

Til beboerne i afdeling 12

1. september 2025

Mødet starter med spisning kl. 17.00

DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE 2025

Tirsdag den 9. september 2025 kl. 17.30

På Heidis Kro, Dr. Madsensvej 5A, Harridslev, 8930 Randers NØ

DAGSORDEN:

1. Valg af:
 - a. Dirigent
 - b. Referent
 - c. Stemmeudvalg
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingsbestyrelsens beretning og debat om denne
4. Orientering om regnskab 2024
5. Præsentation af budget 2026 til godkendelse
6. Behandling af indkomne forslag
 1. Forslag fra organisationsbestyrelsen om ændring af husorden m.v. (bilag 1)

Øvrige bilag til pkt. 6.1:
 - Oversigt over ændringer
 - Standardhusorden (pkt. 1-4) inkl. individuel husorden (pkt. 5)
 - Standard vedligeholdelsesreglement
 - Tillæg til vedligeholdelsesreglement
 - Råderetskatalog
 2. Forslag om at man i boligerne på Udbyhøjvej 491 A, B, C må holde 2 husdyr. (bilag 2)
 3. Forslag om at man i boligerne på Venusvej i Havndal må holde 2 husdyr. (bilag 3)
 4. Forslag om flere carporte på Venusvej i Havndal (bilag 4 + foralkulation)
7. Valg:
 - a. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
På valg: Pia Terkelsen (modtager genvalg)
Michael Grava (modtager genvalg)
 - b. Valg af 2 suppleanter for 1 år
 - c. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet
På valg: Norma Poulsen
Michael Grava (modtager ikke genvalg)
 - d. Valg af 2 suppleanter til repræsentantskabet
8. Eventuelt

Vel mødt til afdelingsmøde 2025!

Venlig hilsen

AFDELINGSBESTYRELSEN

Pia Terkelsen
Formand

FORRETNINGSORDEN FOR AFDELINGSMØDE I AFDELING 12

1. Afdelingsmødet vælger en dirigent, der leder forhandlingerne og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne overholdes.
2. Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg, der bistår dirigenten ved afstemninger. Antallet af stemmeudvalgsmedlemmer fastsættes af dirigenten.
3. Begæring om ordet til forhandlingerne sker ved personlig henvendelse til dirigenten med oplysning om navn. Taletiden 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.
4. Bortset fra valg og de spørgsmål der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved simpel stemmeflerhed blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.
5. Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved almindelig stemmeflerhed. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.
6. Der afholdes kun ét afdelingsmøde om året, hvor regnskabet forelægges, budgettet godkendes og der foretages valg.
7. Afdelingsbestyrelsen konstituerer sig med en formand.
8. 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.
9. 2 repræsentanter til repræsentantskabet vælges af beboerne på afdelingsmødet, ligesom der også vælges 2 suppleanter til repræsentantskabet.
10. Hvis et medlem af afdelingsbestyrelsen fraflytter afdelingen eller på grund af længerevarende sygdom eller lignende træder ud af afdelingsbestyrelsen, skal suppleanten indkaldes.

Afdelingsmødet i afdeling 12

Pkt. 6.1 - Forslag fra organisationsbestyrelsen

Forslag til ændring af:

Husorden, råderetskatalog, standard-vedligeholdelsesreglement, tillæg til vedligeholdelsesreglement for afdeling 12.

Bilag 1

Der stilles forslag om en ændring af husordenen, standardvedligeholdelsesreglementet samt tillæg til vedligeholdelsesreglement.

De specifikke ændringer i afdelingens nuværende husorden, ved en vedtagelse af forslaget, fremgår af vedlagte bilag "Oversigt over ændringer".

Her er teksten i skemaet markeret med farver, såfremt teksten er flyttet til en af de øvrige dokumenter. Farvekoderne er følgende:

- **Fremgår af standard husorden fælles for alle afdelinger (pkt. 1-4)**
- **Overgår til afdelingens individuelle husorden (pkt. 5)**
- **Overgår til tillæg til vedligeholdelsesreglement**
- **Overgår til råderetskatalog**
- **Slettes fra husorden**

Udkastene er efterfølgende sendt til gennemsyn og kommentering hos den enkelte afdelingsbestyrelse, inden endelig fremlæggelse på afdelingsmødet.

Der er ikke tale om nye tekster, men blot ønsket om en mere hensigtsmæssig omplacering af de enkelte bestemmelser i de forskellige reglementer.

Organisationsbestyrelsen har godkendt:

- Standardhusorden den 5. februar 2025
- Standard-vedligeholdelsesreglement den 1. maj 2025

Derfor er standard husorden og vedligeholdelsesreglement gældende, og skal ikke godkendes af afdelingsmødet.

Forslagsstiller:

Organisationsbestyrelsen

Økonomi:

En vedtagelse af forslaget vil ikke have huslejemæssige konsekvenser.

Indstilling:

- Det indstilles at Afdelingsmødet stemmer om, hvorvidt man kan godkende følgende tilrettede dokumenter:
 - Individuel husorden (pkt. 5 i standardhusorden)
 - Tillæg til Vedligeholdelsesreglement
 - Råderetskatalog

Der stemmes enten ja eller nej til forslaget.

Oversigt over ændring af husorden for afdeling 12 - BS2014

Afsnit	Nuværende husorden	Overgår til:
Indledning:	<p>Vær med til at skabe et godt bomiljø i afdelingen En boligafdeling med mange beboere er et miniatyresamfund. Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden – man bliver fælles om mange ting, og derfor er det naturligt, at opstille visse almene regler, for at medvirke til at skabe et godt miljø blandt beboerne i bebyggelsen.</p> <p>Vi beder jer huske, at disse regler er fastsat for at beskytte både jer og bebyggelsen. Det skaber tryk og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Reglerne skulle samtidig være et led i bestræbelserne på, at skabe ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.</p> <p>Det er beboerne selv, der gennem huslejen skal betale istand-sættelsen, også for det der ødelægges.</p>	Rød markering = overgår til standardhusorden
1. almindelige bestemmelser		
1.1 Generelt	Enhver beboer har pligt til at overholde afdelingens husorden, som det er fastlagt i følgende bestemmelser. Enhver lejer er ansvarlig for alle, der hører til husstanden.	Rød markering = overgår til standardhusorden - pkt. 1.2
1.2 Klager	Klager over beboere, der ikke overholder husorden, fremsendes skriftligt til boligorganisationens kontor og skal være tilstrækkeligt underbyggende.	Rød markering = overgår til standardhusorden - pkt. 1.3
2. Regler for fællesanlæggene		
2.1 Udendørsarealer	Biler og andre motorkøretøjer skal parkeres på de særligt indrettede parkeringspladser. Det er ikke tilladt at henstille campingvogne, trailere, lastbiler m.v. på fællesarealerne. Da der kun er få p-pladser til rådighed for bebyggelsen skal gæster vise hensyn og evt. parkere på offentlig vej eller p-plads. Af hensyn til fodgængere og børn er kørsel på cykel, knallert, motorcykel m.v. ikke tilladt på gangstier.	Rød markering = overgår til standardhusorden - pkt. 2.5
2.2 Fællesrum og vaskerier	Er der til bebyggelsen fællesrum eller fællesvaskeri skal disse bygninger behandles med omhu. Alle i bebyggelsen har et fællesansvar for at de fremtræder pæne og rengjorte efter brug. Det er ikke tilladt at henstille personlige effekter i fællesrum eller lignende.	Rød markering = overgår til standardhusorden - pkt. 2.6
2.3 Varmeanlæg, vand og elektricitet	Med undtagelse af regulering af radiatorventilerne må beboerne ikke foretage reparation eller justering af centralvarmeanlæggene. Alle uregelmæssigheder med varme skal anmeldes til ejendomsfunktionæren eller administrationen. Administrationen og dets repræsentanter har uden varsel ret til at foretage lukning af forsyningerne med vand, elektricitet, varme m.v., såfremt der sker brud på hovedledninger eller opstår andre driftsforstyrrelser.	Blå markering = overgår til tillæg til vedligeholdelsesreglement - pkt. 1.1
2.4 Affald m.v.	Dagrenovation, dvs. almindeligt husholdningsaffald skal afleveres i de rette containere. Hvis du er i tvivl om, hvilke containere der hører til, er ejendomsfunktionen dig behjælpelig. Al dagrenovation skal afleveres i poser, som er forsvarligt lukkede, så de ikke åbner sig igen. sortering af affald, af en hver art, skal følge den til enhver tid gældende affaldssorteringsvejledning fra din kommune. Kontakt evt. ejendomsfunktionen for yderligere spørgsmål.	Rød markering = overgår til standardhusorden - pkt. 3.9
3. Ejendommen		

3.1 Renholdelse og vedligeholdelse	<p>Det påhviler lejereren hver for sig, at renholde adgangsvejen fra fællesarealerne ind til boligen og udhuset samt omkring renovationscontainerne. Er de bolig på 1. sal skal lejereren holde trappe og repos ryddede. Renholdelsespligten gælder også med hensyn til snefyndning og glatførebekæmpelse. Lejereren skal holde haven pænt ved lige på forside såvel som bagside, hvilket også gælder for græsslåning og hækklipning. Hegn og hække må ikke være over 1,50 m. høje. Højde på hegn eller hæk som opsættes i skel over til nabo, skal aftales med naboen inden opsætning eller klipning.</p>	<p>Blå markering = overgår til tillæg til vedligeholdelsesreglement - pkt. 1.3 og 1.4</p>
3.2 Musik og støj	<p>Benyttelse af radio, TV, musikanlæg, musikinstrumenter, computerspil, der larmer m.v. skal ske under hensyntagen til de omkringboende naboer. I sene aften timer og om natten (efter kl. 23:00) skal der vises særligt hensyn, ved at dæmpe ned, således at øvrige beboeres ønske om natro respekteres.</p> <p>Hvis der undtagelsesvis skal festes, og der samles mange personer, er det en god idé at informere de nærmeste naboer. De skal på trods heraf stadig vises hensyn i de sene aften timer og om natten.</p> <p>Vinduer og døre bør holdes mest muligt lukket, ved musikudøvelse og lytning til musik, og i særdeleshed under en fest i boligen.</p> <p>Undgå så vidt muligt havefester med højt støjniveau i boliger med tilhørende haver.</p>	<p>Rød markering = overgår til standardhusorden - pkt. 4.1 - 4.2</p>
3.3 Husdyr		
3.3a Definition af husdyr	<p>Ved husdyrhold forstås i denne forbindelse hunde og katte. Muskel hund / kamphunde og krydsninger heraf tillades ikke og må heller ikke komme på besøg. Andre slags "kæledyr", fx høns, aber, ilder m.v. tillades ikke.</p>	<p>Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen pkt. 5.1</p>
3.3b Antal	<p>Der må maksimalt holdes et husdyr i hver bolig. Dog må der ikke være husdyrhold i ungdomsboligerne.</p> <p>OBS: Kun gældende for Nedre Vej i Vestrup - der må holdes 2 hunde eller 1 kat.</p>	<p>Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen pkt. 5.1</p>
3.3c Anmeldelse	<p>Husdyrhold skal i hvert enkelt tilfælde anmeldes, godkendes og registreres i administrationen. Police nr. oplyses til administrationen.</p>	<p>Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen pkt. 5.1</p>
3.3d Støj	<p>Husdyret må ikke ved glubskhed, utidig gøen, hylen m.v. være til ulempe eller gene for andre beboere eller for afdelingens bygninger og anlæg.</p>	<p>Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen pkt. 5.1</p>
3.3e Svineri	<p>Husdyret må ikke luftes på afdelingens legepladser eller andre fællesområder og ejeren er ansvarlig for, at der ikke sker forurening. Sker det alligevel, skal ejeren straks sørge for fornøden rengøring. Katte må ikke løbe frit omkring i afdelingen.</p>	<p>Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen pkt. 5.1</p>
3.3f Hundeloven gælder	<p>Hunden skal være ansvarsforsikret, således at eventuelle skader, som den direkte eller indirekte måtte forvolde, bliver erstattet. Hunden skal være registreret i Dansk Hunderegister. Hunden skal bære identifikation i halsbånd med oplysninger om ejer og forsikrings selskab. Hunden skal altid være under ejerens kontrol.</p>	<p>Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen pkt. 5.1</p>
3.3g Skiltning	<p>Ved hoved- og/eller bryggersdør skal der markeres med skilt, såfremt der holdes hund.</p>	<p>Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen pkt. 5.1</p>
3.3h Mislighold	<p>Ødelæggelse af det lejede som følge af husdyrhold skal uændret betales af lejereren.</p>	<p>Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen pkt. 5.1</p>
3.3i Ophævelse	<p>Hvis tilladelsen ophæves, har ejeren pligt til straks at sørge for, at husdyret fjernes fra boligen. Fjernes det ikke, betragtes lejemålet som misligholdt.</p>	<p>Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen pkt. 5.1</p>

3.4 Tilstopning af afløb	<p>For at undgå tilstopning af afløbsrør, er det vigtigt at være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Bleer, vat, klude aviser, tamponer m.v. må aldrig skylles ud i toilettet. Opløsningsmidler, benzin, terpentin, brandfarlige væsker, maling, kemikalier med ætsende indhold m.v. må aldrig skylles ud i afløb og toiletter.</p> <p>Vær opmærksom på utætheder i installationer, rør og afløb. Alle utætheder og svigt skal anmeldes til ejendomsfunktionen hurtigst muligt.</p> <p>Passivitet ved ikke at anmelde utætheder kan resultere i ansvarspådragelse for evt. flødeskader.</p>	<p>Blå markering = overgår til tillæg til vedligeholdelsesreglement - pkt. 1.2</p>
4. Udluftning		
4.1 Undgå fugtskader	<p>Se efterfølgende for mere information til både at holde fugten væk, men også til at fjerne skimmelsvampe.</p>	<p>Rød markering = overgår til standardhusorden - pkt. 3.2</p>


Rød markering = overgår til standardhusorden

Grøn markering = Individuel husorden for afdelingen

Blå markering = overgår til tillæg til vedligeholdelsesreglement



Boligselskabet af 2014



**Husorden
Afdeling 12**

Indhold

Indledning	4
1. Generelle regler	4
1.1 Kontakt	4
1.2 Husorden	4
1.3 Klager	5
1.4 Afdelingens egen husorden	5
1.5 Rygepolitik	5
2. Fællesanlæg	5
2.1 Forsikring af ejendommen	5
2.2 Forsikring af privat indbo	5
2.3 Ansvarsforsikring	5
2.4 Erstatningspligt	5
2.5 Udendørsarealer - parkering	5
2.6 Fællesrum og vaskeri	5
3. Dit lejemål	6
3.1 Vedligeholdelse i boperioden	6
3.2 Udluftning og ventilation	6
3.3 Hårde hvidevarer	6
3.4 Paraboler og antenner	6
3.5 Husdyr	6
3.6 Fodring af fugle og dyr	6
3.7 Garager/carporte	6
3.8 Opbevaring af gasflasker	6
3.9 Affald/storskrald	6
3.10 Renholdelse og vedligeholdelse	7
4. Dit lejemål og støj	7
4.1 Støj fra dit lejemål	7
4.2 Støj udenfor	7
4.3 Dato for opsigelse	7
5. Din afdelings individuelle husorden	7
5.1 Husdyr	7
5.2 Garager/carporte	8

Indledning

Velkommen til din bolig hos Boligselskabet af 2014.

Husordenen er et fælles regelsæt, og gældende for afdelinger i Boligselskabet af 2014, der har godkendt husordenen på et afdelingsmøde.

Husordenen er fremlagt for Boligselskabet af 2014's Organisationsbestyrelse den 05. februar 2025 til orientering.

I en almen boligafdeling bor vi ofte mange mennesker sammen på et ikke særligt stort areal. Det er som et lille samfund, hvor alle er forskellige, har forskellige forventninger og krav til at bo.

Formålet med husordenen er at sørge for at vi alle bor godt og trygt i boligselskabet.

Vi håber, at denne husorden vil være med til at skabe et godt miljø, tryghed og tilfredshed for dig, som beboer i Boligselskabet af 2014.

1. Generelle regler

1.1 Kontakt

Driftskontor

Spørgsmål om ejendommens drift og brugen af boligen mv. skal ske til driftskontoret:

Driftskontoret

E-mail: post@bs2014.dk

Tlf. 70 26 20 14

Telefontider kan findes på RandersBolig's hjemmeside.

Administrationen (RandersBolig)

Spørgsmål til lejekontrakt, husleje, venteliste mv. skal rettes til Administrationsselskabet RandersBolig:

E-mail: post@randersbolig.dk

Tlf. 70 26 00 76

Opstår en akut situation i din bolig, som ikke kan vente til næste hverdag, kan du som lejer ringe til RandersBolig og vælge at blive viderestillet til vagten.

1.2 Husorden

De generelle regler om brugen af boligerne og fællesfaciliteterne står i lejekontrakten og i den almene lejelov. Husordenen ophæver eller ændrer ikke disse regler, men skal ses som et supplement til disse. Husordenen skal bidrage til at skabe god ro og orden for beboerne og dermed bedre trivsel.

Udover husordenen, så gælder hvad man kunne kalde "almindelig skik og orden". Det betyder, at du skal bruge din sunde fornuft og opføre dig ordentligt, også selvom forholdet ikke er nævnt i husordenen.

Overtrædelse af husordenen eller almindelig skik og orden kan medføre en påtale. I sidste ende kan det medføre, at du må fraflytte afdelingen.

Husordenen gælder også for dine børn og dine gæster, og det er dit ansvar at sikre, at de overholder reglerne.

I din afdeling afholdes der ét årligt afdelingsmøde. Afdelingsmøder er der hvor du kan gøre din stemme gældende. Her træffes beslutningerne og her er du blandt andet med til at vælge afdelingsbestyrelsen, og det er også her afdelingens budget behandles og godkendes.

1.3 Klager

Klager over beboere der ikke overholder husordenen, skal fremsendes skriftligt til e-mail: beboerklager@randersbolig.dk. Klagen skal være tilstrækkeligt underbygget (F.eks. tid, sted dato). De involverede parter opfordres først til at tage en dialog. Anonyme klager behandles ikke. Du kan finde klagevejledning og et klageskema på RandersBolig's hjemmeside: randersbolig.dk

1.4 Afdelingens egen husorden

Ud over den fælles husorden for Boligselskabet af 2014, har din afdeling også sin egen husorden. Både den fælles husorden for Boligselskabet af 2014, samt din afdelings egen husorden er gældende for dit lejemål og for dig som beboer. Begge husordener har samme retsvirkning. Tilføjelser/ændringer til afdelingens egen husorden kan kun vedtages på afdelingsmødet.

1.5 Rygepolitik

Rygning er kun tilladt i din egen lejlighed. Det er ikke tilladt at ryge i opgange, kældere, vaskeri og andre indendørs fællesarealer.

Vis altid hensyn og husk at tage cigaretskod med dig fra stier og øvrige udearealer.

2. Fællesanlæg

2.1 Forsikring af ejendommen

Boligselskabet har tegnet brandforsikring samt hus- og grundejerforsikring for sine ejendomme. Boligselskabet er uden ansvar for ødelæggelse af beboernes indbo (se 2.2), samt ansvar over for anden person og dennes ejendele (se 2.3).

2.2 Forsikring af privat indbo

Boligselskabet er uden ansvar for ødelæggelse af beboernes indbo, for eksempel ved brand- eller vandskade. Dette omfatter også skader som påføres fra andre lejemål. For eksempel hvis en brand- eller vandskade i et nærliggende lejemål kommer til at berøre dit lejemål. Boligselskabet af 2014 opfordrer derfor alle sine beboere til at have en gyldig indboforsikring.

2.3 Ansvarsforsikring

Boligselskabet er uden ansvar over for anden person og dennes ejendele, for eksempel hvis én beboer skulle komme til at gøre skade på anden beboer eller dennes ejendele. Boligselskabet af 2014 opfordrer derfor alle sine beboere til at have en gyldig ansvarsforsikring.

2.4 Erstatningspligt

Boligselskabet kan holde dig som beboer erstatningspligtig for ødelæggelser på boligselskabets fællesanlæg, for eksempel hærværk og graffiti som er forårsaget af enten dig eller din husstand.

2.5 Udendørsarealer - parkering

Biler og andre motorkøretøjer skal parkeres på de dertil indrettede parkeringspladser. Det er ikke tilladt at parkere campingvogne, trailere, lastbiler m.v. på fællesarealerne. Der er kun få p-pladser til rådighed for bebyggelsen derfor skal gæster vise hensyn og evt. parkere på offentlig vej eller p-plads.

Af hensyn til fodgængere og børn er kørsel på cykel, knallert, motorcykel m.v. ikke tilladt på gangstier.

Bor du i en afdeling med boligveje som er skiltet med "parkering forbudt", skal dette respekteres. Der skal døgnnet rundt være adgang for læger, ambulancer og brandslukningskøretøjer.

2.6 Fællesrum og vaskeri

Er der fællesrum og/eller vaskeri til bebyggelsen, skal disse rum/bygninger behandles med omhu. Alle i bebyggelsen har et fællesansvar for at de fremtræder pæne og rengjorte efter brug. Personlige effekter må ikke opbevares i fællesrum eller lignende.

3. Dit lejemål

3.1 Vedligeholdelse i boperioden

Det påhviler dig som beboer at holde lejemålet forsvarligt vedlige samt udgifterne hertil. Der henvises til afdelingens vedligeholdelsesreglement.

3.2 Udluftning og ventilation

For at minimere fugtdannelse og risikoen for skimmelsvamp m.v. bør du lufte ud mindst 2 gange dagligt og mindst 10 minutter ad gangen. Sørg i øvrigt altid for at bruge emhætten, når du laver mad. Tjek at udsugning og aftræk virker som det skal og hæng tøj til tørre udenfor eller brug en tørretumbler med kondensvirkning eller aftræk til det fri. Fugtskader, der skyldes manglende udluftning og varmetilførsel (kondens), skal straks udbedres af dig som beboer.

I afdelinger med mekanisk ventilationsanlæg, må du som lejer ikke justere på dette. Uregelmæssigheder skal anmeldes til Driftskontoret.

3.3 Hårde hvidevarer

Opvask-, vaskemaskine og tørretumbler må installeres. Du skal skriftlig ansøge om tilladelse hos Driftskontoret.

Der henvises til afdelingens råderetskatalog.

3.4 Paraboler og antenner

Ønsker du at opsætte parabol eller antenne, skal du skriftligt ansøge hos Driftskontoret for at få en tilladelse og information om, hvor og hvordan de kan sættes op.

3.5 Husdyr

I Boligselskabet af 2014 er det individuelt om der må holdes husdyr, i de forskellige afdelinger. Der henvises til punkt 5, afdelingens individuelle husorden, inden du anskaffer dig et husdyr.

Der må ikke være husdyrhold i ungdomsboliger.

3.6 Fodring af fugle og dyr

Vilde fugle og dyr må ikke fodres, da det kan tiltrække rotter.

3.7 Garager/carporte

Garager og carporte må kun benyttes til parkering af indregistrerede motorkøretøjer. De må ikke bruges til opbevaring af f.eks. trailer og andre effekter. Der kan være truffet andre beslutninger på afdelingsmødet.

Der henvises til punkt 5, afdelingens individuelle husorden.

3.8 Opbevaring af gasflasker

Gasflasker o. lign må iflg. brandmyndighederne, ikke opbevares i kælderrum.

3.9 Affald/storskrald

Sortering af enhver art af affald, skal følge den gældende affaldssorteringsvejledning fra din Kommune, som kan findes på Kommunens hjemmeside.

Affaldet skal afleveres i de rette molokker eller containere i henhold til anvisningerne på disse. Rest- og organiskaffald skal være i lukkede plastposer.

Storskrald skal du selv skaffe dig af med, der findes ikke steder i afdelingen hvor du kan aflevere dette.

Ved yderligere spørgsmål om affald/storskrald, kontakt da Driftskontoret.

3.10 Renholdelse og vedligeholdelse

Det påhviler lejeren at renholde adgangsvejen fra fællesarealerne ind til boligen og udhuset samt omkring renovationscontainerne. Er der bolig på 1. sal skal lejeren holde trappe og repos ryddede. Renholdelsespligten gælder også med hensyn til snerydning og glatførebekæmpelse.

Lejeren skal holde haven pænt vedlige, det gælder for både for- og baghave, hvilket også gælder for græsslåning og hækklipning. Hegn og hække må ikke være over 1,50 m. høje medmindre andet er besluttet på et afdelingsmøde.

Der henvises til afdelingens tillæg til vedligeholdelsesreglement.

4. Dit lejemål og støj

4.1 Støj fra dit lejemål

Støjende aktiviteter, såsom for eksempel TV, musik, brug af larmende værktøj og andre støjgener, skal foregå med hensyntagen til de øvrige beboere. I sene aftentimer (efter kl. 23:00) og om natten skal der vises særligt hensyn således at øvrige beboeres ønske om nattero respekteres.

Husk du også ansvarlig for dine gæster.

4.2 Støj udenfor

Tag hensyn til dine naboer, både når dine vinduer er åbne eller du færdes udenfor. Musik, støjende adfærd og lignende udenfor dit lejemål, bør ske med omtanke for de øvrige beboere.

Her gælder ligeledes at du har ansvar for dine gæster.

4.3 Dato for opsigelse

Lejemålet kan opsiges til den 1. i måneden. Opsigelse skal ske skriftligt til Administrationselskabet RandersBolig. Du kan finde opsigelsesblanket på RandersBolig hjemmeside.

5. Din afdelings individuelle husorden

5.1 Husdyr

I afdelingen må der maksimalt holdes et husdyr pr. bolig, bortset fra boligerne på Nedre Vej i Vestrup, hvor der må holdes 2 hunde eller 1 kat.

Ved husdyrhold forstås i denne forbindelse hunde og katte. Muskel hund / kamphunde og krydsninger heraf tillades ikke og må heller ikke komme på besøg.

Andre slags "kæledyr", fx høns, aber, ilder m.v. tillades ikke.

Husdyrhold skal i hvert enkelt tilfælde anmeldes, godkendes og registreres i administrationen. Police nr. oplyses til administrationen.

Husdyret må ikke ved glubskhed, utidig gøen, hylen m.v. være til ulempe eller gene for andre beboere eller for afdelingens bygninger og anlæg.

Husdyret må ikke luftes på afdelingens legepladser eller andre fællesområder og ejeren er ansvarlig for, at der ikke sker forurening. Sker det alligevel, skal ejeren straks sørge for fornøden rengøring. Katte må ikke løbe frit omkring i afdelingen.

Hunden skal være ansvarsforsikret, således at eventuelle skader, som den direkte eller indirekte måtte forvolde, bliver erstattet. Hunden skal være registreret i Dansk Hunderegister. Hunden skal bære identifikation i halsbånd med oplysninger om ejer og forsikringsselskab. Hunden skal altid være under ejerens kontrol.

Ved hoved- og/eller bryggersdør skal der markeres med skilt, såfremt der holdes hund.

Ødelæggelse af det lejede som følge af husdyrhold skal uændret betales af lejeren.

Hvis tilladelsen ophæves, har ejeren pligt til straks at sørge for, at husdyret fjernes fra boligen. Fjernes det ikke, betragtes lejemålet som misligholdt.

5.2 Garager/carporte

Regler for brug af garage/carport i punkt 3.7 er ikke gældende for afdelingen 12.



Boligselskabet af 2014



- Afd. 1  Højndal
- Afd. 2  Dalby
- Afd. 3  Lyngby
- Afd. 4  Højbjerg
- Afd. 5  Højsager
- Afd. 6  Lyngby
- Afd. 7  Højbjerg
- Afd. 8  Højbjerg
- Afd. 9  Højbjerg
- Afd. 10  Højbjerg
- Afd. 11  Lyngby
- Afd. 12  Lyngby
- Afd. 13  Lyngby
- Afd. 14  Lyngby

Standard-Vedligeholdelsesreglement
Normal istandsættelse
Model A

Standard-vedligeholdelsesreglement for Boligselskabet af 2014

Model A – normalistsandsættelse

Lovgivningen

Vedligeholdelsesreglerne er udarbejdet efter reglerne i lov om leje af almene boliger – Nr. 968 af 17 december 1997 og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger nr. 640 af 15. juni 2006.

A-ordningen - kort fortalt

Ved indflytningen må lejer forvente at der overtages en ”brugs-lejlighed”, hvor almindeligt slid og ælde kan forekomme.

Lejeren søger i boligperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtiget til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til bo-periodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Er du i tvivl eller har spørgsmål, henvend dig da til Driftskontoret.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1.1 - Med virkning fra den xx.xx.2025 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

1.2 - Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævnet

1.3 - Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

2.1 - Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte. Nøgler – se evt. afdelingens tillæg til vedligeholdelsesreglement.

Syn ved indflytning

2.2 - I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejereren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

2.3 - Ved indflytningssynet udarbejder udlejereren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af rapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er til stede ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

2.4 - Hvis lejeren ved overdragelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren. Mangellisten bliver fremsendt digital til lejer.

2.5 - Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse i bo-perioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

3.1 - Lejeren søger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

3.2 - Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3.3 - Det vil i vedligeholdelsesreglementets tillæg være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

3.4 - Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Skiltning

3.5 - Der må ikke opsættes skilte o. lign. udvendigt uden boligselskabets tilladelse.

Antenner/paraboler

3.6 - Der må ikke opsættes antenner/paraboler udvendigt uden boligselskabets tilladelse.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

3.7 - Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejereren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, toilet, håndvaske, brusekabine, komfurer, køleskabe, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejereren.

3.8 - Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse, dog ikke bortkomne nøgler, eller udgift til op lukning, hvis lejer har låst sig ude.

3.9 - Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 7.

Anmeldelse af skader

3.10 - Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren (Driftskontoret). Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

4.1 - Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig:

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge.
- Maling eller tapetsering af vægge
- Rengøring.

Eventuelt afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5.

4.2 - Lejren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Omkodning af låse

4.3 - Lejeren afholder udgiften til om kodning af lås i yderdør(e) til boligen, samt evt. postkasse, udhus og garage ved fraflytning. Arbejdet udføres på udlejers foranledning.

Lejer hæfter ligeledes for diverse andre nøgler som er blevet udleveret, hvis disse ikke afleveres ved fraflytning.

Misligholdelse

4.4 - Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følger af misligholdelse.

4.5 - Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

4.6 - Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af boligen, hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstanden m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalstandsættelse

4.7 - Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Syn ved fraflytning

4.8 - Udlejeren foretager synet senest 2 uger efter, at boligselskabet er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

4.9 - Der udarbejdes en fraflytningsrapport ved fraflytningen. Rapporten udleveres til lejeren ved synet, herunder i et digitalt dokument, eller sendes lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

4.10 - Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

4.11 - Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet.

Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

4.12 - I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelse.

Arbejdets udførelse

4.13 - Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

4.14 - Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens- standard ved lejemålets begyndelse

5.1 - Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

5.2 - Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

5.3 - Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

5.4 - Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.



Boligselskabet af 2014



Tillæg til Vedligeholdelsesreglement Afdeling 12

Godkendt på afdelingsmødet den xx. september 2025

1. Ind- og udvendig vedligeholdelse

1.1 Varmeanlæg, vand og elektricitet

Med undtagelse af regulering af radiatorventilerne må beboerne ikke foretage reparation eller justering af centralvarmeanlæggene. Alle uregelmæssigheder med varme skal anmeldes til Driftskontoret.

Driftskontoret og dets repræsentanter har uden varsel ret til at foretage lukning af forsyningerne med vand, elektricitet, varme m.v., såfremt der sker brud på hovedledninger eller opstår andre driftsforstyrrelser.

1.2 Tagbrønde og gulv afløb

Tagbrønde og gulv afløb rengøres jævnligt (af beboeren) for at undgå tilstopning.

For at undgå tilstopning af afløbsrør, er det vigtigt at være varsom med hvad der skylles ud gennem vask og toilet. F.eks. Bleer, vat, klude, tamponer, aviser m.v. må aldrig skylles ud i toilettet. Opløsningsmidler, benzin, terpentin, brandfarlige væsker, maling m.v. må aldrig skylles ud i afløb og toiletter.

Hvis dette sker og medfører tilstoppede rør, vil der blive fremsendt regning for rensning og reparation til den pågældende lejer.

Vær opmærksom på utætheder i installationer, rør og afløb. Alle utætheder og installationssvigt skal anmeldes til Driftskontoret hurtigst muligt.

1.3 Haver, hække og hegn

Boligens have på begge sider af huset skal vedligeholdes som prydhave. Dvs. at ukrudt skal fjernes jævnligt og haverne skal fremtræde i pæn og ryddelig stand. Græsplæner holdes klippet. Hækken klippes indvendigt og ejendomsfunktionæren klipper toppen af hækken.

Hegn og hække må ikke være over 1,50 m. høje.

Højde på hegn eller hæk som opsættes i skel over til nabo, skal aftales med naboen inden opsætning eller klipning.

OBS: På Nedre Vej i Vestrup må hækken over mod gården/kostalden være max. 1.80 m. høj.

1.4 Renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse

Det påhviler den enkelte lejer at renholde adgangsveje fra fællesarealerne ind til bolig og udhus samt omkring renovationscontainerne. Renholdelsespligten gælder også med hensyn til snerydning og glatførebekæmpelse.

Den enkelte beboer fjerner selv fygesne fra lofter og skunke inden dette forretter vandskade.



Boligselskabet

af 2014



Råderetskatalog
Afdeling 12



Indhold

Indhold

GENERELLE REGLER:	3
INDLEDNING	3
LEJET MEN HELT DIT EGET!	3
FORBEDRINGER OG FORANDRINGER	4
INDIVIDUEL RÅDERET	4
OM INSTALLATIONSRETEN (HVIDEVARER M.V.)	4
KOLLEKTIV FORBEDRINGER?	4
KOLLEKTIV RÅDERET	5
HVAD SKAL DU GØRE?	5
VEDLIGEHOJDELSE AF ARBEJDERNE	5
INDIVIDUEL RÅDERET	6
FORBEDRINGER	6
BETINGELSER OG KRAV	7
HVORDAN BEREGNER MAN GODTGØRELSEN	8
UDBETALING AF GODTGØRELSE	8
EKSEMPLER PÅ MULIGHEDER:	9
 GODKENDTE REGLER I DIN AFDELING:	 10
REGLERNE FOR DEN INDIVIDUELLE RÅDERET INDENFOR I BOLIGEN	10
REGLERNE FOR DEN INDIVIDUELLE RÅDERET UDENFOR BOLIGEN	11
REGLERNE FOR DEN KOLLEKTIVE RÅDERET (er ikke en mulighed i Boligselskabet af 2014)	12
REGLERNE FOR INSTALLATIONSRETEN	12
 REGLERNES GODKENDELSE	 12



GENERELLE REGLER:

INDLEDNING

Råderetten indeholder 4 hovedområder, hvor det er vigtigt at du sikrer dig, hvilken råderet du gerne vil gøre brug af.

- Individuel råderet
- Installationsretten
- Kollektive forbedringer
- Kollektiv råderet

De næste skridt er:

- Er det en **forbedring** eller en **forandring** du ønsker at lave og hvem vurderer hvad, der er det ene eller andet.
- Hvem træffer beslutningen om du må (lovgivningen, administrationen eller afdelingsmødet)
- Hvilke krav stilles der til dig og arbejdet
- Hvem finansierer arbejdet, dig selv eller afdelingen
- Hvem betaler (via huslejen eller forudbetalt)
- Hvem skal vedligeholde arbejdet
- Skal arbejdet reetableres når du flytter, stilles der evt. krav om depositum

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 lovgivningen, afdelingsmødet i din afdeling eller af dit boligselskab.

Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne som afdelingsmødet eller boligselskabet har besluttet, skal du stille et forslag til afdelingsmødet om ændring af afdelingens råderetsregler.

FORBEDRINGER OG FORANDRINGER

I reglerne om råderet skelnes der imellem 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.

INDIVIDUEL RÅDERET

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor eller inden for boligen.

Udenfor 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.

Indenfor boligen: Hvis du derimod ønsker at lave om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen.

Lovgivningen giver dig ret til at udføre forbedringer op til et max. beløb, men boligselskabet vurderer om det "øger det lejets værdi". Hvis ikke det øger værdien, er det en forandring, og dermed er det afdelingsmødet, som beslutter om arbejdet må udføres.

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.

OM INSTALLATIONSRETEN (HVIDEVARER M.V.)

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 fjernetet køkkenskab for at få plads til en opvaskemaskine.

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.

KOLLEKTIV FORBEDRINGER?

En kollektiv forbedring er en renovering, der påvirker alle lejemål og som er godkendt på et afdelingsmøde i din afdeling. Af eksempler kan nævnes, tagrenoveringer, køkken og bad renoveringer i samtlige boliger og helhedsplaner. Arbejderne finansieres typisk ved realkreditforeningslån og betales af lejerne i afdelingen i fællesskab.

KOLLEKTIV RÅDERET

Den kollektive råderet giver dig mulighed for at få udført bestemte arbejder hvor afdelingen hjælper dig med at finansiere arbejdet. Her er der typisk tale om renovering af køkken og bade. Det er kun dig som bestemmer om der skal laves noget i dit lejemål. Beslutter du dig for at for lave noget under den kollektive råderet skal du betale et tillæg til din husleje. Her nævnes ”den der får gavn af arbejdet – betaler”.

Når du henvender dig til administrationen vil de hjælpe dig med:

- Hvad kan du vælge imellem (af køkkener, bad mv.)
- Bestille håndværker og have kontakten med disse.
- Sikre finansiering til arbejderne.

Forbedringer kan eventuelt også foregå i ledige boliger. Det kræves besluttet på et afdelingsmøde ved stemmeflertal

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** Driftskontoret.
2. Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, så vil Driftskontoret 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 skriftlig tilladelse.

Anmeldelsen skal indeholde:

- Navn, adresse, afdelingsnummer og bolignummer.
- Beskrivelse af forbedringen eller forandringen.
- Tidspunkt for udførelse.
- Liste over de materialer og inventar, som skal anvendes (type, modeller, fabrikat mv.).
- Eventuelle tegninger.
- Prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder).

Boligorganisationen skal give skriftligt svar inden 8 uger, juli måned undtaget.

VEDLIGEHODELSE AF ARBEJDERNE

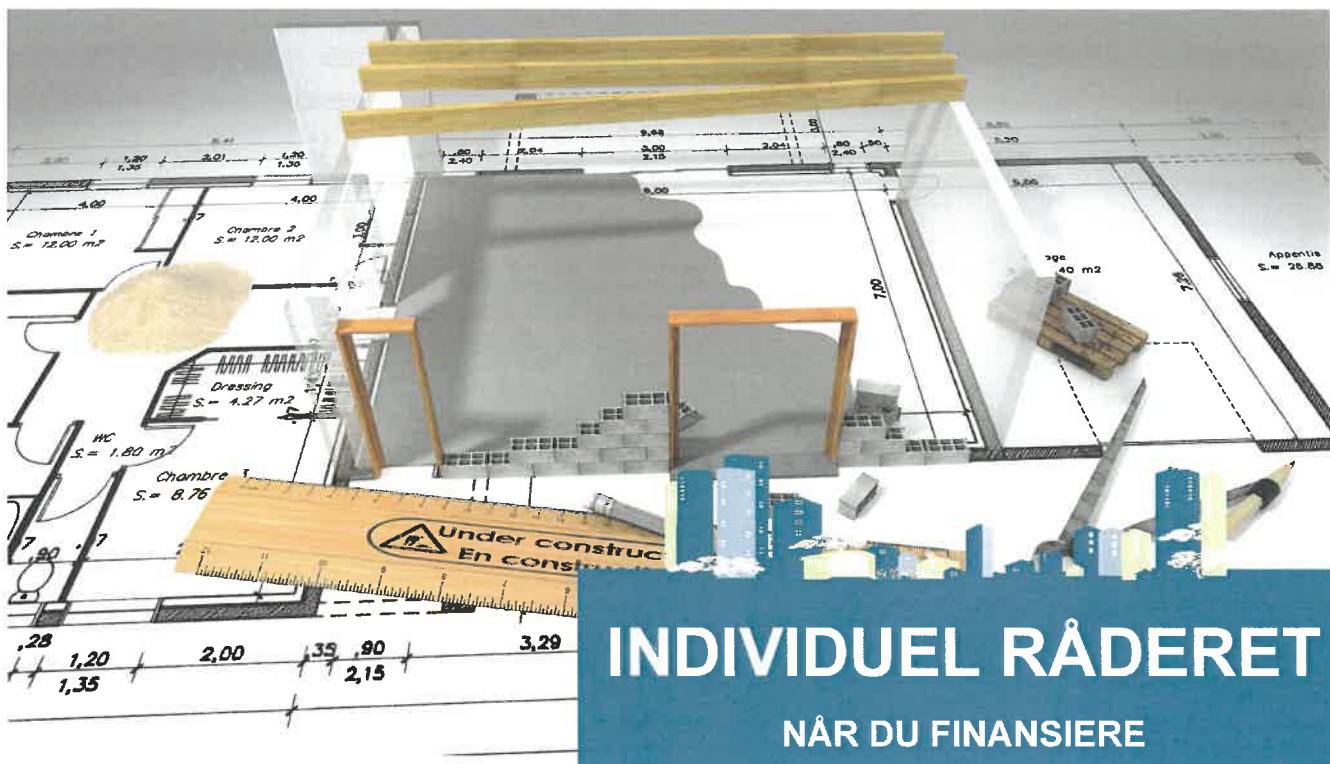
Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse betales af lejerer.

Boligselskabet foretager udregning af vedligeholdelsesudgifter.

Udgiften kan pålægges den månedlige husleje for den pågældende bolig til betaling eller det aftales, at lejerer løbende afholder udgiften.

Afdelingens vedligeholdelsesreglement kan have betydning for, hvilke råderets arbejder lejerer kan udføre, og der kan være særlige krav til materialer, udformning mv.

Se i øvrigt afdelingens vedligeholdelsesreglement som findes på RandersBoligs hjemmeside.



INDIVIDUEL RÅDERET FORBEDRINGER

- Kommunen skal eventuelt godkende forbedringen. Det er normalt boligorganisationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen, når den "økonomiske godtgørelse" skal beregnes.
- 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.
- Alle forbedringsarbejder under den individuelle råderet, 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. Du finder reglerne for din afdeling om afskrivningsperioden nedenfor.

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.

- Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
- Kommunen skal eventuelt 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 OG KRAV

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 Driftskontoret 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 fra 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 boligselskabet. Du kan få en regnskabsblanket på Driftskontoret 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.

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger, kapitel 8
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger, kapitel 18
- Der henvises i øvrigt til den af BL udarbejdede folder om råderetten.



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.

Boligorganisationen besigtiger det udførte arbejde.

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.

EKSEMPEL PÅ BEREGNING AF GODTGØRELSE: (KØKKEN)

Afholdte og dokumenterede udgifter	100.000 kr.
<i>Reduktion:</i>	
Værdien af eksisterende køkken	- 15.000 kr.
Særlig energiforbrugende installationer (cooker)	- 4.000 kr.
For høje udgifter til håndværker (vurdering)	- <u>6.000 kr.</u>
Godtgørelse i alt	<u>75.000 kr.</u>



Den kollektive råderet - Når afdelingen finansierer. (Er ikke en mulighed i Boligselskabet af 2014)

Bestyrelsen for boligselskabet kan give afdelingsmødet mulighed for at godkende at beboerne får mulighed for at benytte den kollektive råderet til at forbedre deres egen bolig.

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, af repræsentantskabet og evt. af kommunen, inden de træder i kraft.

EKSEMPLER PÅ MULIGHEDER:

Eksempler på muligheder for at foretage forbedringsarbejder efter den kollektive råderet:

B. 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.

C. 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.

D. Etablering af udestue eller carport efter godkendt standard.

Der betales tillæg til huslejen i maksimum 20 år.

GODKENDTE REGLER I DIN AFDELING:

REGLERNE FOR DEN INDIVIDUELLE RÅDERET INDENFOR I BOLIGEN

Forbedringer

Lovgivningen giver dig ret til at udføre forbedringer op til et max. beløb, men boligselskabet vurderer om det "øger det lejets værdi". Hvis ikke det øger værdien, er det en forandring, og dermed er det afdelingsmødet, som beslutter om arbejdet må udføres.

Husk altid at kontakte Driftskontoret.

Forandringer:

- A. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke reetablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du reetablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne 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 oprindelig gulvbelægning	X			
Udskiftning af oprindeligt loft	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (Udenfor standard)		X	X	
Opsætning eller nedtagning af lette vægge	X			
Opsætning af vægfliser i køkken, bad og bryggers	X			
Opsætning eller udskiftning af faste skabe	X			
Maling af trælofter	X			
Opsætning af tapet eller glasvæv på pudsede vægge	X			
Ændring af højden for køkkenbordplade	X			
Flytning eller blænding af døre	X			
Montering af kontakter	X			

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor i boligen, som ikke er beskrevet overfor, så ret skriftlig henvendelse til Driftskontoret. Dit ønske vil derefter blive forelagt på næste kommende afdelingsmøde.

REGLERNE FOR DEN INDIVIDUELLE RÅDERET UDENFOR BOLIGEN

Forbedringer

- A. Hvis kommunen skal godkende forbedringen, 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 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse op til 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

FORBEDRINGER UDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
* Etablering af carport efter godkendt standard i rækkehuse og fritliggende villaer (Kontakt Driftskontoret for nær mere oplysninger)	X		X	10 år
Terrasseoverdækning (Kontakt Driftskontoret for nærmere oplysninger)	X		X	10 år
Drivhus / pavillon (Kontakt Driftskontoret for nærmere oplysninger)	X		X	10 år

*Ved opførelse af carport skal der være dobbelt carport hvor der er dobbelt indkørsel.

* Drivhus max. 6 kvm

Forandringer:

- A. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke reetablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du reetablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne 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 UDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Hegn om egen have	X			
Fliser på terrassen / have	X			
Opsætning af skur		X	X	
Ændring eller fjernelse af hæk	X			
Fældning eller plantning af træer	X			
Opsætning af flagstang	X			
Lade stander til el-bil		X		

Opsætning af markise		X	X	
*Opsætning af shelter		X		

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Al vedligeholdelse af forandringer udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Boligorganisationen kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

*Shelter Størrelse max b x l x h 2,5 x3,0 x2,0 m. Farve: Natur eller samme farve som bebyggelsens øvrige træværk.

REGLERNE FOR DEN KOLLEKTIVE RÅDERET (er ikke en mulighed i Boligselskabet af 2014)

REGLERNE FOR INSTALLATIONSRETEN

- Hvis du udfører denne installation, så skal du ikke reetablere ved fraflytning.
- Hvis du udfører denne installation, så skal du reetablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand. Hvidevarer skal fjernes ved fraflytning.
- Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reableringsudgifterne ved fraflytning.
- 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.

INSTALLATIONER I BOLIGEN	A	B	C	D
Vaskemaskine		X		
Tørretumbler		X		
Opvaskemaskine		X		

Lejer har vedligeholdelsespligten af installationen og hvidevarerne, som tilhører lejer selv.

Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om reablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en opvaskemaskine.

Der skal reableres således, at der ikke hænger løse strømledninger, som ikke er afskærmet for strøm.

REGLERNES GODKENDELSE

Dette råderetskatalog er vedtaget på afdelingsmøde d. XX. september 2025 og træder i kraft samme dato.

Forslag 2

Forslag og emner til behandling på afdelingsmødet

Afdelingsmøde i afdeling: 12

Dato for afdelingsmøde: 09.09.2025, kl. 17:00

Forslag som ønskes medtaget under dagsorden.

Forslag om at man i boligerne på Udbyhøjvej 491 A – B - C må holde 2 husdyr

Begrundelse:

Afstemning:

JA = Der må holdes 2 husdyr i boligerne på Udbyhøjvej 491 A-B-C

NEJ = Der må fortsat holdes 1 husdyr i boligerne på Udbyhøjvej 491 A-B-C.

Indsendt af:

Michael og Sissel Grava
Udbyhøjvej 491C

Forslag 3

Forslag og emner til behandling på afdelingsmødet

Afdelingsmøde i afdeling: 12

Dato for afdelingsmøde: 09.09.2025, kl. 17:00

Forslag som ønskes medtaget under dagsorden.

Forslag om at man i boligerne på Venusvej i Havndal må holde 2 husdyr

Begrundelse:

Vi har opnået den perfekte bolig og placering med skønne haver og grønne omgivelser.

Vi ønsker at have mulighed for mere end et husdyr, lige som Nedre Vej har fået godkendt.

Afstemning:

JA = Der må holdes 2 husdyr i boligerne på Venusvej i Havndal

NEJ = Der må fortsat holdes 1 husdyr i boligerne på Venusvej i Havndal.

Indsendt af:

Monika Winther

Venusvej 16, Havndal

Forslag 4

Forslag og emner til behandling på afdelingsmødet

Afdelingsmøde i afdeling: 12

Dato for afdelingsmøde: 09.09.2025, kl. 17:00

Forslag som ønskes medtaget under dagsorden.

Forslag om flere carporte på Venusvej i Havndal

Begrundelse:

Vi har pt. 3 carporte til 8 boliger og disse 3 er i brug. Der er mindst 2 beboere mere der gerne vil leje en carport.

Økonomi:

Se forkalkulation fra administrationen på 3 carporte. (bilag 3.1)

Afstemning:

JA – Der etableres 3 carporte på Venusvej i Havndal.

NEJ - Der er fortsat 3 carporte.

Indsendt af:

Tea Nielsen

Venusvej 18, Havndal

Forkalkulation

Stamoplysninger:

Boligselskabet af 2014

Afdeling: 12- Nørhald

Antal lejligheder:

146

Antal m²:

11586

Emne:

Etablering af 3 carporte

26-08-2025

Sign.: FLI

<i>Udgifter</i>	Kroner	Kroner
Estimeret pris		180.000,00
Uforudsete udgifter		18.000,00
Håndværkerudgifter i alt		198.000,00
<i>Administrationsomkostninger:</i>		
Teknikerhonorar (Arkitekt)		
Bestyrelseshonorar (Incl. Moms)		
Administration - beregnet ud fra håndværkerudgifter		
Entreprisforsikring (anslået)		
Renter i byggeperioden (9 mdr.) 1,0% pr. år		
Låneomkostninger - tinglysning		
Låneomkostninger - beregnet ud fra hovedstol (2,0%)		
Bidrag til byggeskedefonden (1,0%)		
Administrationsomkostninger i alt		-
Samlede udgifter i alt		198.000,00
<i>Tilskud:</i>		
Landsbyggefonden		
Udgifter efter tilskud		198.000,00
<i>Egne midler:</i>		
Henlæggelseskonto - hovedstandsættelse		
Rest at finansiere		198.000,00

Lån optages i:		kreditforening
Hovedstol:	Kr.	208.300,00
Løbetid:		10
Rente p.a.: (dagskurs + 0,5%)		3,10%
Administrationsbidrag Realkredit		0,35%
Kurs:		95,07
Årlig ydelse		24.712,26
Ydelse pr. m ² pr. år		3,00

Nuværende husleje pr. m² kr.	980,36
Kommende husleje pr. m² kr.	983,36
Procentvis stigning	0,31

Lejl.str. m ²	Eksempel leje pr. måned
60	4.917,00
80	6.556,00
95	7.785,00