

**Afdeling 58. Stengårdscenteret i Hjallerup**

Referat fra ordinært afdelingsmøde tirsdag den 13. august 2024 kl. 10,00.

Sted: Fælleslokalet på Stengårdscenteret.

**I mødet deltog:**

Beboere: 1

1 pårørende

Fra administrationen:

Peter Andersen

Mette Lythje

Jens Erik Grøn

Personale: Rasmus Sundby

**Mødets dagsorden er følgende:**

1. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet, dateret 13.08.2024.

2. Valg af dirigent.

3. Afdelingsbestyrelsens beretning.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

*Kan ses på vores hjemmeside [www.sundby-hvorupboligselskab.dk](http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk).*

Huslejen ændrer sig med 23 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år svarende til ca. 2,84 %

Budgettet kan ses på vores hjemmeside [www.sundby-hvorupboligselskab.dk](http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk).

5. Råderetskatalog.

*Kan ses på vores hjemmeside [www.sundby-hvorupboligselskab.dk](http://www.sundby-hvorupboligselskab.dk).*

A. Orientering.

B. Beslutning.

6. Indkomne forslag.

7. Fastsættelse af bestyrelsesstørrelse.

8. Valg til repræsentantskabet i Sundby-Hvorup Boligselskab.

A. Vælges af afdelingsbestyrelsen.

B. Vælges af afdelingsmødet.

9. Formandsvalg.

A. Formanden vælges på afdelingsmødet.

B. Formanden vælges af afdelingsbestyrelsen.

10. Valg.

A. Formand.

B. Bestyrelse.

C. Suppleanter.

11. Eventuelt.

**Ad. pkt. 1.**

Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet, dateret 13.08.2024.

Godkendt.

**Ad. pkt. 2**

Valg af dirigent.

Jens Erik Grøn

**Ad. 3.**

Afdelingsbestyrelsens beretning.

Inspektør Peter Andersen orienterede om:

- Den årlige bygningsgennemgang er udført og der er bestilt håndværkere til de noterede reparationsarbejder.
- Det går godt med samarbejdet mellem afdelingen og vores folk – Jan og Finn, hvilket Rasmus Sundby også synes.
- Der er lavet en uvildig bygningsgennemgang/rapport ved ing. firmaet Brix og Kamp. Rapporten er under behandling.
- Der kommet fibernet ind i alle boliger, da de gamle antenneledninger er udfaset.

**Ad. pkt. 4.**

Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2025.

Mette Lythje fremlagde budget for 2025.

Huslejestigning: 2.84 % eller kr. 23,- pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Ny husleje pr. 1/1-2025 er kr. 831,36 pr.m<sup>2</sup> pr. år.

Spørgsmål fra salen:

Ingen.

**Budgettet vedtaget med alle stemmer for.**

**Ad. pkt. 5.**

Råderetskatalog.

A. Orientering.

Inspektør Peter Andersen 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.

B. Beslutning.

**Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.**

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

Ingen.

**Ad. pkt. 7.**Fastsættelse af bestyrelsesstørrelse og sammensætning.

Det var ikke muligt, at vælge en afd. bestyrelse.

**Ad. pkt.8.**Valg til repræsentantskabet.

Ingen valgt

**Ad. pkt. 9.**Formandsvalg.

- Formanden vælges på afdelingsmødet  
Udgik jf. pkt. 9.

**Ad. pkt. 10.**Valg.

- a. Formand.
- b. Bestyrelse.
- c. Suppleanter.

Udgik jf. pkt. 9.

**Ad. pkt. 11.**Eventuelt

Jens Erik Grøn afsluttede mødet kl. 10.45

Underskrift:

Dirigent: Jens Erik Grøn

Referent: Jens Erik Grøn



## 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.

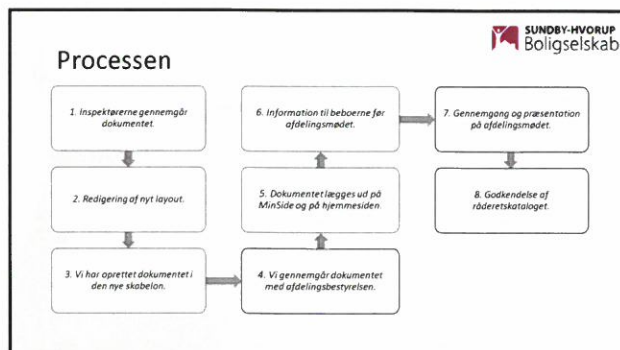
2

## Det gør vi:

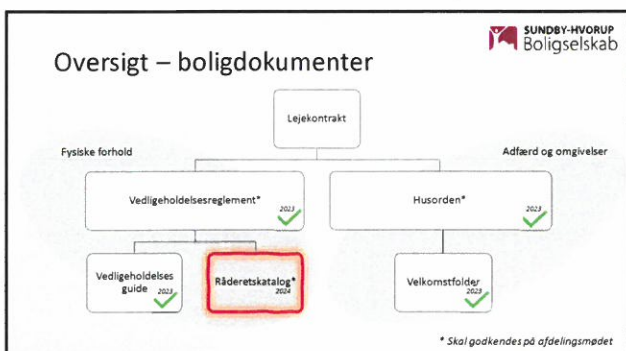
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: **INGEN** ændringer i bestemmelser og regler\*

\* 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)

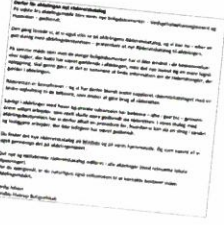
6

**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 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!



8

**SUNDBY-HVORUP**  
Boligselskab

## Råderetskatalog

Hvad omfatter råderet:

- **Individuel råderet**
  - Bruges, hvis lejer vil lave individuelle forbedringer i sin bolig (ikke hvidevarer)
  - 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 hvidevarer)
  - Afdelingen finansierer og lejer betaler over huslejen over en given periode.
- **Udvendig råderet**
  - Fastlægges, hvad man som lejer må gøre udenfor sin bolig og på boligselskabets grund.
- **Installations ret**
  - Lejeren har ret til at installere almindelige apparater som vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine og fælleskøle (med mindre ejendommen er og afbudsprotokol ikke tillader det).
- **Skillevægge**
  - Lejerer 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 laver nyt køkken eller badeværelse.

Med godtgørelse:

- Når du laver **forbedringer**, som øger boligselskabets 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 ønsket og godkendt eller ikke er en **forbedring** af boligen, får du ikke penge tilbage.

Uden godtgørelse:

- Hvis du laver ændringer, der kun ændrer boligselskabets udseende, som for eksempel at skifte gulv, vedes at det øger boligselskabets værdi, kaldes dette for **forandring**. For sådanne **forandring**, får du ikke penge tilbage.
- Ved **forflytning** skal du skal indkøbe 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

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 (postivisten)
- 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

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/boligselskabets grund.

- Her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet.

Afdelingsmødet

- Afgår, hvilke arbejder, der kan iværksættes (postivisten)
- 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 boligselskabets 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**

Amnesti\* ordning med ejerskabserklæring:

- Der er flere lejere som ikke har sagt godkendelse til at opføre de bygninger, terrasser, beplantninger mv. der på boligen grund.
- Vi tilbyder nu, at lejere kan legitimere tidligere udførte ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godgørelse.

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 tilladelse 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 søgte og godkendte arbejder.

Fastlæg en sødbegrænset periode:

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

Fastlæg en fremadskudende praksis:

- Boligselskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger på ejendommens grund. Ikke ansette/godkendte bygninger 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, så 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 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.

  - Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion.
  - Skillevæggearbejdet giver ikke ret til godgørelse ved flytning.
  - 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