

Råderet



BO-VEST



Indledning

Når du bor alment, kan du sætte dit eget præg på din bolig. Med 'råderetten' kan du indrette og ombygge din almene bolig, så den passer til dine krav og forventninger.

Det er dit hjem.

Indhold

Hvad er råderet?	3
Forbedring eller forandring	3
Individuel råderet	5
Du kan få pengene tilbage	5
Kollektiv råderet	6
Før du går i gang	7
Når dit råderetsarbejde er udført	7
Katalog	8
Installationsretten	12

BO-VEST

Malervangen 1
2600 Glostrup
Tlf. 8818 0880
Fax 8818 0881
www.bo-vest.dk
bo-vest@bo-vest.dk

Design: Rumfang.dk
Layout: Marie Helleøe
Maj 2015

Hvad er råderet?

Råderetten er din mulighed for at forandre og forbedre din bolig, så den passer til dine behov. Med råderetten kan du eksempelvis renovere dit køkken og bad eller opføre udestue eller pergola i din bolig. Råderetten findes både i en individuel og kollektiv udgave, ligesom der skelnes mellem forandrings- og forbedringsarbejder.

Ved kollektiv råderet finansierers arbejdet af boligforeningen og afdrages via huslejen. Ved individuel råderet finansierer du selv, men kan få godtgørelse ved fraflytning.

Det er vores erfaring, at reglerne om råderet ofte finder anvendelse sammen med reglerne vedr. installationer i boligen, hvorfor der bagest i dette katalog er et afsnit om installationsretten.

Forbedring eller forandring

Når du vil sætte dit eget præg på din bolig, kan der være tale om enten forandring eller forbedring. Det er vigtigt at kende forskellen, før du går i gang, så du ved, hvad der skal ske, når du engang fraflytter din bolig.

Forbedringer øger boligens brugsværdi, ligesom de giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Forbedringer skal ikke reetableres ved fraflytning. Hvis et forbedringsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal du selv betale. Ved kollektiv råderet betyder det, at afdelingen skal vedligeholde forbedringen. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, beregnet og lagt til din husleje, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet. Ved individuel råderet skal du selv vedligeholde forbedringen.

Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Alligevel skal forandringer af boligen aftales mellem dig og BO- VEST. Hvis du har lavet forandringer i din bolig, skal disse som hovedregel føres tilbage til 'tidligere stand', når du flytter. Det betyder, at et sænket loft skal tages ned, og at alle synlige efterladenskaber skal fjernes. Det er dig som lejer, der afholder alle udgifter i forbindelse med reetablering. Forandringer, der ikke skal føres tilbage til tidligere stand, skal være i overensstemmelse med vedligeholdelsesreglementet, ellers vil det blive anset som værende mislighold af lejemålet. Hvis et forbedringsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal du selv betale. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, beregnet og lagt til

din husleje, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet.

Du er forpligtet til at vedligeholde forandringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse, jf. vedligeholdelsesreglementet.

Du skal være opmærksom på, at råderetsarbejder uden for boligen skal være i overensstemmelse med lokalplaner mm.



Individuel råderet

Den individuelle råderet giver lejere mulighed for at foretage for- bedringer og under visse forudsætninger få udbetalt økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

De tilladte forbedringer er eksempelvis energi- og ressource- besparende foranstaltninger samt etablering, forbedring og modernisering af bad og køkken. Når du udfører et individuelt råderetsarbejde, er du selv bygherre.

Ønsker du at benytte den individuelle råderet, skal du kontakte BO-VEST. Du kan også finde ansøgningsskema på vores hjemmeside. Behandling af individuelle råderetsarbejder, der koster mere end kr. 10.500,00 vil blive påført et sagsbehandlingsgebyr jf. BO-VESTs takstblad. Tilladelsen til arbejdets påbegyndelse er forudsat af indbetaling af sagsbehandlingshonorar.

Du kan få pengene tilbage

Økonomisk godtgørelse

Hvis du benytter dig af den individuelle råderet til at udføre forbedringsarbejder eks. nyt badeværelse eller køkken, vil værdien heraf afskrives over en periode vedtaget på et afdelingsmøde. Afskrivningsperioden er på mindst 10 år og højest 20 år og bør afspejle forbedringsarbejdets forventede holdbarhed. Se skema bagerst i dette hæfte.

Det betyder, at hvis du har brugt kr. 100.000,00 på et nyt bade- værelse og værdien af arbejdet afskrives lineært over 20 år, vil du, ved en fraflytning efter fem år, kunne få kr. 75.000,00 tilbage i godtgørelse.

Dette kræver dog, at en række forhold er overholdt:

- arbejdet skal være anmeldt til og godkendt af BO-VEST, før det går i gang
- arbejds løn kan kun godtgøres, hvis det er udført af en momsregistreret virksomhed
- der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer som spabad, solarium og lignende.
- Når arbejdet er udført, skal du sende os alle fakturaer og bilag m.m., så vi kan godkende dem.

Er ovenstående punkter ikke overholdt, kan du ikke modtage godtgørelse.

Husk desuden, at du kun kan få godtgørelse for forbedringsarbejder. Forandringsarbejder er ikke omfattet af reglen om økonomisk godtgørelse.

Beregning af din godtgørelse

Når BO-VEST har udarbejdet dit byggeregnskab udregnes din godtgørelse, som er de penge, du kan få tilbage for dit forbedringsarbejde ved en evt. fraflytning.

Satserne reguleres hvert år. I 2015 var det maksimale beløb, man kunne få tilbage for et forbedringsarbejde, kr. 121.373,00. Du kan godt få godtgørelse for flere forskellige forbedringsarbejder, men maksimumbeløbet er dog gældende.

Afskrivning

Værdien af det arbejde, du får udført, vil blive afskrevet over en aftalt periode. Denne periode afhænger af arbejdets type, den forventede levetid og den samlede værdi. Når den aftalte periode udløber, kan du ikke modtage økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

Værdien af dit arbejde, og dermed den samlede godtgørelsessum, afskrives med et lige stort beløb hver måned i den aftalte periode.

Den kollektive råderet

Når afdelingsmødet bestemmer

Den kollektive råderet gælder som udgangspunkt for alle beboere i boligafdelingen. Det er afdelingsmødet, der træffer beslutning om at tage den kollektive råderet i anvendelse.

Ved brug af den kollektive råderet er det din boligafdeling, der 'lægger ud' økonomisk for forbedringsarbejdet. Forbedringerne finansieres med et annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Beboerne betaler tilbage til afdelingen ved en forhøjelse af huslejen. Både den præcise husleje-forhøjelse og længden af den periode, hvor der betales mere i husleje, besluttet af afdelingsmødet.

Afdelingsmødet kan bl.a.:

1. fastsætte et maksimumsbeløb for, hvad de enkelte forbedringer må koste
2. beslutte, om lejerne skal vælge mellem et bestemt antal modeller
3. beslutte, i hvilket omfang beboerne selv bestemmer den præcise udformning af forbedringen
4. beslutte, om forbedringerne kun må udføres et bestemt antal gange om året – eller når et bestemt antal boliger har udtrykt ønske om at få dem udført

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Når der udføres kollektive råderetsarbejder, er det afdelingen, der fungerer som bygherre. Det er derfor BO-VEST, der bestiller håndværkerne og styrer byggesagen. Du kan som beboer ikke selv udføre forbedringerne eller bestille håndværker.

Hvis afdelingsmødet træffer beslutning om at tage den kollektive råderet i anvendelse, skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen godkende det.

Du kan stille forslag på afdelingsmødet i din afdeling om at tage den kollektive råderet i anvendelse. Hvis du ønsker at stille forslag på afdelingsmødet, anbefaler vi, at du, i god tid inden afdelingsmødet, kontakter din afdelingsbestyrelse eller ejendoms kontor for nærmere detaljer.

Råderet udenfor boligen

Afdelingsmødet kan beslutte, hvilke udvendige arbejder, der skal være tilladt. Hvis afdelingen har truffet beslutning om udvendige arbejder, skal det fremgå af afdelingens råderetskatalog.

Det er altid en betingelse, at eventuelle lokalplaner og kommunale servitutter bliver overholdt.

Før du går i gang

Før du benytter dig af enten den kollektive eller individuelle råderet, er det vigtigt, at du læser dette:

Du kan i skemaet bagest se, hvornår du skal ansøge dit ejendoms- kontor og BO-VEST, inden du påbegynder dit råderetsarbejde. Her kan du også se, hvor du ellers skal henvende dig i de forskellige sager, samt hvilke andre forbehold du skal gøre dig, inden du kan påbegynde dit arbejde.

Du modtager enten en tilladelse eller et afslag fra BO-VEST. En tilladelse til at begynde råderetsarbejdet vil også indeholde BO- VESTs specifikke krav til dit arbejde. Arbejdet må ikke indledes, før du har modtaget skriftlig tilladelse. Du skal modtage tilladelse inden for otte uger jf. lovgivningen (juli måned er undtaget).

I råderetskataloget kan du se, hvilke regler, der gælder for din afdeling, og du kan bl.a. se:

- hvornår der skal udarbejdes tegninger til videre behandling af ansøgning.
- hvornår der kræves reetablering.
- hvornår der evt. kræves (del-)autorisation
- afskrivningsperiode for forbedringer

Du skal være opmærksom på, at tidligere forbedringsarbejder i din bolig skal være fuldt betalt, før samme type forbedringsarbejde kan igangsættes.

Samtidig skal du i forhold til forandringer af boligen være opmærksom på, at du selv skal betale for de nødvendige tekniske beregninger, eksempelvis ved flytning af bærende væg.

Behandling af ansøgninger under den kollektive råderet vil i tilfælde af godkendelse blive påført et sagsbehandlingsgebyr jf. BO-VESTs takstblad.

Når dit råderetsarbejdet er udført

Når arbejdet er udført, skal det, umiddelbart efter arbejdets fuld førelse, synes af boligforeningens administration. Dette er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Uenigheder – konflikter og tvister

Hvis en beboer og boligafdelingen ikke kan blive enige om alle detaljer i en råderetssag, kan det blive nødvendigt at få uenigheder afgjort i Beboerklagenævnet. Her kan alle tvister vedrørende både forbedrings- og forandringsarbejder blive afgjort. Beboerklagenævnet forholder sig dog ikke til sager vedrørende den kollektive råderet.

Råderet inde i boligen

Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt

Emner	Forbedring	Ansøgning skal sendes til administrationen	Tegninger skal udarbejdes forud af lejer	Skal re-etableres	Depositum til re-etablering	Krav om autorisation	Afskrivningsperiode	Vedligeholdelsesgebyr	Særlige bemærkninger
Vægge: Opsætning og nedtagning af vægge (ikke bærende)	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Antal el-kontakter skal bibeholdes.
Vægge: Opsætning af fliser i køkken og bryggers	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Vægkontakter skal flyttes ud med nyt underlag på fliser.
Gulve: Afslibning med efterfølgende lak	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Se vejledning i afdelingens vedligeholdelsesreglement.
Gulve: Montering af klinker	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Kun tilladt i bryggers hvis vejledning følges. VVS skal udføre ændring af afløb.
Maling af øvrige træværk, fodlister, karme etc.	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Se vejledning i afdelingens vedligeholdelsesreglement.
Døre: Montering af nye døre	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	
Døre: Maling	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Se vejledning i afdelingens vedligeholdelsesreglement.
Fjernelse af dørtrin	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	
Døre: Afblænding af døre	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	
Vinduer: Maling af karme og rammer	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Se vejledning i afdelingens vedligeholdelsesreglement.
Fjernelse af faste skabe / inventar	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	

Råderet inde i boligen

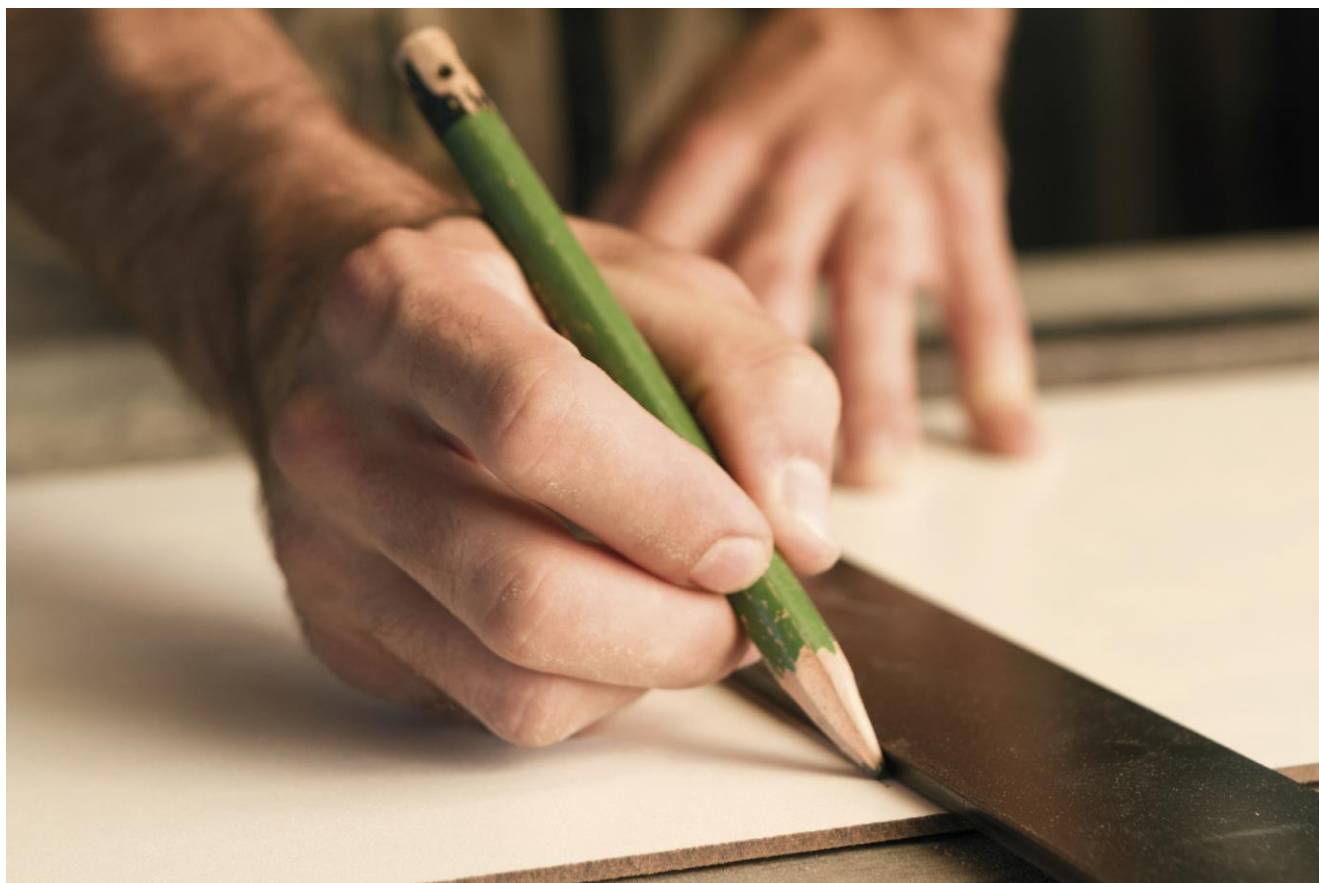
Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt

Emner	Forbedring? Ja / Nej?	Ansøgning skal sendes til admini- strationen	Tegninger skal udar- bejdes forud af lejer	Skal re- etableres	Depositum til ree- tablering	Krav om autorisation	Afskrivnings- periode	Vedligehol- delsesgebyr	Særlige bemærkninger
Radiator: Nedtagning	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	
Radiator: Farveændring	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	
Ændringer af tekniske installatio- ner i boligen	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	
Udskiftning af køkkenbordsplade	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	
Udskiftning af armatur	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	
Udskiftning af toilet	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Typen skal være væghængt.
Udskiftning af håndvask	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	
Etablering af badekar	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	
Udskiftning af køkken	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	15 år	Nej	Standardprojekt skal følges.

Kollektive råderetsarbejder

Standardprojekter skal følges

Emner	Forbedring? Ja / Nej?	Ansøgning skal sendes til admini- strationen	Tegninger skal udar- bejdes forud af lejer	Skal re- etableres	Depositum til ree- tablering	Krav om autorisation	Afskrivnings- periode	Vedligehol- delsesgebyr	Særlige bemærkninger
Etablering af pergola i haven	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	20 år	Ja	Anvisning skal følges.
Etablering af overdækning i haven	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	20 år	Ja	Anvisning skal følges.
Etablering af udestue i haven	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	20 år	Ja	Anvisning skal følges Kræver tillige godkendelse af Ishøj Kommune.
Udskiftning af køkken	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	15 år	Nej	



Råderet udenfor boligen

Emner	Forbedring? Ja / Nej?	Ansøgning skal sendes til admini- strationen	Tegninger skal udar- bejdes forud af lejer	Skal re- etableres	Depositum til ree- tablering	Krav om autorisation	Afskrivnings- periode	Vedligehol- delsesgebyr	Særlige bemærkninger
Ændring i havernes niveaudeling	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	
Fældning af træer i egen have	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	
Opsætning af markise	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Projektbeskrivelse skal overholdes.
Opsætning af solsejl	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	
Opførelse af mindre skure/bygninger	Nej	Ja	ja	Ja	Nej	Nej	Nej	Ja	Der er begrænsning på det maksimale areal, der kan overdækkes.
Opførelse af pergola, overdækning og udestue	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej	20 år	Ja	Projektbeskrivelse skal overholdes.
Plantning af træer og buske i egen have	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	
Opførelse af hegn i egen have	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Se "Husorden" for regler.
Etablering af træ terrasse	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Ja	Projektbeskrivelse skal overholdes.
Flisebelægning i have	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Se "Vedligeholdelsesreglement."
Lejehuse	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Der er begrænsning på det maksimale areal, der overdækkes
Malerbehandling af træværk	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Farvekode skal overholdes.
Slyngplanter op af mur									Ikke tilladt.
Afskærmning af indgangsparti	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Afdækning med pleksiglas er tilladt, hvis projektbeskrivelse følges.

Installationsretten

Installationsretten

Som lejer har du ret til at få lavet sædvanlige installationer i boligen, eksempelvis installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab mv., medmindre boligafdelingen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Når du bruger installationsretten, ejer du selv de hårde hvidevarer. Du står derfor selv for vedligeholdelse og udskiftning.

Eventuelle skader på ejendommen som dine hvidevarer måtte skabe, skal du betale. Disse skader vil oftest være dækket af en indboforsikring. I BO-VEST opfordrer vi altid vores beboere til at have en indboforsikring.

De hvidevarer, du har sat ind i boligen, skal være fjernet ved syn i forbindelse med fraflytning og skal fjernes permanent, når du flytter.

Hvis installationen kræver, at der sker indgreb i boligens inventar, f.eks. skabe, må du kun gennemføre installationen, hvis du samtidig anmelder arbejdet iht. reglerne om råderet og stiller et økonomisk depositum, der sikrer, at afdelingen kan reetablere det berørte, hvis du flytter. Depositummets størrelse aftales med afdelingens administration, og afhænger af omfanget af indgrebet.

Vælger du at benytte dig af installationsretten, skal du opbevare de oprindelige hårde hvidevarer, så de kan blive geninstalleret i lejemålet ved din fraflytning.

Installationsretten

Emner	Forbedring? Ja / Nej?	Ansøgning skal sendes til admini- strationen	Tegninger skal udar- bejdes forud af lejer	Skal re- etableres	Depositum til ree- tablering	Krav om autorisation	Afskrivnings- periode	Vedligehol- delsesgebyr	Særlige bemærkninger
Tilslutning af vaske- /opvaskemaskine	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Skal anmeldes til ejendoms- kontoret.
Tilslutning af tørretumbler	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Kun kondens­tumbler.
Køb og tilslutning af ny emhætte	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Skal tilsluttes bestående udsugning. Kulfilter er ikke tilladt.
Køb og tilslutning af nyt køle - fryseskab	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	
Køb og opsætning af parabolan- tenne	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	