

Råderetskatalog

Samt fortegnelse over andre arbejder med/uden retableringspligt

Boligselskabet Rosenvænget

8-51 Askly



Forslag til godkendelse på beboermødet den 19. Marts 2015

At al slags arbejde skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til enhver tid gældende lovgivning og vedligeholdelsesvejledninger.

Indholdsfortegnelse.

Regler og retningslinjer	Side 3	Skabe	
A Lejlighedens overflader m.m.	Side 4-7	Modernisering af køkner	
Lofter		Modernisering badeværelser	
Vægge / Fliser		Opvaskemaskiner	
Gulve, karme m.m.		Amerikaner- køle/frysskabe	
Døre		Vaskemaskiner	
B Vinduer		Tørretromler	
Vindueskarme		Antenner og radioamatørudstyr	
C VVS- installationer		F Terrasser og Altaner	Side 11
Blandingsbatterier		Fliser	
Radiatorer		Træer	
D El- installationer	Side 8	Markiser	
Målerskabe og HFI relæer		G Udenomsarealerne	Side 12
Stik- og vippekontakter		Planter op ad husmurene	
Korrespondance lys		Ekstra Læhegn	
Lysdæmper		Opsætning af skure	
E Bygningsændringer	Side 9 10	Opsætning af carporte	
Nedrivning af vægge		Opsætning af drivhuse	
Flytning/ blænding af døre		H Råderet/godtgørelse	Side 13
		I Beløb og tidsramme	Side 14

Regler og retningslinjer

I afdelingen er det vedtaget, at beboerne må udføre ændringer/forbedringer, der er angivet i dette råderetskatalog.

Forbedringer: vil typisk være større arbejder, som generelt gøre boligen bedre at bo i, og udgifterne kan godtgøres ved eventuel fraflytning.

Ændringer: vil typisk være de arbejder, der må foretages af beboeren ”på egen regning og risiko”, og hvor der normalt skal være reableringspligt ved eventuel fraflytning, og hvor der heller ikke kan være tale om godtgørelse ved eventuel fraflytning.

Det er en forudsætning, at arbejdet udføres håndværksmæssigt fuldt forsvarligt, og at der ved indgreb i ejendommens el- og vandforsyning, samt afløb benyttes autoriserede håndværksmestre.

Det kan kræves, at beboeren stiller sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret, eventuelt ved en forsikring eller på anden måde.

Hvor der i råderetskataloget stilles krav om ansøgning, skal arbejdet anmeldes til boligselskabet senest 8 uger før arbejdet igangsættes. Kræver ændringen byggesagsbehandling eller kommunal godkendelse, indhentes disse af boligselskabet, og kan betyde forlængelse af denne 8 ugers frist.

Boligtageren skal selv betale eventuelle byggesagsomkostninger.

Eventuelle øgede vedligeholdelsesudgifter skal betales af beboeren.

Bemærk at alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning og vedligeholdelsesvejledning.

	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning, skal reableres ved fra flytning	Skal ansøges hos boligselskab	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Kollektiv råderet	Bemærkninger
Lejligheds overflade m m							
Loft:							
Farveændring		X					
Tapetbeklædning af lofter				X			
Anden beklædning af lofter (Træ og gibsplader)				X			
Isolering af lofter				X			
Vægge:							
Hessianbeklædning							
Malet savsmuldtapet, Rutex		X					
Glasvæv i entre, køkken og bad		X					
Vinyltapet i køkken og bad				X			

A: Lejlighedens overflader m.m.	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning, skal reableres ved fra flytning	Skal ansøges hos Boligsels- skab	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Kollektiv råderet	Bemærkninger
Vægge - fortsat:							
Opsætning af tapet		X					
Strukturmalning på vægge				X			
Træbeklædning på vægge				X			
Forekommende bore- og sømhuller i væggene	X	X					Ved fraflytning er Spartling med i ma- Lerens enter prices
Ophæng til gardiner, persiener, rullegardiner.	X	X					Ophæng skal fjernes ved fraflytning.

	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning, skal retableres ved fraflytning	Skal ansøges hos Boligselskab	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Kollektivrådet	Bemærkninger
A: Lejlighedens overflader m.m.							
Flisebeklædning: Borehuller i fliser		X		X			Tilladt handicap hjælpemidler. Retableres ved fraflytning.
Borehuller i fuger		X					
Maling af fliser				X			
Vinylbeklædning uden på fliser				X			
Opsætning af vægfliser i køkken og bad			X		X		Omkostnings bestemt
Gulve: Tarket Gulvafslibning med efterfølgende lakering							Ved gulvafslibning skal Domeas gulvafslibnings firmaer anvendes
Pålægning af linoleums- og vinylfliser (ikke limede)		X					
Fodlister, Indfatning, karme lysninger m. m. Farvæandring							
Galvaniserede ventilationsrør må ikke males				X			
Kanalerne må gerne indkoples		X					

	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning, skal reableres ved fra flytning	Skal ansøges hos Boligselskab	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Kollektiv råderet	Bemærkninger
B: og C: Lejlighedens overflader m.m.							
Døre og dørkarme:							
Farveændring (Hvis der er malede døre i forvejen).		X					
Udskiftning af dørhåndtag		X					
Vindueskarme/Rammer							
Farveændring (indvendig)		X					Alle plastrammer må ikke males
Blandingsbatterier							
Udskiftning af eksisterende blandingsbatteri til vandsparende eller termostatisk	X						
Radiatorer							
Farveændring				X			

D: El-installationer	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning, skal reableres ved fra flytning	Skal ansøges hos Boligselskab	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Kollektiv råderet	Bemærkninger
Målerskabe og HFI relæer							
Autoriserede indgreb i skabe og relæer				X			
Stik- og vippekontakter Indgreb Udskiiftning i kontakter		X					
Korrespondance lys og lysdæmpere, rosetter for lampe petilslutning 380 volts udtag og kontakter Autoriserede indgreb i elinstallation		X					

	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning, skal reableres ved flytning	Skal ansøges hos Boligselskab	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Kollektiv råderet	Bemærkninger
E: Bygningsændring							
Flytning/nedrivning af vægge:			X				
Nedrivning af vægge			X				
Opsætning af vægge							
Flytning/ blænding af døre:							
Blænding af døre			X				
Flytning af døre			X				
Nedtagning af døre		X					
Skabe og lign:							
Opsætning af faste skabe		X					Fjernes ved fraflytning
Nedtagning af faste skabe		X					
Modernisering af køkken: Køkkenmodernisering			X		X		
Ændring af lav/høj køkkenbordshøjde			X		X		
Modernisering af badeværelse							
Badeværelsesmodernisering			X		X		

	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning, skal reableres ved fra flytning	Skal ansøges hos Boligselskab	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Kollektiv råderet	Bemærkninger
E: Bygningsændring							
Installation af hårde hvidevarer 380 volt udtag og kontakter:							Aquastop og bakke
Installation af opvaskemaskine			X				Skal fjernes ved fraflytning
Installation af vaskemaskine	X						Skal fjernes ved fraflytning
Installation af tørretumbler	X						Skal fjernes ved fraflytning
Køleskab og fryser	X						Skal fjernes ved fraflytning
Amerikaner køle/ frys			X				Aquastop og bakke
Installation af parabol-/ radio amatørudstyr:							
Synlige installationer uden på huset				X			
Antenner på taget og på muren				X			

Terrassen/altaner:	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning, skal reableres ved fra flytning	Skal ansøges hos Boligselskab	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Kollektiv råderet	Bemærkninger
Terrassen/altaner: Ekstra fliser må lægges 120 cm ud i forlængelse af de lagte fliser og i samme farve	X						Fliserne på den forlængede terrasse må ikke fjernes ved fraflytning
Grå markise			X				Fjernes ved fraflytning og muren reparaes
Træer, busker og blomster				X			Kun i krukker
De må ikke plantes hæk foran terrassen, eller op-sættes stakit				X			
Håndliste på gelænder skal behandles med træolie	X						
Læhegnet males med transparent olie	X						

	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning, skal reableres ved fra flytning	Skal ansøges hos Boligselskab	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreglerne	Kollektiv råderet	Bemærkninger
F: Haver							
Udenomsarealerne Der må ikke henstilles krukker eller planter op ad husmuren				X			
Opsætning af ekstra læhegn				X			
Altan afskærmning							Forventes opsat af Domea
opsætning af skure				X			
opsætning af carporte				X			
Opsætning af drivhuse				X			

Råderet/Godtgørelse – Kort fortalt.

Der ydes godtgørelse ved forbedringer efter følgende model:

1. For at være sikker på, at selskabet vil betragte de ønskede arbejder som forbedringer, skal arbejderne anmeldes til Servicecenter Frederiksund inden igangsættelse og ikke påbegyndes før tilladelsen foreligger.
2. Kun den del af forbedringsarbejderne som udgør en værdi på over den til enhver tid gældende minimumsstørrelse kan blive godkendt. Beløbet reguleres løbende, jfr. punkt 5. godtgørelsen kan max. være satsen for kollektiv råderet ved fraflytning. Hvis den nedskrevne godtgørelse ikke overstiger et vist beløb, som igen reguleres årligt, på beregningstidspunktet (fraflytning) bortfalder den.
3. Der ydes ikke godtgørelse til særligt luksuspregede eller særligt energiforbrugende arbejder. Arbejder af luksuspreget karakter som har fundet sted medregnes ikke i godtgørelsen.
4. Alle forbedringsarbejder skal udføres af momsregistrerede firmaer. Egen arbejdskraft medregnes ikke. Hvis timelønningerne har været uforholdsmæssigt høje, kan de nedskrives til hvad der er normalt for dette arbejde.
5. De nævnte beløb reguleres i overensstemmelse med den i lov om satsregulering fastsatte satsreguleringsprocent.
6. Reguleringen foretages en gang årligt, første gang med virkning for det kommende regnskabsår.

7. Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m. v. i samme lejlighed selv om arbejderne ikke er udført samtidigt. Bundfradraget træder dog i kraft ved hver ombygning. Godtgørelsen udbetales først ved fraflytning.
8. Såfremt forbedringsarbejderne betyder ændringer af eksisterende forhold (eksempelvis et eksisterende køkken), vil værdien af det eksisterende blive fratrukket forbedringsværdien.
9. Ved godtgørelse af et forbedringsarbejde overtager afdelingen vedligeholdelsespligten. Særligt vedligeholdelseskrævende forbedringer vil kunne pålægges den pågældende bolig.
10. Godtgørelsen vil blive afskrevet med 10% om året over 15 til 20 år og i lige store dele.
11. Ved udbetaling af godtgørelse til en fraflytter kan en ny beboer enten vælge at betale hele restgælden kontant eller få huslejestigning svarende til restafskrivningen.

Bemærk at alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning og vedligeholdelsesvejledninger.

Råderetskatalog