



Til lejerne hos
Typografernes Stiftelse i Randers

24. maj 2023

Ordinært afdelingsmøde

Vi indkalder til ordinært afdelingsmøde

Onsdag den 31. maj 2023 kl. 17.00

i festsalen Asavænget 14, 8920 Randers NV.

DAGSORDEN:

1. Formalia:
 - a. Valg af dirigent
 - b. Nedsættelse af stemmeudvalg
2. Afdelingsbestyrelsens beretning
3. Orientering om årsregnskab 2022
4. Godkendelse af budget 2024
5. Behandling af indkomne forslag
 1. Forslag om at køkken og bad modernisering ved fraflytning hvilket inkluderer en huslejestigning (se bilag A + råderetskatalog)
 2. Forslag om at holde husdyrhold – en hund eller en kat pr. husstand.
6. Valg:
 1. Valg af 1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år
På valg: René Iversen
 2. Valg af 2 suppleanter til afdelingsbestyrelsen
7. Eventuelt

Venlig hilsen
AFDELINGSBESTYRELSEN
Dan Hansen
Formand



Bilag A

Afdelingsmøde i afdeling: 01

Dato for afdelingsmøde: 31. maj 2023

Forslag til afdelingsmødet:

Forslag om at køkken og bad moderniseres ved fraflytning hvilket inkluderer en huslejestigning.

På grund af afdelingens og boligforeningens økonomi må der max. istandsættes 2 boliger pr. år, når afdelingens henlæggelser min. udgør 2 års henlæggelser.

Godkendes dette forslag vil det kræve en beregning af en huslejestigning inden lejemålet sendes i tilbud for genudlejning.

Godkendes dette forslag, erstatter vedlagt råderetskatalog det tidligere godkendte katalog.

Begrundelse:

En modernisering sikrer at lejemålenes stand løbende opdateres.

Afstemning:

JA/NEJ

Indsendt af:

Formand Dan G. Hansen

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Typografernes Stiftelse



Råderetskatalog Afdeling 01



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 BEREGNES GODTGØRELSEN	8
UDBETALING AF GODTGØRELSE	8
EKSEMPLER PÅ MULIGHEDER:	9
 GODKENDTE REGLER I DIN AFDELING 01:.....	 10
REGLERNE FOR DEN INDIVIDUELLE RÅDERET INDENFOR I BOLIGEN	10
REGLERNE FOR DEN KOLLEKTIVE RÅDERET	11
REGLERNE FOR INSTALLATIONSRETEN.....	11
 REGLERNES GODKENDELSE	 11



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
- Kollektiv 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 finansiere 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 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.

INDIVIDUEL RÅDERET

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

Udenfor boligen: Der er ikke mulighed for at anvende reglerne på grund af de fysiske forhold i afdelingen med etagebyggeri.

Indenfor boligen: Hvis du 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 fjernet 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 lejemaal 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.

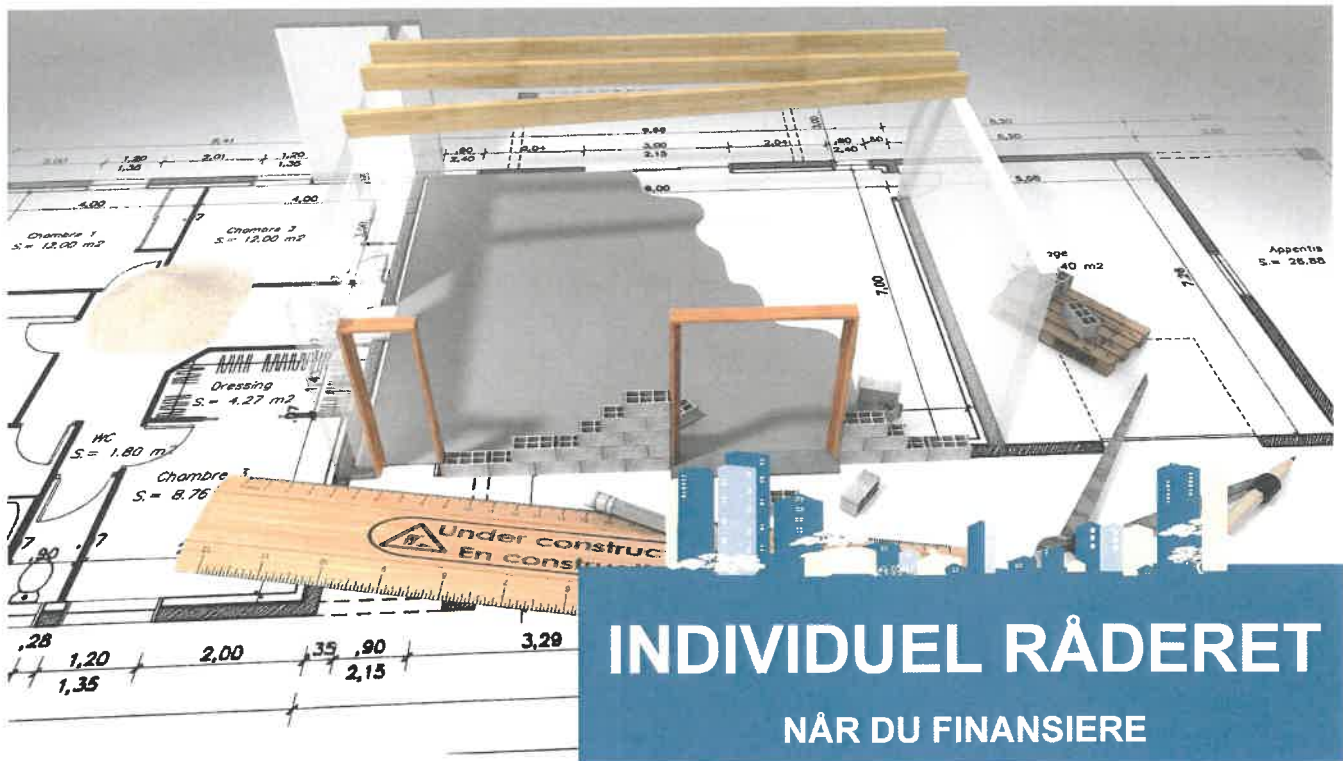
VEDLIGEHODELSE AF ARBEJDERNE

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

Boligselskabet foretager udregning af vedligeholdelsesudgifter.

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

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



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 10-11) 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 byggerenskab, 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.



Økonomisk godtgørelse Ved fraflytning

HVORDAN BEREGNES 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)	- 6.000 kr.
Godtgørelse i alt	<u>75.000 kr.</u>



Den kollektive råderet - Når afdelingen finansierer

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 01:

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 efter Driftskontorets anvisninger	X			
Udskiftning af oprindeligt loft efter Driftskontorets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel (Kontakt Driftskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (Udenfor standard)		X	X	
Fjernelse af skillevægge		X	X	
Opsætning af vægge		X	X	
Opsætning af vægfliser i køkken og bad	X			
Opsætning eller nedtagning af faste skabe	X			
Maling af trælofter	X			
Opsætning af tapet eller glasvæv på pudsede vægge	X			
Ændring af højden for køkkenbordplade	X			

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

REGLERNE FOR DEN KOLLEKTIVE RÅDERET

Forbedringer:

- A. Hvis kommunen skal godkende forbedringen, er det 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. Forbedringsarbejderne skal betales over nogle år. Antal år er angivet i boxen.

EKSEMPLER PÅ FORBEDRINGER INDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Ny etablering af køkken (Kontakt Driftskontoret for nærmere oplysninger)		X		15 år
Ny etablering af badeværelse (Kontakt Driftskontoret for nærmere oplysninger)		X		20 år
Opsætning af brusekabine		X	X	10 år

Der kan ikke etableres nyt køkken/bad inden et tidligere er afskrevet, da dette ville udløse husleje betaling for både det gamle og nye arbejde.

REGLERNE FOR INSTALLATIONSRETEN

- A. Hvis du udfører denne installation, så skal du ikke reetablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne installation, så skal du reetablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand. Hvidevarer skal fjernes ved fraflytning.
- 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.

INSTALLATIONER I BOLIGEN	A	B	C	D
Vaskemaskine		X	X	
Tørretumbler (skal være kondensørretumbler)		X	X	
Opvaskemaskine		X	X	

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

REGLERNES GODKENDELSE

Dette råderetskatalog er vedtaget på afdelingsmøde den **xx maj 2023** til ikrafttræden pr. sammedato.