

**AFD. 75. Lektorgaarden. Kollegievej 2A-V. 56 boliger.**

Referat fra ordinært fra afdelingsmøde torsdag den 14. august 2024, kl. 19,00.

Sted: Lindholm Søpark 4, Nørresundby

**I mødet deltog:**

Beboere: 9

Fra organisationsbestyrelsen:

Toni Lundager  
Lisbeth Glud

Fra administrationen:

Rikke Naur Dybdahl (referent).  
Claus Thomsen  
Mette Boesen  
Jane Haugaard Poulsen

**Ad. pkt. 1**

Forretningsorden af 14. august 2024.

Blev godkendt.

**Ad. pkt. 2**

Valg af dirigent.

Organisationsbestyrelsesmedlem Toni Lundager Jensen blev valgt.

**Ad. pkt.3**

Afdelingsbestyrelsens beretning

Da der ikke er en bestyrelse, fortalte Inspektør Claus Thomsen lidt om driften i årets løb og Økonomichef Rikke Naur Dybdahl omkring økonomi og udlejning.

- Vindues vask er implementeret iht. beslutning på sidste års afdelingsmøde
- Udfordring med døre der var svære at holde i vinden er udbedret
- Et vindue er faldet ud. Der er foretaget grundige undersøgelser, som viser der ikke er fejl ved vinduerne. For en sikkerhedsskyld vil der blive sat nye håndtag på med nøgle som ekstra sikring.
- Vindafskærmning er opsat flere steder
- Vi har udskudt lejestigninger og barberet budgettet, så der ikke sker stigning pr. 1. januar 2025, da vi ønsker at holde lejen nede, da vi døjer med ledige boliger.
- I forsøg på at fremme udlejning, er der indgået aftale med Steka Bolig om fremvisning udlejning. Boligerne udlejes tillige gennem BoiNord og via Sundby-Hvorup Boligselskabs hjemmeside.

- For at fremme udlejning sættes der nu køleskab og vaskemaskine i de tomme boliger for at fremme udlejningen.
- Beboerne får strafafgift fordi varmen ikke kan nedkøles tilstrækkeligt. Vi vil undersøge mulighederne for at optimere udnyttelsen. Besparelsen vil komme den enkelte lejer til gode.

#### **Ad. pkt. 4**

##### Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025

Rikke Naur Dybdahl fremlagde budget for 2025.

#### **Stigning i huslejen er 0,0 %**

##### Spørgsmål fra beboere:

Der var en del spørgsmål til hvad de enkelte budgetposter dækker over, hvilket blev forklaret under budgetgennemgangen.

**Budgettet blev vedtaget enstemmigt ved håndsoprækning.**

#### **Ad. pkt. 5**

##### Råderetskatalog

##### A. Orientering.

Inspektør Claus Thomsen orienterede jf. vedhæftede 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.

Sp.: Kan man få skabe eller lignende man selv har monteret, ind under råderetten.

Sv.: Nej, der skal indgås aftale inden arbejdet igangsættes.

Råderetskataloget for afdelingen kan findes på vores hjemmeside.

##### B. Beslutning.

**Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.**

**Ad. pkt. 6****Indkomne forslag****Pkt. 6.1. Forslag til ændring af husorden side 3 punkt 4 vedr. husdyr.**

Det skal være tilladt at holde et husdyr (hund eller kat) pr. husstand.

**Beslutning:**

**Godkendt – husordenen tilpasses så det fremgår.**

**Det anføres at hund/kat ikke må være til gene for andre og efterladenskaber skal samles op.**

**Pkt. 6.2. Forslag om opsætning vindskærm, ligesom den ved elevator på 5.sal 2.**

Der er et stort problem med vind mellem de to huse. Jeg vil foreslå vindskærm, ligesom den ved elevator på 5.sal 2. *Forslaget er indsendt fra boligen Kollegievej 2B, 5.5.*

**Beslutning:**

**Forslaget bringes videre til ejerforeningen.**

**Det er ikke en udgift Sundby-Hvorup Boligselskab kan tage alene.**

**Pkt. 6.3. Forslag om sikring mod duere der ved kanalskakte.**

Stadig stort problem med duer som gerne vil bygge rede på kanalskakter. Der blev sat pigge på ved lejlighed 5.5. Det fungerer perfekt . De har bare fundet andre skakte. Jeg foreslår de sættes op alle steder. *Forslaget er indsendt fra boligen Kollegievej 2B, 5.5.*

**Beslutning:**

**Forslaget er trukket – Problemet er udbedret**

**Pkt. 6.4. Forslag om mere rengøring generelt.**

*Forslaget er indsendt fra boligen Kollegievej 2B, 5.5.*

**Beslutning:**

**Forslaget blev trukket grundet økonomi. Boligselskabet vil gå videre med problematik med skidt i hjørnerne.**

**Pkt. 6.5. Forslag om flere parkeringspladser.**

*Forslaget er indsendt fra boligen Kollegievej 2B, 5.5.*

**Beslutning:**

**Der kan ikke stemmes herom, da det er ikke muligt at øge antallet af P-pladser.**

**Ad. pkt. 7.****Valg af formand****Valgt:**

Rasmus Due , Kollegievej 2B,4.2 **blev valgt**

**Ad. pkt. 8****Valg af 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer for henholdsvis 1 og 2 år****Valgt:**

Anna Klitgaard, Kollegievej 2K,45 **blev valgt for 1 år**

Thomas Simonsen, Kollegievej 2T **blev valgt for 2 år**

**Ad. pkt. 9****Valg af 2 suppleanter****Valgt:**

Nadieh de Jonge, Kollegievej 2K,5. 1

Der blev ikke valgt en 2. suppleant

**Ad. pkt. 10****Eventuelt**

Sp.: Der smides meget affald i bebyggelsen – meget kommer fra gymnasieeleverne. Det ser ikke godt ud.

Sv.: Der blev gjort opmærksom på at der pt. mangler en skraldespand ved Netto. Vi følger op og kontakter Gymnasiet hvis det ikke bliver bedre.

Sp.: Kan i kontakte kommunen i henhold til at bruge P-pladserne i aftentimerne?

Sv.: Det blev oplyst, at der er time parkering i p-huset længere oppe ad Sohngårdsholmsvej.

Sv.: Der har lagt glasskår i gården i omkring et halvt år. Gården ser ikke godt ud og skidt fjernes generelt ikke fra hjørnerne.

Sv.: Vi følger op herpå.

Sp.: Der kommer mange uvedkommende i bebyggelsen. De kommer ind med kode. Er det muligt at ændre koden?

Sv.: Vi undersøger muligheden og få ændret koden.

Toni Lundager Jensen afsluttede mødet.

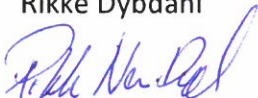
Mødet sluttede kl. 21.05

Underskrift.

Dirigent  
Toni Lundager Jensen



Referent  
Rikke Dybdahl



## 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.

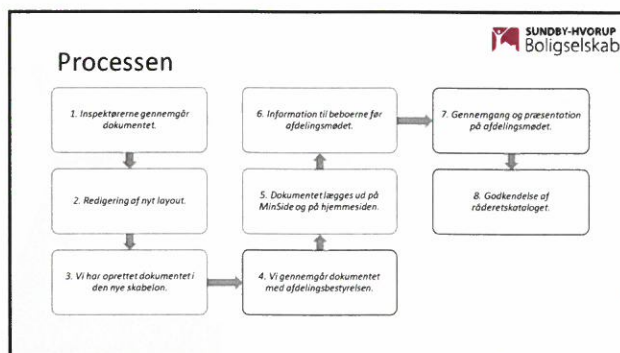
2

## Det gør vi:

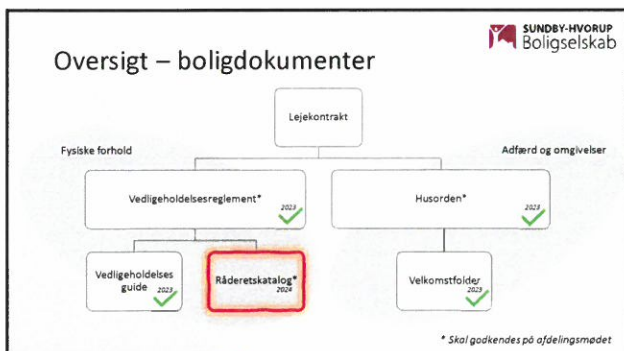
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler\*

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

3



4



5

## Det nye layout

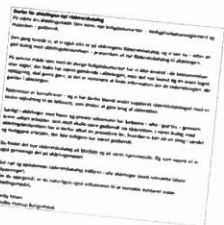
- Skal have en enkelt og ensartet opbygning.
- Enkel at opdatere for administrationen ved ændringer.
- Tydelig 'SHB-identitet'.  
(Som de øvrige afdelingsdokumenter)

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 lejererne 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 du laver individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevare)
  - (Lejer finansierer selv og afskrives over en given periode).
- **Kollektiv råderet**
  - Bruges, hvis 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, ovnsvaskemaskine og kaffeskab (medmindre ejendommens el og afløbskapacitet ikke tillader det).
- **Skillevægge**
  - Lejere 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

**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 sætte gulv, sætter du det øger boligens værdi. Betales dette for forbedringer. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du skal måske sætte kgligheden 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 (positivlisten)
- Afgår, den øvre 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 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 (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

**SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

12

**Råderetskatalog**

**Særlig om udvendig Råderet**

Annæst\* ordning med ejerskabserklæring:

- Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, belægninger mv. der på boligers grund.
- Vi tilbyder nu, at lejere kan tegne 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 tilbygninger mv. Disse skal overholde alle relevante love og lokale regler i lejeperioden for at modtage en ejerskabserklæring.
- Hvis tilladelsen gives, skal lejerne udfylde en ejerskabserklæring, som bekræfter deres ansvar for ejerskab og vedligeholdelse af de udvendige arbejder.
- Opnår der ikke tilladelse, skal lejer fjerne de ikke sagte og godkendte arbejder.

Fastlæg en tidsbegrænset periode:

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

Fastlæg en fremadskende politik:

- Boligselskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger, og eventuelle grund, ikke ansøgte/godkendte bygninger, skal fjernes.

**SUNDBY-HVORUP Boligselskab**

**JERES HJEM**

– VORES BOLIG –

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

Lejerne 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 tage udstyret med 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.

**SUNDBY-HVORUP Boligselskab**

**JERES HJEM**

– VORES BOLIG –

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

Lejerne 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.

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

**SUNDBY-HVORUP Boligselskab**

**JERES HJEM**

– VORES BOLIG –

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

Lejerne 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.

**SUNDBY-HVORUP Boligselskab**


**JERES HJEM**

– VORES BOLIG –

16

**Spørgsmål**

**SUNDBY-HVORUP Boligselskab**



17