

**Afdeling 34 – Studievej 15**

Referat fra afdelingsmødet den 22. august 2024 kl. 16:30 i fællesstuen, Studievej 15

**I mødet deltog:**

Beboere: 0  
Pårørende: 3  
Ansatte: 1

Fra organisationsbestyrelsen:  
Ingen.

Fra administrationen:  
Michael Sølvberg  
Vibeke Kristensen

Fra driften: Ejendomsmester Frederik Højlund

**Ad pkt. 1**

Godkendelse af forretningsorden af 22. august 2024

**Forretningsordenen blev godkendt.**

**Ad pkt. 2**

Pernille Charlotte Sørensen blev valgt som dirigent.

**Ad pkt. 3****Afdelingsbestyrelsens beretning**

Inspektør Michael Sølvberg orienterede om årets forårgennemgang og hvilke opgaver, der vil blive udført i 2024. I dette efterår udføres malerarbejde i fælles gangarealer: døre og dørkarme til lejemålene, fodlister og enkelte lofter malers.

Siden afdelingsmødet i 2023 er der skiftet vaskemaskine i Log 1 og 3 samt opvaskemaskine i log 1 og 4.

I det daglige er der tilknyttet en fast medarbejder fra driften, som holder det ind- og udvendige.

**Beretningen blev godkendt.**

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

##### Fremlægelse og godkendelse af budget for 2025

Vibeke Kristensen fremlagde budget for 2025.

Budgettet resulterede i en lejeforhøjelse på kr. 20,53 pr. m<sup>2</sup>, svarende til 1,68 %. Lejen er herefter kr. 1.243,89 pr. m<sup>2</sup> pr. år (gennemsnitlig).

Drift og vedligeholdelsesplanerne er indsendt til Landsbyggefonden og Boligselskabet afventer fortsat den endelig 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.

**Budgettet blev godkendt.**

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

##### Råderetskatalog.

###### A. Orientering.

Inspektør Michael Sølvberg 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.

Sp: For nogle år siden fik nogle af beboerne udvidet deres lille terrasse udfor boligen. Er det råderet?

Sv.: Ja.

Sp.: Skydevæg er taget ned pt., men opbevaret og klar til at komme retur ved fraflytning. Er det ok?

Sv.: Ja.

Sp.: Kan etablering af ovenlysvindue i boligen være over råderetten?

Sv.: Efterskrift: Det kan desværre ikke lade sig gøre, da det er for stor en indgribende i tagkonstruktionen. Ligeledes vil huslejestigningen som følge heraf blive forholdsvis for stor, hvilket vil gøre, at organisationsbestyrelsen vil give afslag.

## B. Beslutning.

**Råderetskataloget blev vedtaget enstemmigt.**

### Ad pkt. 6

#### Indkomne forslag

##### Pkt. 6.1 Spørgsmål vedr. kalk i vandet.

Inspektør Michael Sølvberg orienterede om at blødgøringsanlæg kan være en løsning. Et sådan anlæg skal køre hele tiden og det skal serviceres. Det vil altså medføre en øget driftsudgift og dermed højere husleje. Spørgsmålet er om den øgede udgift på drift af anlæg, kan dækkes af færre udgifter til servicering og udskiftning af hvidevarerne. Når maskinerne udskiftes pt. skyldes det ikke altid at der er meget kalk, der er også andre årsager, så der kan ikke måles direkte.

Jf. tidligere afdelingsmøder køber vi nu semi-professionelle maskiner i stedet for professionelle maskiner. Disse maskiner er væsentlig billigere i indkøb, men kan dække behovet i afdelingen og holder i samme tid.

Miljøbelastning indgår også som et parameter nu.

**Vi får kigget på mulighederne for begrænsning af kalk i vandet – både udgifter til installering og den løbende drift.**

### Ad pkt. 7

#### Valg

Der blev ikke valgt nogen afdelingsbestyrelse.

### Ad pkt. 8

#### Eventuelt

Afskærmning af kompostbunken er i proces. Den nuværende bunke med hækkeaffald mv. afhentes i denne uge.

Sp.: Myrebekæmpelse – hvor mange gange har det været udført i år?

Sv.: Der har været ekstern leverandør på denne opgave tre gange i år. Der er desuden behandlet mod skægkræ.

Sp.: Der var også en rotte på spil.

Sv.: Der er udført rottebekæmpelse en gang, hvor der blev fanget en rotte. Der er store problemer med rotter generelt i Aalborg Kommune.

Sp.: Er det kalk, som gør servicet "grimt"/underlig i overfladen?

Sv.: Det er ikke kun kalk. Der har været fejl i saltdoseringen i en af loggerne.

Sp.: Køleskabe i lejlighederne i de gamle/oprindelige boliger er fra 2008. De er ved at være i meget dårlig forfatning. De har en meget lille fryser og de iser til hele tiden. Vi ønsker at få kigget på udskiftning af disse – også pga. elforbrug.

Sv.: Vi undersøger priserne og mulighederne.

Sp.: Varmeforbruget i de små boliger er på 800 kr. pr. måned. Fordeles varmen i fællesarealerne i varmeopgørelsen på den enkelte bolig?

Sv.: Ja.

Sp.: Vi har målt en meget lav luftfugtighed her i huset. Kan der gøres noget, så det er knapt så tørt? Hvad er det anbefalede niveau?

Sv.: Vi undersøger luftfugtigheden og anbefalinger på området.

Sp.: Udsugningen larmer også meget i nogle af lejlighederne.

Sv.: Det følger vi op på.

Sp.: Farligt affald. Hvordan kommer lejerne af med det?

Sv.: Vi sørger for at I får 1 rød kasse i hver Log.

Sp.: Må medicinrester også afleveres i de røde kasser?

Sv.: Nej. Medicinrester gives til personalet, som sikrer det kommer retur til apoteket.

Stor ros til vores ejendomsfunktionær Erik, som er her i det daglige.

Mødet sluttede kl. 17:40.

#### Underskrift

Ref. Vibeke Kristensen

10/924  


Dirigent Pernille Charlotte Sørensen

10/9-24  


## 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.

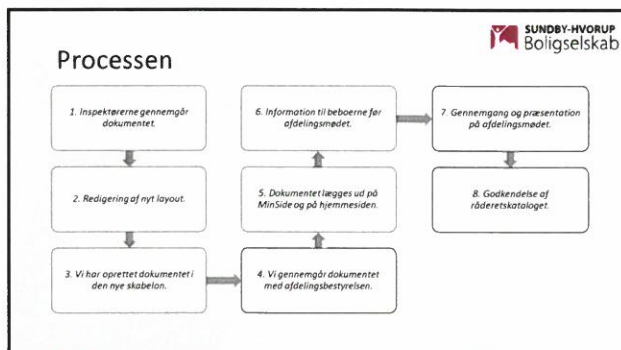
2

## Det gør vi:

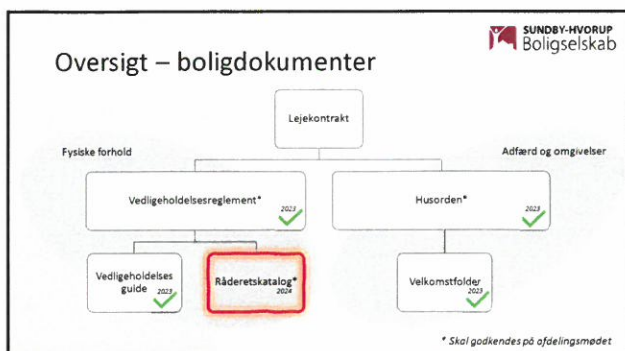
- Gennemgår alle 'Råderetskatalogerne'.
- Lægger dem i det nye layout i SHB-stil (enkelt og indbydende)
- Sproglig gennemgang (forståeligt sprog)
- Men: INGEN ændringer i bestemmelser og regler\*

\* 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 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 hvidevarer)
  - (Lejer finansierer selv og afskrives 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**
  - Fastlægger, 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 kaffemaskine (med mindre ejendommen et og afbudsrapport ikke tillader det).
- **Skillevægge**
  - Lejer kan ændre ruminddelingen ved at opsætte, fjerne eller sætte 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 boligers 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 boligen udseende, som for eksempel at skifte gulv, uden at det øger boligen værdi, kasseres dette for forandringen. For sådanne forbedringer, får du ikke penge tilbage.
- Ved freflytning skal du skal måske sætte skiligheden 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 (positivt/sterk)
- 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 køleskab eller komfur.



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 forandring i din bolig/boligselskabets grund.

- Her gælder reglerne for kollektiv og individuel råderet.

Afdelingsmødet

- Afgår, hvilke arbejder der kan iværksættes (positivt/sterk)
- 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

**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 boligens grund.
- Vi tilbyder nu, at lejere kan lejligheder tidligere udvendige ændringer.
- Vi gør opmærksom på, at arbejder som allerede er lovet uden boligselskabets godkendelse vil være uden godkendelse.

Legalliseret 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 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 tidsbegrænset 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.

Fastlæg en fremadskudende pakke:

- Boligselskabet vil typisk én gang årligt lave en vurdering af, om der er opført nye bygninger, og i sådanne grundlæggende ansøgninger/ansøgninger 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 er kærskemaskin 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 godtgørelse ved frflytning.

- Du er forpligtet til at informere og ansøge boligselskabet 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

**JERES HJEM**  
– VORES BOLIG –



17