

Råderet – ekstraordinært afdelingsmøde

2026-04-27

1. Valg af dirigent - Henrik (hovedbestyrelsesformand);
2. Valg af referent – Thomas Simonsen, VT39
3. Valg af stemmeudvalg referent: Troels og Per Christensen.
3. Peter (afdelingsformand) præsenterer forslaget.

De forskellige muligheder for at få vedligeholdt og ændret i lejlighederne er:

A. Indvendig vedligeholdelseskonto: Kr. 268 / m² / måned – kan kun anvendes til behandling af gulve og vægge.

B. Individuel råderet: Man står 100% selv for finansiering, men skal ikke genetablere når man flytter. Skal altid godkendes af boligforeningen.

C. Installationsretten: Giver ret til at installere vaskemaskine og lignende for egen regning, og efter tilsagn fra boligforening (som checker vand- og strømforhold). Skal re-etableres ved fraflytning medmindre indflytter ønsker at overtage (f.eks. indsætte et skab der er fjernet). Skal altid godkendes af boligforeningen.

D. Kollektive forbedringer: Større forbedringer der gælder alle lejligheder – vedtages på afdelingsmødet (inklusive huslejeændringer).

E. Kollektiv råderet – ”Råderetskataloget”

Det er denne del der er til afstemning ved dette ekstraordinære afdelingsmøde.

- **Køkkener:**

Afdelingen står for vedligeholdelsen af de gamle køkkener.

Ved udnyttelse af råderetten betaler Afdelingen 40% af det nye køkken (for at opfylde vedligeholdelsespligten) – beboeren betaler selv 60% som kan finansieres som et 10-årigt lån og afbetales over huslejen.

Ved fraflytning overtager indflytter den nye husleje, og dermed afbetalingen.

Der foreslås indgået en aftale med **Invita Køkkener i Tilst** (efter en udbudsrunde med 3-5 firmaer hvoraf flere ikke endte med at byde).

Der er valgt 3 farver låger, 3 grebstyper og 3 forskellige bordplader til vores råderetskatalog.

Hertil kan man vælge at købe sokkelskuffer, fliser bag komfur, fjerne en halvmur i køkkenet etc. Det er dog ikke sikkert at alle disse kan indgå i lånet fra boligforeningen.

Afdelingen betaler nyt ovn / komfur (man kan vælge ovn indbygget i højskab) og køleskab.

Alle forbedringer skal under alle omstændigheder godkendes skriftligt af boligforeningen og det noteres ud for den enkelte lejlighed hvad der er aftalt og godkendt.

- **Badeværelser**

Samme leverandør er valgt (Invita).

Afdelingen betaler 40% og beboeren betaler selv 60% (som ovenfor) – og kan efter godkendelse afbetales over 15 år over huslejen. Ved fraflytning overtager indflytter afdragene over huslejen.

Arbejde i badeværelser kan inkludere ændring af hældning på gulvet, gulvvarme (undersøges), nye fliser på gulv og vægge, mulighed for faste skabe etc.

- **Både køkkener og badeværelser**

Arbejdet er ”totalentreprise”, hvor leverandøren sørger for alt arbejdet indenfor en på forhånd aftalt tid. Man kan blive nødt til at fraflytte i nogle dage i forbindelse med f.eks. udskiftning af toilet og håndvaske.

Tilskud på 40% fra afdelingen gælder kun køkkener og badeværelser (ovenfor) ikke øvrige forbedringer (nedenfor).

Husk: Almindeligt indvendigt vedligehold dækkes stadig af afdelingen: En slidt ovn eller defekt komfur dækkes altid af almindelig indvendig vedligeholdelse:

*”10. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.”
(fra <https://www.10marts1943.dk/boligafdelinger/afdeling-11/vedligeholdelsesreglement/>)*

- **Øvrige indvendige forbedringer**

Skabe i gang / bryggers eller værelser. Udskiftning af skydedøre. Skabe under trappe. Bordplader (udenfor køkken), efterisolering og muligvis gulvvarme.

- **Øvrige udvendige forbedringer**

Terrassetag, overdækning og afskærmning ved terrasser, altaner og indgange udføres efter standardiserede tegninger.

- Redskabsskur ”i gedigne materialer, max. 5 m²”
- Hække på max. 1,8 m skal være bøg eller avnbøg.
- Legehuse, drivhuse, fliser etc.

Krav til belåning: Minimumbelåning kr. 20.000,- / maksimumsbelåning 100.000

Af disse beløb kan man altså låne op til 40% (se regler ovenfor) og betaler selv 60%.

Alle lån ”koster” kr. 3.000,- i råderetsgebyr.

Renten er pt. 2.81% i rente.

Man skal naturligvis have regninger og momskvitteringer for det udførte arbejde.

Man må gode selv udføre en del af arbejdet (men værdien af ens eget arbejde / arbejdstimer er kr. 0,-).

Der findes et ansøgningsskema på hjemmesiden, og ansøgninger om ”udnyttelse af kollektiv råderet” gøres igennem og prioriteres efter ”trangs-princippet”; hvem har størst behov for at få del i puljen. Vurderinger af f.eks. køkkeners tilstand foretages af en udefrakommende, uvildig synsperson (altså ikke bestyrelse eller afdelingens personale). Får man afslag kommer man først i køen til næste uddeling.

Nye lejere vil få at vide om der er lån i lejligheden som skal overtages ved indflytning.

AFSTEMNING:

Det godkendes at afstemningen foretages ved håndsoprækning – hvert lejemål har 2 stemmer i alt.

Forslaget vedtages af de fremmødte 22 lejemål med stort flertal med 42 stemmer for– ét lejemål (2 stemmer) undlader at stemme.

SPØRGSMÅL:

- Kan man ikke vælge andre leverandører, f.eks. IKEA?

Det er ikke valg at tage IKEA eller andre med i kataloget

- Er fjernelse af mur mellem køkken og bryggers en forbedring eller forandring?

Forandring – der udføres for egen regning, men ikke skal re-etableres ved fraflytning.

Vær opmærksom på at det kan være nødvendigt af få ændret elektriske installationer og få gulvet lagt om efter fjernelse. Dette er alt sammen for egen regning.

- Kan man stadig få skiftet en defekt ovn eller et toilet der løber – eller SKAL man altid betale selv?

Hvis inventaret er defekt (altså ikke fungerer), så skal man henvende sig til personalet, som vurderer og udskifter efter behov.

- Kan man låne til de udvendige forandringer / forbedringer f.eks. drivhus eller legehus?

Ja – man kan låne og afbetale f.eks. fliser, legehus, højbede, drivhuse, overdækket terrasse etc. (jf. kataloget). Ved fraflytning overtages lånet af indflytter – også selv om man fjerner drivhuset eller legehuset igen.

- Er man tvunget til nu at bruge mulighederne i råderetskataloget, eller kan man stadig henholde sig vores almindelige vedligeholdelsesregelement?

Man er IKKE tvunget til at bruge mulighederne i råderetskataloget – det er kun et tilbud hvis man ønsker at låne til etableringen.

- Er man tvunget til at overtage udgifter til f.eks. fliser i haven ved indflytning i en lejlighed med lån efter råderetten?

Ja – og det oplyses hvor mange lån der er i lejligheden når man får tilbuddet.

- Er det korrekt at den største ændring er afdelingen nu dækker 40% efter de nye regler om vedligeholdelse fastsat af Århus Kommune?

Ja – det er korrekt.