

**Aalborg Kommune****Afdeling 03-03 Kastanieparken 38-56, Gandrup**

Referat fra afdelingsmødet den 15. august 2024, kl. 10:00.

**I mødet deltog:**

Beboere 0

Pårørende 0

Ansatte 2

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**

Ingen beretning.

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

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

**Beretningen blev godkendt.**

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

Jane Haugaard Poulsen fremlagde budget for 2025

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 22,73 pr. m<sup>2</sup>, svarende til 2,20 %.

Lejen er herefter kr. 1.056,06 pr. m<sup>2</sup> pr. år (gennemsnitlig).

Spørgsmål:

Der ønskes en forklaring på henlæggelsen vedr. tab ved fraflytning.

Svar:

Det kan f.eks. være et bo uden dækning, hvor udgiften til istandsættelse af lejemålet er højere end det indbetalte depositum.

**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 indkomne forslag.

**Ad. pkt. 6****Valg**

Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse.

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

Sp.: Der bliver forespurgt på mulighed for døråbner ved bryggersdør, da mange beboer sidder i kørestol. Der ønskes ligeledes en låsefunktion på døren.

Sv.: Peter Andersen vil finde en pris på dette.

Sp.: Tv i aktivitetsrum er gået i stykker, medarbejder spørger om de kan få et nyt tv.

Sv.: Peter Andersen vil finde en pris på dette.

Afdelingens busser må ikke længere køre i Aalborg midtby pga. miljøzone. Dette skaber ekstra planlægning og udfordringer i hverdagen, da de fleste beboer sidder i kørestol eller går med rollator.

Mødet sluttede kl. 10.30.

**Underskrift:**

Dirigent Peter Andersen



Ref. Jane Haugaard Poulsen



## 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.

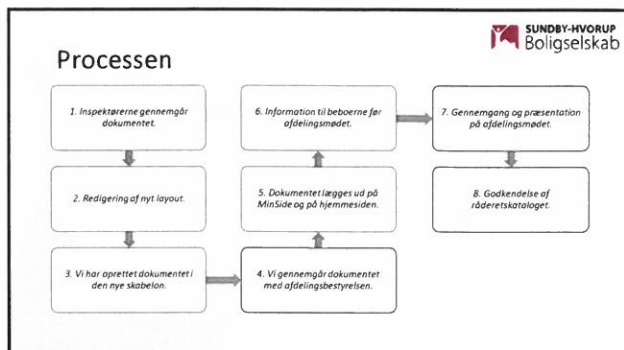
2

## Det gør vi:

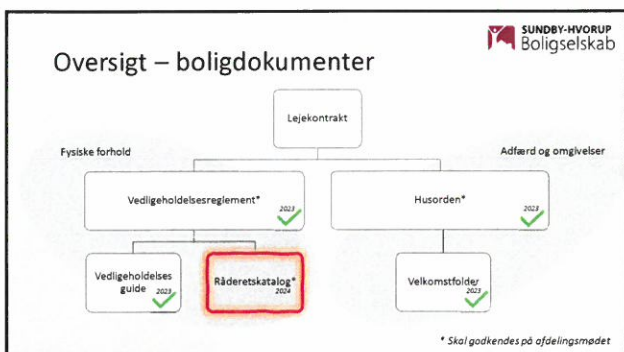
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler\*

\* 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 lejereren 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 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 i en given periode).
- **Udvendig råderet**
  - Fastlægger, hvad man som lejer må gøre udenfor sin bolig og på boligens grund.
- **Installations ret**
  - Lederen har ret til at installere almindelige apparater som vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine og køleskab (medmindre ejendommen er i et afbudsområde kan ikke tillades 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.

Lejerer 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 lavet 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 afskrivingsperioden, kan du få penge tilbage for de forbedringer, du har betalt for (resten af afskrivingsperioden).
- Hvis ændringerne ikke er ønsket eller 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 gule, uden at det øger boligens værdi, kaldes dette for forandring. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved flytning skal du 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.

Lejerer 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 (positivt)
- Afgår, den mere betydningsfulde 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.

Lejerer 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 forandring i din bolig/boligens grund.

- Her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet.

Afdelingsmødet

- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (positivt)
- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

Der er flere lejere som ikke har søgt godkendelse til et oplyst af 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.

Lejerer 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 bygnings- terrasser, beplantninger mv. der på boligens grund.
- Vi tillader nu, at lejere kan legalisere tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godkendelse.

**Legaliseret 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 lejersødsen 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 lejer fjerne de ikke søgte og godkendte arbejder.

**Festlæg en sødsbegrænset periode:**

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

**Festlæg en fremadskudende praksis:**

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

**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

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 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.
  - Boligselskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

**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

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.
- Skillevæggarbejdet giver ikke ret til godkendelse ved frøflytning.
- Du er forpligtet til at informere og ansøge boligselskabets om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

**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

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.

**JERES HJEM**  
– VORES BOLIG –

16

**Spørgsmål**



**SUNDBY-HVORUP Boligselskab**

17