

Forslag 1 og 2 om råderet i afdeling: 6

Til vedtagelse på afdelingsmødet i 2023

Oversigt over forslag.

Forslag 1: Kollektiv råderet - **indvendigt i boligen / afdelingen.**

Finansieres i afdelingen og afdrages via månedlige afdrag over huslejen, forudsat organisationsbestyrelsen og kommunens efterfølgende godkendelse.

(Se bilag 1)

Forslag 2: Individuelle råderet - **forbedringer og forandring - udenfor boligen (se bilag 2)**

Bruttoliste med emner skal være vedtaget af afdelingens beboere på afdelingsmødet og indeholder forbedringer, som kan gennemføres i denne afdeling.

Skal finansieres af lejerens

(Se bilag 2)

Bilag 3: *I bilaget fremgår generelle regler- / forpligtigelser til udførelse af emner på bruttoliste i råderetskatalog.*

Råderetskataloget med bilag er generelt formuleret. Ved accept fra administration, vil specielle forhold der gælder i den enkelte afdeling, fremgå.

Efter afdelingsmødet gøres materialet tilgængelig på foreningens hjemmeside og råderet gældende for den specifikke afdeling, vil tillige fremgå på afdelingens side.

Det komplette materiale med kollektiv forbedring & råderetskatalog med bilag, sendes digitalt til samtlige lejere.

Beboere der ikke modtager digital post, kan henvende sig til Kundeservice og modtage eksemplarer.

Bilag 1: Kollektiv råderet - invendigt i boligen. (Forslag 1.)

Kollektiv – råderet i afd. skal være vedtaget af afdelingens beboere på afdelingsmødet og indeholder forbedringer, som kan gennemføres i denne afdeling i takt med, at den enkelte lejer ønsker det.

Disse forbedringer kan finansieres efterfølgende via månedlige afdrag over huslejen, forudsat organisationsbestyrelsen og kommunens efterfølgende godkendelse og i nævnte rækkefølge.

Emne	X: angiver emneforslag	Beløbsstørrelse	Evt. bemærkning
Køkken i alle lejemål	X	Op til kr. 49.000, - afhængig af lejemålstype.	Individuelle beløb pr. lejemålstype til renovering.
Bad i J L Heibergs Allé og Platanvej 1 - 11	X	Op til kr. 75.000, - afhængig af lejemålstype.	Individuelle beløb pr. lejemålstype til renovering.
Specielle forhold		1.1 Afsatte beløb til renovering af køkken og badeværelse, kan indekseres ift. udviklingen i byggeindekset for december. (Forudsat organisations- og kommunalbestyrelsens godkendelse) 1.2 Administrationen må igangsætte udskiftning af køkken og badeværelse ved fraflytning efter behov.	

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen (I afdelinger uden afdelingsbestyrelse – organisationsbestyrelsen)

Bilag 2: Kollektiv - forbedring – uden for boligen. (Forslag 2.)

Bruttoliste til afdelingens råderetskatalog

Individuelle forbedringer - udenfor boligen skal være vedtaget af afdelingens beboere på afdelingsmødet og indeholder forbedringer, som kan gennemføres i denne afdeling.

Skal finansieres af lejer

Forbedringer udv.	X: angiver emneforslag til valg	A	B	C	D
Opføre garage / carport					
Opføre udestuer J L Heibergs Allé	X	x	x	x	x
Etablere overdækning af terrasse J L Heibergs Allé	X	x	x	x	x
Opføre udhus J L Heibergs Allé	X	x	x	x	x

I skemaet beskrives de nærmere betingelser der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Denne forbedring kræver en byggetilladelse fra kommunen.
Lejer skal betale for eventuelle omkostninger til byggesagskyndig, attester, tilladelse mv.
- B. En nuværende installation og / eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til *forsikring og opsparing til nyanskaffelse*.
Lejer skal derfor dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen.
- D. Vedligeholdelsesarbejde med udvendig maling og rengøring, udføres af lejer.

Forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter. Godtgørelsen nedskrives over 10 – 20 år, afhængigt af arbejdernes forventede holdbarhed jf. driftsbekendtgørelsen §92. Nedskrivningsperioden fastsættes af administrationen.

Individuelle forandringer - udenfor boligen skal være vedtaget af afdelingens beboere på afdelingsmødet. I skemaet er markeret de forandringer, som kan gennemføres i denne afdeling.
Skal finansieres af lejereren

Forandringer udv.	X: angiver emne-forslag til valg	E	F	G	H
Opsætte parabol på anvist sted - 5					
Opføre drivhuse, legehuse og volierer - 6	X		X	X	X
Etabler markise -7	X		X	X	
Opsætning af flagstang & antenner - 8	X		X		
Opsætning af hegn/plankeværk (hæk) - 9	X	X			
Etablering af havelåge - 10	X	X			
Udvidelse af fliser /terrasseareal -11	X	X			
Omdanne have fra prydhave til køkkenhave - 12	X		X	X	
Omdannelse af prydhave etablering af biodrift - 13	X		X	X	
Plante træer i have - 14	X	X	X		
Etablering af havedam -15					
Udvendige altan-, plantekasser og blomsterpotter- 16	X		X		
Etablere varmepumpe med ude del - 17					
Etablering af el-bil ladestander ved bolig med egen P. plads -18					

I skemaet beskrives de nærmere betingelser der gælder, hvis du ønsker at forandre noget ved din bolig.

- E. Hvis du udfører denne forandring skal du ikke reetablere ved fraflytning.
- F. Hvis du udfører denne forandring, skal du reetablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- G. Der stilles krav om indbetaling af et depositum, til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning jf. driftsbekendtgørelsen §85.
- H. Denne forandring kræver en byggetilladelse fra kommunen. Lejer skal betale for eventuelle omkostninger til byggesagskyndig, attester, tilladelse mv.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen (I afdelinger uden afdelingsbestyrelse – organisationsbestyrelsen)

Bilag 3:

Regler og forpligtigelse generelt til udførelse af emner anført på bruttoliste i råderetskatalog.

Råderet er- trods navnet, ikke en ret lejer har, men en aftale der indgås, mellem lejer og afdeling. Der i hvert endelt tilfælde være forhold der gør, at afdelingen ikke kan indgå aftale.

Råderet ved forbedring eller forandringer, kan være underlagt forskellige regler og bestemmelser, der har til hensigt at sikre, at afdelingen til stadighed fremstår i god vedligehold stand og hvor den sikrer gode vilkår for afdelingens beboere og samtidig tiltrækker nye beboere.

Råderetskataloget er redskabet for lejer, afdelingsbestyrelse, driftspersonale, inspektør og kundecenter, hvor beskrivelse til udførelse og regler til administration af ordningen fremgår.

Råderetskataloget skal desuden sikre afdelingen og dens beboere mod udgifter, som skyldes forkert adfærd eller manglende vedligehold.

I **opsummering** fremgår udvalgte regler og forpligtigelser, der kan være knyttet til de enkelte emner i råderetskataloget. Råderetskataloget er generelt formuleret og kan være suppleret med specifikke forhold der gælder i afdelingen.

Opsummering af regler og forpligtigelser til udvendige forbedrings- og orandringsarbejder gælder:

- Lejer ansøger skriftligt om forhåndsgodkendelse ved administrationen.
- Administrationen foranlediger byggetilladelse ansøgt ved kommunen. Lejer skal betale for eventuelle omkostninger til byggesagskyndig, attester, tilladelse, råderetsgebyr mv.
- Ingen råderet må etableres, før der foreligger kommunal byggetilladelse, som tillige er godkendt af organisationsbestyrelsen og administrationen.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, efter gældende love og regler for området og evt. konkrete betingelser i byggetilladelsen og administrationens accept, som også vil indeholde specielle forhold der kan være gælde eller være vedtaget tidligere i afdeling.
- Garage / carport og udestuer må opføres i træ, eller andre egnede materialer, der er tilpasset bebyggelsen og der må ikke anvendes genbrugsmaterialer, der ikke kvalitetsmæssigt er sammenlignelig med nye.
- Vandrette tage etableres med paptage, stålplader eller termotag.
- Påbyggede konstruktioner skal være selv bærende.
- Der etableres tagrende, der ledes til eksisterende tagbrønd eller til faskine/drænkasse etableret efter forskrifter på egen grund, ved ilbygning mv.
- Vedligeholdelse skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement, eller som fastsat i tilladelsen.
- Ved godkendte forbedringer uden for boligen skal Ljer efter nærmere beregning, betale en månedlig ydelse svarende til henlæggelse til øget forsikring og fornyelse efter endt levetid pr. bygningsdel.

Hvis du går med tanker om at opføre garage eller carport, så skal du være opmærksom på følgende: Der må maks. etableres 50m² ud over bebyggelsens samlede areal. Alle etableringer derudover skal byggeansøges i ht. gældende lovgivning og som det praktiseres af teknisk forvaltning. Du skal selv indhente byggetilladelse, eller du kan bestille opgaven udført som konsulentopgave ved administrationen. Der opkræves depositum til dækning af udgiften.

Råderet er lovbestemt regelsamling i driftsforordning der gælder almene lejemål.