

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 23, Husarhuset

13. september 2024

INDKOMNE FORSLAG



ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Tirsdag, den 24. september 2024 kl. 19.00

I selskabslokalet

Frøstjernevej 19



BOLIGNÆSTVED

Afdeling 23, Husarhuset

Forslag til det ordinært afdelingsmøde, den 24. september 2024 i afd. 23 Husarhuset.

Forslag 1

Godkendelse af råderetskatalog.

Forslag 2

Tilladelse til at have en lille hund.

Forslag 3

Forslag til parkeringsplads pæle sættes op i midten så folk ikke køre frem og holder på 2 p-pladser.

Forslag 4

Opsættelse af holder til papir samt adgang til de ruller der står i buret.

Forslag 5

Ingen dyr i elevator

Hvor længe må man passe dyr.

Beskrivelse af forslaget:

Ingen dyr i elevator

Hvornår og hvor længe må man passe hund

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 23, Husarhuset



Netværk



Indflydelse



Viden

ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Tirsdag, den 24. september 2024 kl. 19.00
i selskabslokalet
Frøstjernevej 19

Råderetskatalog

Afdeling 23, Husarhuset



2024

Udkast



B  **LIGNÆSTVED**

Råderet

Sådan bruger du din råderet:

Det skal være attraktivt at bo alment, og det skal være muligt at indrette boligen efter egne ønsker og behov. Råderetskataloget er en hjælp til at bruge din råderet i praksis. I det følgende kan du læse mere om råderetten, og hvordan du bruger kataloget.

BOLIGNÆSTVED lægger meget vægt på at give dig mulighed for at råde over din bolig, uden at du risikerer en ekstraregning ved fraflytning. Det er derfor vigtigt at ansøge hos **BOLIGNÆSTVED** før du indretter/forandrer din bolig.

Der opkræves et ekspeditionsgebyr ved sagsbehandling af råderetsansøgninger. Gebyret opkræves via din husleje samtidig med fremsendelse af tilladelse til underskrift.

Rene ekspeditionssager, herunder ansøgning om installation af hvidevarer kr. 0

Mindre sager (op til en time) kr. 500,-

Øvrige sager (timesats kr. 500,- + medgået tid udover 1 time) kr. 500

Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af organisationsbestyrelsen. Hvis du mener, at der skal ændres på reglerne, kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

Forbedringer og forandringer:

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du udfører 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 udfører 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.

Udenfor eller indenfor boligen:

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor 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.

Udvendigt forandringsarbejde, der holder sig under normal hækhøjde (konkrete afdelingsregler) og som ikke er til gene for hverken øjne eller ører for naboerne, skal der

ikke søges om, f.eks. højbed, legehus, sandkasser, tørrestativer osv., og dette skal altid fjernes ved fraflytning.

Ikke søgte forandringsarbejder, der er til gene for naboer kan blive pålagt fjernet.

Hvis du derimod ønsker at bygge om indenfor boligen, så er det **BOLIGNÆSTVED**, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må bygge en hems i boligen, så er det op til **BOLIGNÆSTVED** at tage stilling til forholdet.

Installationer, der ikke er omfattet af råderetten.

Hvis du ønsker at installere f.eks. hårde hvidevarer i din bolig, så kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret"

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse, og du er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.

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

BOLIGNÆSTVED kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

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:

Du skal skriftligt ansøge **BOLIGNÆSTVED** om hvilket arbejde du kunne tænke dig at udføre. Ansøgningsskema skal benyttes og kan hentes på hjemmesiden eller hos ejendomsfunktionæren.

BOLIGNÆSTVED sørger for at din ansøgning behandles, eventuelt med forudgående besigtigelse.

Du modtager derefter tilladelse eller afslag fra **BOLIGNÆSTVED**. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som **BOLIGNÆSTVED** stiller.

Arbejdet må ikke sættes i gang, før du har modtaget en skriftlig tilladelse.

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning:

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:

- 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).
- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".

Hvordan beregnes godtgørelsen:

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen. Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr.122.344,-¹ for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører en eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet.

Udbetaling af godtgørelse:

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen reduceres med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

Eksempel på godtgørelse

Familien Hansen har forbedret deres køkken efter aftale med **BOLIGNÆSTVED**. Køkkenet og udgifterne hertil er nu godkendt.

De godkendte forbedringer beløber sig til 80.000 kr., men herfra trækkes værdien af eksisterende køkken på 10.000 kr.

Det godtgørelsesberettigede beløb, som afskrives over 20 år, er derfor 70.000 kr.

Flytter familien Hansen om 5 år, får de godtgørelse for de resterende 15 år – her svarende til 52.500 kr.

Sker flytningen efter 12 år, er beløbet 28.000 kr.

Du kan blandt andet læse mere på følgende hjemmeside: www.bl.dk – under afsnittet BL informerer.

¹ Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Det angivne beløb gælder for 2016. Kontakt **BOLIGNÆSTVED** for oplysning om det aktuelle beløb

Råderetskatalog afd. 23 – Husarhuset

Eksempler på arbejder indenfor boligen

Kollektiv råderet	Vedligehold		Retablering	Afskrivning	Byggetilladelse
Forbedringer	Lejer	Afdeling			
Individuel råderet	Vedligehold		Retablering	Afskrivning	Byggetilladelse
Forbedringer (eksempler)	Lejer	Afdeling			
Renovering af køkken		X	Nej	Ja	
Renovering af badeværelse		X	Nej	Ja	
	Vedligehold		Retablering		
Forandringer (eksempler)	Lejer	Afdeling			
1) Klædeskabe	X		Ja		
Installationer					
A) Opvaskemaskine			Ja		
A) Vaskemaskine			Ja		
A) Kondenstørretumbler			Ja		

Ved alle former for råderetsarbejder skal skemaet – **Ansøgning til råderet** – benyttes.

Afd. 23 – Husarhuset

1) Betingelser for fjernelse af klædeskab

Forandringsarbejde.

Giver ikke ret til godtgørelse og skal retableres ved fraflytning.

I forbindelse med ansøgning om fjernelse af klædeskab, er nedenstående betingelser en forudsætning:

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.
- Arbejdet og efterfølgende vedligeholdelse skal ske uden omkostninger for afdelingen.
- Ved demontering af skab skal du påregne, at der hverken er tapetseret eller er fodpanel bag skabet.
- Ved fraflytning skal skabet eller tilsvarende genmonteres.
- Såfremt retablering ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, vil du ved fraflytning blive pålagt udgiften til opretning af dette.

Afd. 23 – Husarhuset

A) Betingelser for installationer

Ved opsætning af opvaskemaskine, vaskemaskine og kondensørretumbler er nedenstående betingelser en forudsætning:

- Installation af ovennævnte maskiner skal udføres håndværksmæssigt korrekt af en autoriseret EL- eller VVS installatør.
- Der kræves waterblock (ventil på vandslange) samt bakke under maskine for at beskytte gulvet mod evt. fugt og kondensvand.
- Udgifter til installationer og vedligehold påhviler lejer.
- Skader som følge af ovennævnte maskiner skal retableres for lejers regning.

Råderetskatalog for afd. 23 – Husarhuset

Tilladte arbejder udenfor boligen

[illegible]

Ved alle former for råderetsarbejder skal skemaet – **Ansøgning til råderet** – benyttes.

X) Betingelser for opførelse

Afd. 23 – Husarhuset

1) Betingelser for opførelse af drivhus

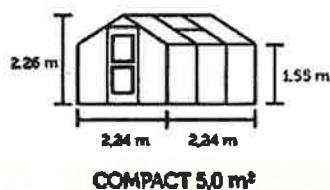
Forandringsarbejde.

Giver ikke ret til godtgørelse og skal retableres ved fraflytning.

I forbindelse med ansøgning om opførelse af drivhus er nedenstående betingelser en forudsætning.

- Drivhuset skal være model Juliana Compact, se bilag 1-1
- Drivhuset må max være 5 m².
- Drivhuset skal placeres, så eksisterende beplantnings vækst ikke hindres, og i passende afstand til disse for korrekt vedligehold af beplantningen.
- Drivhuset må ikke placeres ovenpå brønde dæksler.
- Drivhuset skal til enhver tid fremstå pænt og velvedligeholdt.
- Udgifter til indkøb, opsætning, vedligehold, nedtagning og retablering af have skal afholdes af lejer.
- Der kræves retablering ved fraflytning.
- Såfremt retablering ikke er udført håndværksmæssigt korrekt vil dette blive udført for lejers regning.
- **NB:** Jf. Næstved kommune kan der i afdelingen, pr. 6. nov. 2023, opføres 4 stk. drivhuse à 5 m², førend der skal søges byggetilladelse. **BOLIGNÆSTVED** søger efterfølgende byggetilladelse, men udgiften til dette skal betales af lejer.

Vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde d. 2. nov. 2023.



BESKRIVELSE:

Varenr.: F09550

- **Bredde: 2,24 m.**
- **Længde: 2,24 m.**
- **Kubikmeter: 9,6m³**
- **Sidehøjde: 1,55 m. ***
- * Mål Inkl. 12 cm fundament (Anbefalet tilkøb, hvis ikke inkluderet)
- **Total højde: 2,26 m. ***
- * Mål Inkl. 12 cm. fundament (Anbefalet tilkøb, hvis ikke inkluderet)
- **Hængslet stalddør: Ja**
- **Tagrende med vippefunktion: Ja**
- **Tagryg forberedt til tagudsmykning: Ja**
- **Mulighed for hærdet glas: Ja**
- **Dørhåndtag med lås: Ja**
- **Fremstillet i Danmark: Ja**
- **Lavt dørtrin: Ja**
- **Antal vinduer: 1 stk.**
- **Antal nedløbsrør: 2 stk.**

Afd. 23 – Husarhuset

2) Betingelser for opsætning af nøgleboks

Forandringsarbejde.

Giver ikke ret til godtgørelse og skal retableres ved fraflytning.

I forbindelse med ansøgning om opsætning af nøgleboks er nedenstående betingelser en forudsætning.

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, med dertil egnede materialer og uden omkostninger for **BOLIGNÆSTVED**.
- Nøgleboksen må kun monteres ved indgangsdøren til dit lejemål.
- Efterfølgende vedligeholdelse samt udgifter til dette er boligselskabet uvedkommende.
- Der kræves fuld retablering ved fraflytning: Nøgleboksen skal nedtages, væggen skal repareres og males.
- Såfremt retablering ikke udføres håndværksmæssigt korrekt vil dette blive udført for lejers regning.

Afd. 23 – Husarhuset

3) Betingelser for etablering af fliseterrasse

Forandringsarbejde.

Giver ikke ret til godtgørelse og skal ikke retableres ved fraflytning.

I forbindelse med ansøgning om etablering af fliseterrasse er nedenstående betingelser en forudsætning.

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, herunder med korrekt bærelag og med korrekt fald/afvanding væk fra bygningen.
- Flisebelægningen må max. udgøre et så stort areal, at der efterlades ca. 30 cm bed mod den omkransende hæk. Dette ligeledes for at kunne lede overfladevand væk fra arealet og fra bygningen.
- Samtlige udgifter til etablering samt efterfølgende vedligeholdelse af den ny belægning skal afholdes af lejer.
- Eventuelle brønddæksler må ikke dækkes til.
- Belægningen skal være i grålige nuancer.
- Såfremt én eller flere af ovennævnte betingelser ikke bliver overholdt, kan boligselskabet kræve arbejdet udført/retableret for lejers regning.

Afd. 23 – Husarhuset

4) Betingelser for etablering af træterrasse

Forandringsarbejde.

Giver ikke ret til godtgørelse og skal retableres ved fraflytning.

I forbindelse med ansøgning om etablering af træterrasse er nedenstående betingelser en forudsætning.

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, herunder med korrekt bærelag og med korrekt fald/afvanding væk fra bygningen.
- Træterrassen må max. udgøre et så stort areal, at der efterlades ca. 30 cm bed mod den omkransende hæk. Dette ligeledes for at kunne lede overfladevand væk fra arealet og fra bygningen.
- Samtlige udgifter til etablering samt efterfølgende vedligeholdelse af træterrassen skal afholdes af lejer.
- Eventuelle brønddæksler må ikke dækkes til.
- Træterrassen skal fjernes ved fraflytning med fuld retablering, dvs. med bl.a. såning af græs.
- Såfremt retablering ikke udføres håndværksmæssigt korrekt, vil dette blive udført for lejers regning.

Afd. 23 – Husarhuset

5) Betingelser for opsætning af hegn

Forandringsarbejde.

Giver ikke ret til godtgørelse og skal reableres ved fraflytning.

I forbindelse med ansøgning om opsætning af hegn er nedenstående betingelser en forudsætning.

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og med dertil egnede materialer.
- Hegn må kun udføres som let hegn, dvs. stolper må ikke faststøbes og hegn skal være lamelhegn, pileflet el.
- Samtlige udgifter til etablering samt efterfølgende vedligeholdelse af hegnet afholdes af lejer.
- Hegnet skal fjernes ved fraflytning med reablering.
- Såfremt reablering ikke udføres håndværksmæssigt korrekt, vil dette blive udført for lejers regning.

Afd. 23 – Husarhuset

6) Opsætning af låge i haven

Forandringsarbejde.

Giver ikke ret til godtgørelse og skal retableres ved fraflytning.

I forbindelse med ansøgning om opsætning af låge er nedenstående betingelser en forudsætning.

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt og med dertil egnede materialer.
- Samtlige udgifter til etablering samt efterfølgende vedligeholdelse af lågen afholdes af lejer.
- Der kræves retablering ved fraflytning.
- Såfremt retablering ikke udføres håndværksmæssigt korrekt, vil du ved din fraflytning blive pålagt udgiften til opretning af dette.

Ansøgningsskema til råderet

Ansøgningen udfyldes med BLOKBOGSTAVER og sendes til **BOLIGNÆSTVED**, Kindhestegade 12, 1.

Boligoplysninger	
Afdeling	Lejemålsnr.
Navn	
Adresse	
Telefonnr	Evt. email

Beskrivelse af forbedringer/forandringer eller installationer

Liste over inventar og materialer (Type, modeller, fabrikat osv.)

Tidspunkt for udførelse		
Prisoverslag		
Tegninger vedlagt	Ja	Nej
Dato:	Lejer:	

BOLIGNÆSTVED skal give skriftligt svar inden 8 uger (i denne frist ses bort fra hele juli måned)
 Ansøgningsskema kan downloades på www.bolignæstved.dk