

Til beboerne i afdeling 21

26. april 2022

# DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE

Beboerhuset, Stadfeldtsvej 2, 8930 Randers NØ  
Onsdag den 4. maj 2022 kl. 19.00

## 1. Valg af:

- Dirigent
- Referent
- Stemmeudvalg

## 2. Godkendelse af forretningsorden

## 3. Bestyrelsens beretning og debat om denne

## 4. Orientering om regnskab 2020/2021

## 5. Præsentation af budget 2022/2023 til godkendelse

## 6. Behandling af indkomne forslag

- Organisationsbestyrelsen stiller forslag om genindførelse af den kollektive råderet samt om godkendelse af vedlagte råderetskatalog (se bilag A)

## 7. Valg:

- Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen
  - 2 medlemmer for 2 år
  - 1 medlem for 1 år
- Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år
- Evt. valg af max. 3 repræsentantskabsmedlemmer
- Valg af mindst 1 medlem til Aktivitetsudvalget
- Valg af suppleant til Aktivitetsudvalget

## 8. Eventuelt

Vi ser frem til et godt møde, hvor vi skal høre om de ting, vi har opnået i afdelingen i år, og hvad vi har af idéer og visioner for næste år.

Vel mødt!

**Venlig hilsen**  
Organisationsbestyrelsen

## FORRETNINGSORDEN FOR AFDELINGSMØDE I AFDELING 21

1. Afdelingsmødet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.
2. Afdelingsmødet vælger blandt deltagerne en mødesekretær, der refererer de truffe beslutninger og det nøjagtige resultat af afstemninger samt udfærdiger et kort sammendrag af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for afdelingsbestyrelsen.
3. Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.
4. Begæring om ordet til forhandlingerne sker ved personlig henvendelse til dirigenten med oplysning om navn. Talletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller afdelingsmødet måtte fastsætte en begrænsning. Indlæg og forslag til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter at debatten om det pågældende punkt er afsluttet.
5. Bortset fra valg og de spørgsmål der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved simpelt stemmeflerhed blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.
6. Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved almindelig stemmeflerhed. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.
7. Der afholdes ét ordinært afdelingsmøde om året, hvor regnskabet forelægges, budgettet godkendes og der foretages valg.
8. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig med en formand.
9. Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter gælder, at der stemmes på det antal bestyrelsesmedlemmer / suppleanter, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig. Stemmesedler, der indeholder flere eller færre navne på personer, som ikke rettidigt er bragt i forslag, er ugyldige. Afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer. Der vælges 2 suppleanter.
10. De valgte afdelingsbestyrelsesmedlemmer er tillige repræsentantskabsmedlemmer, ligesom de valgte suppleanter tillige er suppleanter til repræsentantskabet. Kan der på afdelingsmødet ikke vælges afdelingsbestyrelse, kan der af afdelingsmødet vælges op til 3 medlemmer til repræsentantskabet.
11. Hvis et medlem af afdelingsbestyrelsen fraflytter afdelingen eller på grund af længerevarende sygdom eller lignende træder ud af afdelingsbestyrelsen, skal suppleanten indkaldes.

**Forslag til afdelingsmøde afdeling 21, Mølløvænget & Storgaarden  
Onsdag den 4. maj 2022**

**Forslag:**

**Organisationsbestyrelsen stiller forslag om genindførelse af den kollektive råderet, samt godkendelse af vedlagte råderetskatalog.**

Den kollektive råderet har i en årrække været suspenderet i Mølløvænget & Storgaarden. Organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet for Mølløvænget & Storgaarden har godkendt at den kollektive råderet genindføres. Den kollektive råderet skal dog først godkendes af den enkelte afdeling på afdelingsmødet.

Organisationsbestyrelsen har udarbejdet et råderetskatalog, som i samarbejde med afdelingsbestyrelsen er tilpasset jeres afdeling.

Råderetskataloget giver alle beboere mulighed for at få lavet forbedringer i sin bolig mod at betale et huslejetillæg.

Det kollektive råderetsarbejder omfatter alene:

- Køkkenudskiftning
- Badeværelsesrenovering

Forbedringer udført under den kollektive råderet finansieres med en maksimal løbetid på:

- Køkkenudskiftning maks. 15 år
- Badeværelsesrenovering maks. 20 år

Forbedringsarbejderne tilbagebetales ved et huslejetillæg tilknyttet det enkelte lejemål.

boligorganisationen

# Mølevængget & Storøaarden



- det bedste sted at bo



Råderetskatalog  
Afdeling 21



# Indhold

## RÅDERETTEN

Lejet men helt dit eget.....	3
Forbedringer og forandringer .....	3
Uden- eller indenfor boligen .....	3
Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.....	3
Om installationsretten .....	3
Hvad skal du gøre?.....	4

## HVILKE REGLER GÆLDER?

Forbedringer.....	5
Forandringer.....	6
Betingelser .....	6

## ØKONOMISK GODTGØRELSE VED FRAFLYTNING

Hvordan beregner man en godtgørelse?.....	7
Udbetaling af godtgørelse.....	7

## DEN KOLLEKTIVE RÅDERET - NÅR AFDELINGEN BETALER

Muligheder i din afdeling .....	8
---------------------------------	---

## LOVGRUNDLAGET/REGLERNES GODKENDELSE

Reglerne om råderet og installationsret.....	9
Reglernes godkendelse .....	9

## REGLERNE I DIN AFDELING.....

10



# Råderetten

## LEJET MEN HELT DIT EGET!

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille et forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

## FORBEDRINGER OG FORANDRINGER

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en forbedring af boligen, så betyder det:

- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter.
- At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode.

Hvis du laver en forandring af din bolig, så betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (retableringspligt.)
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

## UDENFOR ELLER INDENFOR BOLIGEN

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor

boligen (f.eks. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at lave om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til forholdet, så er det op til boligselskabet at tage stilling til sagen.

## HVIDEVARER ER IKKE OMFATTET AF RÅDERETTEN

Hvis du ønsker at installere f.eks. en vaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret". Det betyder, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

## OM INSTALLATIONSRETEN

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse der er på ejendommen



som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.

## HVAD SKAL DU GØRE?

Uanset, om du vil forandre eller forbedre din bolig og uanset, om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

1. Du skal **skriftligt ansøge** Lokalkontoret.
2. Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, så vil Lokalkontoret ofte kunne behandle sagen og ganske hurtigt give dig en tilladelse eller et afslag.
3. Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra boligorganisationen. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligorganisationen stiller.
4. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.



## Hvilke regler gælder?

### FORBEDRINGER

- A. Kommunen skal godkende forbedringen. Det er normalt boligorganisationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel har værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Forbedringer der giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring, skal dækkes af lejeren gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af den månedlige husleje.
- D. Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse, når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 15 år, mens andre giver ret til godtgørelse op til 20 år. I kolonne "D" (se skema side 10) er afskrivningsperioden angivet.



## FORANDRINGER

I vedlagte skema (side 11) er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
- D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er boligorganisationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.

## BETINGELSER

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, så har du mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter indenfor afskrivningsperioden. For at få godtgørelse, skal du overholde følgende regler:

- Forbedringsarbejdet skal anmeldes til Lokalkontoret og godkendes af boligorganisationen, inden du går i gang.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt).
- Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".
- Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som skal godkendes af boligorganisationen. Du kan få en regnskabsblanket på Lokalkontoret eller ved henvendelse til administrationsselskabet RandersBolig.
- Når administrationen har godkendt regnskabet, vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.



# Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

## HVORDAN BEREGNER MAN GODTGØRELSEN

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Der er et maksimalt godtgørelsesbeløb som reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Dette gælder uanset, om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selv om arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet.

## UDBETALING AF GODTGØRELSE

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsprocessen. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 20 år, så falder godtgørelsen med  $1/240$  pr. måned.



## Den kollektive råderet - når afdelingen finansierer

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter "den kollektive råderet".

I den kollektive råderet er det afdelingen, som finansierer udgifterne til forbedringsarbejdet, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, af organisationsbestyrelsen og af kommunen, inden de træder i kraft.

### MULIGHEDER I DIN AFDELING

I din afdeling er der mulighed for at foretage følgende forbedringsarbejder efter den kollektive råderet:

A. Modernisering af køkkener

Der betales tillæg til huslejen i maksimum 15 år. Afdelingen forestår og betaler for nødvendig modernisering af el-installationer i forbindelse med køkkenmoderniseringen.

B. Modernisering af badeværelser

Der betales tillæg til huslejen i maksimum 20 år. Afdelingen forestår og betaler for delvis udskiftning af faldstamme i forbindelse med badeværelsesmoderniseringen.



# Lovgrundlaget/ Reglernes godkendelse

## **REGLERNE OM RÅDERET OG INSTALLATIONSRET**

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger, kapitel 8
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger, kapitel 18

## **REGLERNES GODKENDELSE**

Dette råderetskatalog er vedtaget på afdelingsmøde d. 4. maj 2022 til ikrafttræden pr. samme dato.

# Reglerne for råderet i afdeling 21

## Forbedringer:

- A. Kommunen skal godkende forbedringen. Det er boligorganisationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel har værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Forbedringer der giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring, skal dækkes af lejeren gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af den månedlige husleje.
- D. Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse, når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 15 år, mens andre giver ret til godtgørelse op til 20 år. I kolonne "D" (se skema side 10) er afskrivningsperioden angivet.

FORBEDRINGER INDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Ny etablering af køkken (Kontakt Lokalkontoret for nærmere oplysninger)		X		15 år
Ny etablering af badeværelse (Kontakt Lokalkontoret for nærmere oplysninger)		X		20 år

# Reglerne for forandringer i afdeling 21

## Forandringer:

- A. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
- D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er boligorganisationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.

FORANDRINGER INDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter Lokalkontorets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel (Kontakt lokalkontoret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (Udenfor standard)		X	X	
Fjernelse af skillevæg mellem stue og køkken	X			
Fjernelse af øvrige skillevægge		X	X	