyrelse.

**Ad pkt. 7****Eventuelt**

Sp.: Er der mon en vandskade under gulvet i mødelokalet i kælderen? Gulvet hæver sig ved vinduet. Leder oplyser, at der stort set aldrig står vand uden for vindue-/dørpartiet, men det ser ud til at der trækker fugt ind.

Sv.: Det følger vi op på.

Mødet sluttede kl. 15:55


**Underskrift**

Dirigent Claus Thomsen



Referent Vibeke Kristensen







## 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

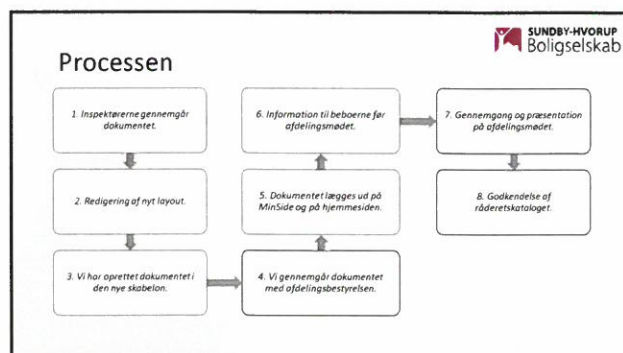


## Det gør vi:

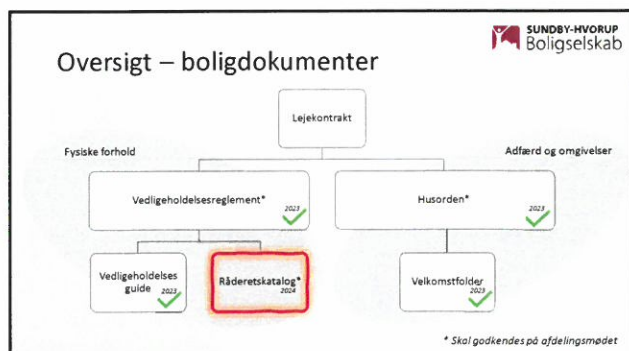
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler\*

\* 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)

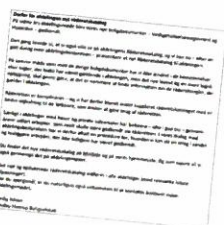


6

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

- Afgår, hvilke forbedringsarbejder der kan iværksættes (postivlisten)
- Afgår, den ene beløbsgrænse for kollektiv råderet. I tilfælde af et afdelingsmøde 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.



**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

- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (postivlisten)
- 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.



**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 at opføre de bygringer, sørensår, belægringer mv. der på boligens grund.
- Vi tilbyder nu, at lejere kan registrere tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligelskabets godkendelse vil være uden postgaranti.

**Legitimeret ejerskab:**

- Lejere skal sige om tilbedele fra boligelskabet for at beholde ikke-godkendte tilbyringer mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i kortperioden for at modtage en ejerskabserklæring.
- Hvis tilbedele gives, skal lejeren udfylde en ejerskabserklæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opnår der ikke tilbedele, skal lejere fjerne de ikke sagte og godkendte arbejder.

**Fæsting en fæstelsesperiode:**

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

**Fæsting en fremtidskønde praksis:**

- Boligelskabet vil opnå en gang drøjt bive en vurdering af, om der er opført nye bygninger på boligtomtens areal. Ikke autoriserede godkendte bygninger skal fjernes.

**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 ejerskabets 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 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.
    - Boligelskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

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

**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 have 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.

**JERES HJEM**  
- VORES BOLIG -

16

## Spørgsmål



17