

Til beboerne i afdeling 07

7. september 2023

DAGSORDEN TIL AFDELINGSMØDE 2023

Torsdag den 14. september 2023 kl. 17.00

I RandersBolig's mødesal 4, Marsvej 1, 8960 Randers SØ
(Indgang fra P-pladsen på Marsvej 3 ved Skovdyrkerne)

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 2022
5. Præsentation af budget 2024 til godkendelse
6. Behandling af indkomne forslag
 1. Forslag om tilslutning til fjernvarme som primær varmekilde (se bilag A og kalkulation)
 2. Forslag om tilføjelse til forretningsordenens pkt. 9: (se bilag B)
 3. Råderetskatalog for afdeling 7 til godkendelse (se bilag C)
7. Valg:
 - a. Valg af to medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år
På valg: Kurt Holm (modtager genvalg)
Eric Kamp Jensen (modtager genvalg)
 - b. Valg af 2 suppleanter for 1 år
8. Eventuelt

Vel mødt til afdelingsmøde 2023!

Venlig hilsen
AFDELINGSBESTYRELSEN

Kurt Holm
Formand

FORRETNINGSORDEN FOR AFDELINGSMØDE I AFDELING 7

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, 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. 1 repræsentanter til repræsentantskabet udpeges af afdelingsbestyrelsen.
10. Hvis et medlem af afdelingsbestyrelsen fraflytter afdelingen eller på grund af længerevarende sygdom eller lignende træder ud af afdelingsbestyrelsen, skal suppleanten indkaldes.

Forslag 1

Afdelingsmøde i afdeling: 07

Dato for afdelingsmøde: 14.09.2023

Forslag om tilslutning til fjernvarme som primær varmekilde

Der er i jeres umiddelbare område blevet mulighed for tilslutning til fjernvarme, og afdelingen er blevet tilbudt at koble sig på til favorabel pris.

Den tilbudte er 50.000 kr. pr. lejemål (normalt 75.000 kr.) samt 15.000 kr. til frakobling af naturgas installation.

Vedhæftet er en kalkulation, som viser huslejepåvirkningen.

Driften anbefaler overgang til fjernvarme, da, skønt naturgasprisen er lav lige nu, at i år 2030 skal naturgas udfases i kommunen samt svingende priser gør det meget svært for beboere at administrere økonomien i det daglige.

OBS. Husleje niveauet vil stige yderligere 6,37 % udover den beskrevne stigning i budget 2024. Vi forventer en besparelse i varmeregnskabet i boliger som får installeret fjernvarme, men dette er naturligvis op til den enkelte lejer.

Hvis afdelingsmødet godkender forslaget, vil administrationen undersøge muligheden for optagelse af lån. Igangsætningen af arbejdet kræver accept af afdelingsmødet, Kreditforeningen samt evt. Kommunen.

Afstemning:

JA: Godkender tilslutning af fjernvarme og huslejestigningen

NEJ: Forslaget forkastes

Forslagsstiller

Indstillet af administrationen

Forkalkulation

Stamoplysninger:

Bolligselskabet af 2014

Afdeling: 07 - Søndervangen

Antal lejligheder:

8

Antal m²:

776

Emne:

Tilslutning af fjernvarme

Dato: 23/08-2023

Sign.: FLI

Udgifter	Kroner	Kroner
8x tilslutning af fjernvarme (8x50.000)		400.000,00
8x frakobling af naturgasforsyning (8x15.000) (pulje søges om muligt)		120.000,00
Håndværkerudgifter i alt		520.000,00
<i>Administrationsomkostninger:</i>		
Teknikerhonorar (Arkitekt)		
Bestyrelseshonorar (Incl. Moms)		
Administration - beregnet ud fra håndværkerudgifter		
Entrepriseforsikring (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		520.000,00
<i>Tilskud:</i>		
Landsbyggefonden		
Udgifter efter tilskud		520.000,00
<i>Egne midler:</i>		
Henlæggelseskonto - hovedstandsættelse		
Rest af finansiere		520.000,00

Lån optages i:		kreditforening
Hovedstol:	Kr.	562.000,00
Løbetid:		30
Rente p.a.: (dagskurs + 0,5%)		6,19%
Administrationsbidrag Realkredit		0,35%
Kurs:		98,13
Årlig ydelse		42.856,77
Ydelse pr. m ² pr. år		56,00

Nuværende husleje pr. m² kr.	878,87
Kommende husleje pr. m² kr.	934,87
Procentvis stigning	6,37

Lejl.str. m ²	Eksempel leje pr. måned
91	7.089,43
103	8.024,30

fjernvarme estimeret udgift pr. år for 100m2 (levetid unit 25 / stik 50 år)

13.770

naturgas estimeret udgift pr. år for 100m2 (levetid 20 år)

14.950

Der er regnet på et modelhus på 100 m2 med et energiforbrug på 13.923 kWh årligt inkl. opvarmning af forbrugsvand.

Prisen på fjernvarme opdateres to gange årligt på baggrund af Forsyningstilsynets prisstatistik.

Bilag B



Forslag og emner til behandling på afdelingsmødet

Afdelingsmøde i afdeling: 07

Dato for afdelingsmøde: 14.09.2023

Forslag som ønskes medtaget under dagsorden. Dette kan vedtages på mødet:

Forslag om tilføjelse til forretningsordenens pkt. 9:

"Ligesom der også udpeges 1 suppleant til repræsentantskabet".

Begrundelse:

Det gør det muligt at sende suppleanten, hvis et repræsentantskabsmedlem ikke kan deltage i et repræsentantskabsmøde.

Derved har afdelingen mulighed for at gøre brug af afdelingens stemmer.

Afstemning:

JA/NEJ

Indsendt af:

Formand Kurt Holm

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Bilag C



Boligselskabet af 2014



**Råderetskatalog
Afdeling 07**



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
VEDLIGEHOLDELSE AF ARBEJDERNE	5
INDIVIDUEL RÅDERET	6
FORBEDRINGER	6
BETINGELSER OG KRAV	7
HVORDAN BEREGNER MAN GODTGØRELSE	8
UDBETALING AF GODTGØRELSE	8
EKSEMPLER PÅ MULIGHEDER:	9
GODKENDTE REGLER I DIN AFDELING 07:	10
REGLERNE FOR DEN INDIVIDUELLE RÅDERET INDENFOR I BOLIGEN	10
REGLERNE FOR DEN INDIVIDUELLE RÅDERET UDENFOR BOLIGEN	10
REGLERNE FOR DEN KOLLEKTIVE RÅDERET (er ikke en mulighed i Boligselskabet af 2014)	12
REGLERNE FOR INSTALLATIONSRETEN	12
REGLERNES GODKENDELSE	13



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 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 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: 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 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 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.

VEDLIGEHOLDELSE AF ARBEJDERNE

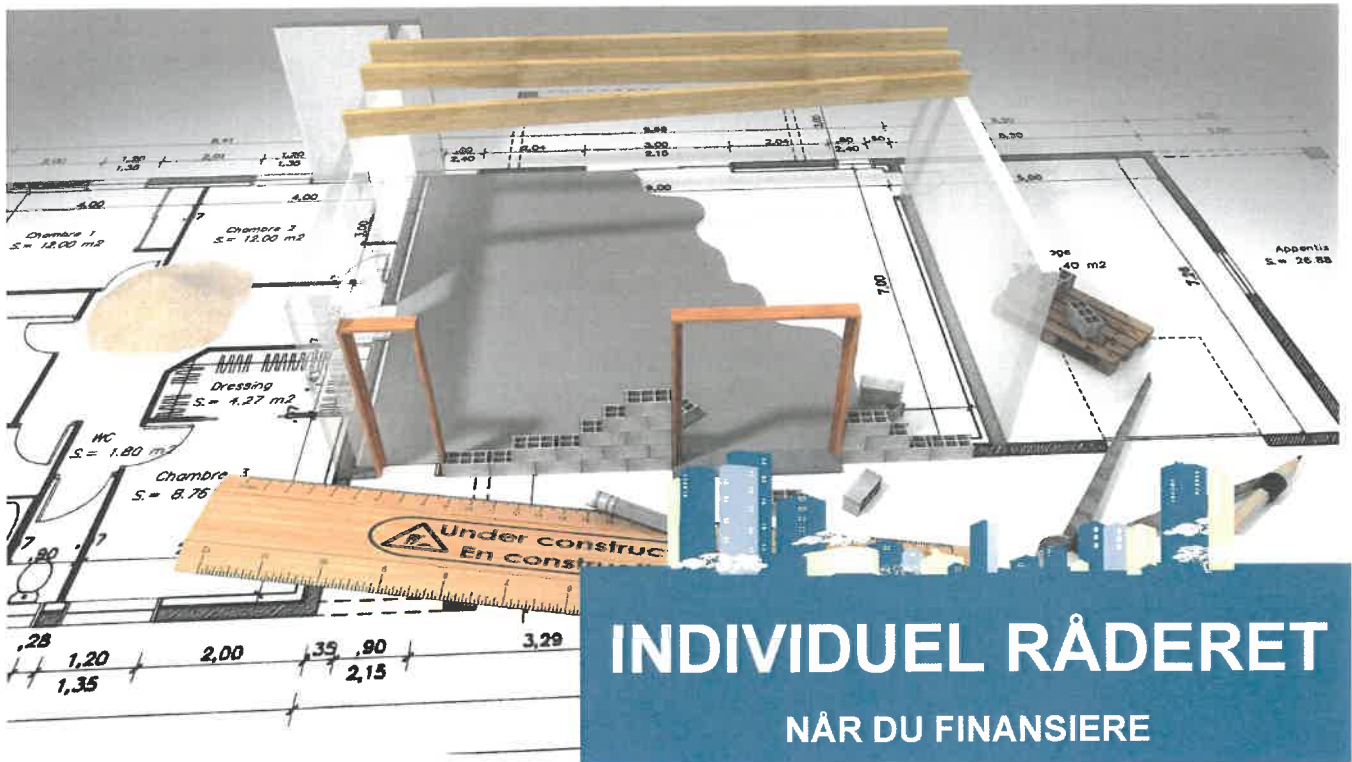
Hvis et råderets arbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse betales af lejereren.

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.

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 GODTGØRELSE

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

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 07:

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:

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

FORANDRINGER INDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Udskiftning af oprindelig gulvbelægning efter Driftskontorets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel (Kontakt Driftskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Ændring af højden for køkkenbordplade		X	X	
Opsætning af letvæg, så der bliver et ekstra værelse i nr. 15 - 21		X	X	

For at boligerne kan bevare oprindelig karakter, må lofter ikke udskiftes eller males. De skal vedblive at være lyst bejdsede.

Der må ikke opsættes flere fliser i badeværelset og køkken. Væggene er vandskurede og skal vedblive at være det, så der må ikke opsættes anden vægbeklædning.

Alle ønsker til din bolig, som ikke er nævnt i råderetskataloget, kan stilles som forslag på kommende afdelingsmøde.

REGLERNE FOR DEN INDIVIDUELLE RÅDERET UDENFOR BOLIGEN

Forbedringer

- 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.
- Den nuværende installation og/eller bygningsdel har værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- 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 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" (se skema side 11) er afskrivningsperioden angivet.

Tilføjes kun ved afdelinger med rækkehuse og fritliggende villaer hvor etablering af udestue og/eller carport er godkendt på afdelingsmøde.

FORBEDRINGER UDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Etablering af udestue efter godkendt standard (Kontakt Driftskontoret for nær mere oplysninger)	X		X	15 år
Etablering af carport efter godkendt standard (Kontakt Driftskontoret for nær mere oplysninger)	X		X	10 år
Terrasseoverdækning (Kontakt Driftskontoret for nærmere oplysninger)	X		X	10 år

Forandringer:

- Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke reetablere ved fraflytning.
- Hvis du udfører denne forandring, så skal du reetablere 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 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
Opsætning af læhegn efter godkendt standard		X		
Opsætning af markise efter godkendt standard - Driftskontorets anvisninger		X	X	
Indhegning af egen have	X			
Fliser på terrassen / i haven, lagt efter godkendt standard	X			
Opsætning af skur/legehus/drivhus/pavillon på max 10 m2		X	X	
Fornyelse af hæk	X			
Fældning eller plantning af træer	X			
Opsætning af trampolin, minimum 5 m. fra hæk		X		

Ved lejemåls skifte er det muligt at indgå en skriftlig aftale med den nye lejer, om, at overtage forandringsarbejde og overtage vedligeholdelsesopgaven. Ved lejemåls afslutning retableres, hvis ny lejer ikke ønsker at overtage forpligtigelsen.

Der må ikke bores i klimaskærm, uden skriftlig tilladelse fra driftskontoret.

Hvis hækken er i dårlig stand, må denne fornyes. Hækken er liguster (*Ligustrum Vulgare Liga*) og må ikke erstattes af stakit/hegn. Hækplanter betales, efter aftale, af afdelingen.

Plantning af træer skal ske i en afstand af minimum 3 meter fra husmur og 3 meter fra hæk. Træet må maks kunne opnå en højde af 4 meter.

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/retableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse/dårlig udførelse.

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

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 lejereren 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.

FORBEDRINGER INDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Ny etablering af køkken (Kontakt Driftskontoret for nærmere oplysninger)		X		10 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		
Tørretumbler		X		
Opvaskemaskine		X		
Ladeboks til elbil		X		

Lejer har vedligeholdelsespligten af installationerne.

Ved fraflytning skal der reetableres således at der ikke hænger løse strømførende ledninger frit fremme samt fri adgang til kloak.

REGLERNES GODKENDELSE

Dette råderetskatalog er vedtaget på afdelingsmøde d. x måned 20xx til ikrafttræden pr. sammedato.