

RÅDERETSREGLER

Inkl. information om installationsret/parabol

Afdeling 300 - Tolstedparken



Indholdsfortegnelse

Indledning	3
Individuel råderet	3
Skillevægge	4
Godtgørelse ved fraflytning	4
Ansøgning af individuelle råderetsarbejder	5
Byggetilladelse til individuelle råderetsarbejder	5
Syn/afslutning af individuelle råderetsarbejder	6
Kollektive forbedringer og kollektiv råderet	6
Bilag 1-5.....	7
Installationsret.....	7
Parabol	7
Bilag 1 - Etagebyggeri.....	8
Bilag 3 - Etagebyggeri.....	10
Bilag 5 - Etagebyggeri.....	11

Indledning

Beboere i en almen bolig har ret til at forbedre og/eller forandre sin bolig efter egne ønsker og behov. Der er i lovgivningen tre muligheder til formålet.

- ✦ Individuel råderet, hvor den enkelte beboer har ret til selv at gennemføre forbedringer og/eller forandringer.
Lovgrundlaget for den individuelle råderet er "Lov om leje af almene boliger §39" og "Bekendtgørelse om drift af almene boliger kapitel 18".
- ✦ Installationsretten, hvor den enkelte beboer har ret til at foretage installationer som f.eks. opvaskemaskine, vaskemaskine og parabol.
Lovgrundlaget for installationsretten er "Lov om leje af almene boliger §35 og §36".
- ✦ Kollektiv råderet, hvor der på afdelingsmødet kan vedtages at give den enkelte beboer mulighed for at tilvælge f.eks. et nyt køkken.
Lovgrundlaget for den kollektive råderet er "Lov om leje af almene boliger §37b".

Individuel råderet

Den individuelle råderet er opdelt i to former. Råderet i boligen og råderet uden for boligen. Derudover skelnes der også imellem forbedringer og forandringer.

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi og giver den enkelte beboer ret til godtgørelse ved fraflytning. Der er dog en undtagelse ved særligt energiforbrugende foranstaltninger som f.eks. spa-bad, der ikke giver ret til godtgørelse. Ved forbedringer kan administrationen ikke kræve reetablering ved fraflytning.

Forandringer er arbejder, der ikke øger det lejedes værdi og ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringer kan enten være permanente eller arbejder, hvor der kræves reetablering ved fraflytning. Kræver administrationen reetablering af forandringsarbejderne, kan der afhængigt af arbejdets størrelse opkræves et depositum. Formålet med at opkræve et depositum er en sikkerhed for, at arbejdet reetableres.

Ønsker den enkelte beboer at udføre råderetsarbejder, som ikke er angivet på bilag 1-5 (bilag), der er vedtaget i afdelingen, er det administrationen, der i hvert enkelt tilfælde vurderer om, arbejderne kun har interesse for den enkelte beboer. Dvs. om arbejderne er en forbedring eller en forandring.

Alle forbedrings- og forandringsarbejder skal altid være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og/eller personer med handicap.

Udføres der råderetsarbejder, som giver den enkelte boligafdeling særlige vedligeholdelsesudgifter, betales de af den enkelte beboer. Administrationen vurderer i hvert enkelt tilfælde udgifterne til den særlige vedligeholdelse, hvorefter der vil blive lagt et lejetillæg på den månedlige husleje. Beboere som på et senere tidspunkt overtager lejemålet, overtager også lejetillægget.

Det er den enkelte beboer, der er "bygherre" på individuelle råderetsarbejder og dermed også den enkelte beboer, der forestår aftaler med de forskellige håndværkere om tid, omfang og pris. Alt skal faktureres og betales af den enkelte beboer. Administrationen finansierer ikke individuelle råderetsarbejder.

Skillevægge

Beboere har ret til at opsætte, flytte eller fjerne ikke bærende skillevægge og dermed ændre rumfordelingen i sin bolig. Den nye rumfordeling skal godkendes ved boligorganisationen og/eller kommunen, da brandkrav som flugtveje og redningsåbninger altid skal være overholdt. Der skal som hovedregel ikke foretages reetablering af skillevægge ved fraflytning, men administrationen vurderer i hvert enkelt tilfælde, om den nye rumfordeling kun har interesse for den enkelte beboer.

Forandring af skillevægge giver kun ret til godtgørelse, hvis det sker i forbindelse med et forbedringsarbejde som f.eks. et nyt køkken. Der gøres opmærksom på, at beboere ikke har ret til at flytte eller fjerne bærende skillevægge.

Godtgørelse ved fraflytning

Beboere, der har anvendt råderetten til at udføre forbedringsarbejder i den enkelte bolig, har ret til økonomisk godtgørelse, hvis de flytter, inden forbedringerne er afskrevet.

Godtgørelsen afskrives over en periode på minimum 10 år og maksimum 20 år, afhængig af forbedringsarbejdets forventede levetid.

Der kan kun ydes godtgørelse for afholdte og dokumenterede udgifter. Godtgørelsen udregnes af administrationen, når arbejdet er synet, og sagen er afsluttet.

Det maksimale beløb, der kan ydes godtgørelse for, er pt. 114.144 kr. (2011). Beløbet reguleres en gang om året. For gældende takster, se www.bl.dk "BL-informerer".

Administrationen kan reducere i godtgørelsen med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele mv., eller hvis de dokumenterede udgifter til håndværkere/materialer vurderes at være for høje sammenlignet med tilsvarende arbejder. Der ydes ikke godtgørelse for arbejder uden moms og særligt energiforbrugende arbejder.

Det er den enkelte afdeling, der i første omgang dækker godtgørelsen til den fraflyttende beboer. Men det er den nye beboer, som flytter ind i en bolig med råderetsforbedringer, der skal betale godtgørelsen, enten ved at betale godtgørelsen kontant eller ved en lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen skal svare til godtgørelsen inkl. renter, og tilbagebetalingen fordeles over den resterende periode for afskrivningen af forbedringsarbejderne.

Eksempel på beregning af godtgørelse (fra BL):	
Forbedring af et badeværelse:	
Afholdte og dokumenterede udgifter	65.000 kr.
Reduktion:	
Værdien af eksisterende badeværelse	-5.000 kr.
Særligt energiforbrugende installationer (spa-bad)	-6.500 kr.
For høje udgifter til håndværker	-3.000 kr.
Godtgørelse i alt	50.500 kr.

Eksempel på nedskrivning af godtgørelse (fra BL):	
Ved fraflytning 6 år efter arbejdet er udført og med en fastsat periode for afskrivning på 20 år.	

Oprindelig godtgørelse	50.500 kr.
Nedskrevet godtgørelse (50.500 kr./20 år) x 14 år	35.350 kr.

<u>Eksempel på beregning for ny beboer (fra BL):</u>	
Godtgørelsen ønskes betalt af den nye beboer via en lejeforhøjelse.	
Godtgørelse i alt	35.350 kr.
Resterende afskrivningsperiode	14 år
Rentesats (eksempel)	7 %
Lejeforhøjelse pr. år	4.042 kr.
Lejeforhøjelse pr. måned	337 kr.
Renteudgifterne opkræves som en del af lejeforhøjelsen, og lejeren kan ikke fradrage renten i sin skatteopgørelse.	

Ansøgning af individuelle råderetsarbejder

Inden nogen form for råderetsarbejder inkl. installation af hårde hvidevarer mv., og opsætning af parabol sættes i gang, skal der udfyldes og indsendes et ansøgningskema til administrationen. Herefter skal beboeren afvente svar fra administrationen, inden arbejdet sættes i gang.

Der kan rekvireres ansøgningskemaer hos administrationen.

Byggetilladelse til individuelle råderetsarbejder

Der er flere forskellige typer af råderetsarbejder, der kræver byggetilladelse fra kommunen. Det er administrationen, der i hvert enkelt tilfælde vurderer, om arbejdet kræver en byggetilladelse fra kommunen. Herunder er nævnt de mest forekomne:

- ✦ Ændring af rumfordelingen ved at fjerne, flytte eller opsætte skillevægge kan kræve en byggetilladelse, da brandkrav som flugtveje og redningsåbninger altid skal være overholdt.
- ✦ Opsætning af hegn kan kræve byggetilladelse, da det kan blokere en adgangsvej for redningsberedskabet.
- ✦ Tilbygning af f.eks. udestue, drivhus, carport, cykelskur kræver i de fleste tilfælde en byggetilladelse, da etagearealet/bebyggelsesprocenten øges, og der skal tilsluttes tagvand til den eksisterende kloak.

Beboeren ansøger til administrationen, som herefter overtager den videre sagsbehandling med kommunen. Ved en ansøgning om en tilbygning skal beboeren som minimum vedlægge:

- Målfast beliggenhedsplan, der viser bygningens placering på grunden samt afstand til skel.
- Målsat og målfast grundplan samt placering af evt. tagvand.
- Målsat og målfast detaljeret snittegning med materialebeskrivelse.
- Varmetabsberegning (hvis der ansøges om en opvarmet tilbygning).

Tilsluttes der tagvand til den eksisterende kloak, skal der ved byggeriets afslutning fremsendes en kopi af grundplanen med afløbs/kloak-forhold, påtegnet af en aut. kloakmester.

Opstiller kommunen øvrige vilkår, som skal opfyldes for godkendelse af byggetilladelsen, påhviler de økonomiske forhold beboeren, ligesom gebyr for byggetilladelsen også påhviler beboeren.

Ved Herning Kommune er gebyret for byggetilladelse pt. (2011), 18 kr. pr. m², dog er min. gebyr 1.500 kr.

Syn/afslutning af individuelle råderetsarbejder

Ved afslutning af råderetsarbejder kontakter den enkelte beboer afdelingens vicevært for syn af det udførte arbejde. Er arbejdet udført efter alle aftaler og håndværksmæssigt korrekt godkender viceværten arbejdet ved at underskrive på ansøgningskemaet for synet.

Kollektive forbedringer og kollektiv råderet

Den enkelte afdeling kan på afdelingsmødet godkende en ramme for arbejder, som ligger uden for den enkelte beboers individuelle råderet og installationsret. Bliver det på afdelingsmødet besluttet, at forbedringerne skal gennemføres i samtlige boliger som f.eks. altanlukninger, er det en kollektiv forbedring. Bliver det derimod på afdelingsmødet besluttet, at der kan gennemføres forbedringer, der kan tilvælges af den enkelte beboer som f.eks. køkken eller bad, er det en kollektiv råderet.

Afdelingen kan på afdelingsmødet beslutte, hvilke typer arbejder beboere kan få udført som kollektiv råderet. Der skal udarbejdes en projektplan, der anskueliggør, hvilke typer arbejder der kan vælges imellem, og hvor stort et lejetillæg der er på hvert arbejde, der vælges. Der skal på afdelingsmødet også besluttet, hvor mange antal arbejder der kan godkendes om året pga. afdelingens finansieringsmuligheder.

Uanset om der på afdelingsmødet besluttet, at der skal udføres kollektive forbedringer eller kollektive råderetsarbejder, skal arbejderne finansieres ved, at den enkelte afdeling bruger af henlæggelserne eller optager et lån. Lånet inkl. omkostninger forrentes og afdrages over huslejen i lånets løbetid, som er fastsat til max. 30 år.

Ved kollektive forbedringer opkræves alle beboere i den enkelte afdeling lejeforhøjelse, da de alle får udført forbedringsarbejder. Ved den kollektive råderet opkræves kun de enkelte beboere, som vælger at få udført forbedringer.

Når lånets løbetid udløber, er det almindeligt, at lejeforhøjelsen bortfalder, men lejeforhøjelsen kan også fastsættes mht. den enkelte afdelings økonomi.

For at sikre sig at boligerne kan lejes ud som almene boliger efter anvendelse af den kollektive råderet, skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingsmødets beslutning om typen af forbedringer.

Vurderer organisationsbestyrelsen, at huslejeforhøjelsen gør det vanskeligt at leje boligerne ud fremover, kan de på det grundlag nægte at godkende afdelingsmødets beslutning om kollektive forbedringer og/eller kollektiv råderet.

Bilag 1-5

Bilag 1-5, som er vedlagt, er lister, der kan bruges som inspiration for tilladte råderetsarbejder. Listerne skal tilpasses den enkelte boligafdeling og godkendes på et

afdelingsmøde. Efterfølgende skal afdelingsmødets beslutning for tilladte råderetsarbejder/listerne godkendes af organisationsbestyrelsen, før de er gældende.

Installationsret

Beboere i en almen bolig har ret til at installere hårde hvidevarer mv., med mindre administrationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare den ønskede installation. Ved brug af installationsretten er det den enkelte beboer, som selv ejer den/de enkelte hårde hvidevarer og skal ved en fraflytning tage dem med sig. Det er derfor også beboeren selv, som skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af det installerede. Det er beboerens pligt at opbevare de originale hårde hvidevarer mv., som tilhører afdelingen, da de skal installeres igen ved fraflytning. Beboeren har erstatningspligt for de originale hårde hvidevarer mv., som tilhører afdelingen. Beboeren har også erstatningspligt, hvis der sker skader på ejendommen ved f.eks. oversvømmelse, eller hvis der sker skader på ejendommens installationer, der er forårsaget af hårde hvidevare installationen.

For at gøre brug af installationsretten skal der først rekvireres et ansøgningskema hos administrationen, som skal udfyldes og sendes retur. I stort set alle tilfælde godkendes ansøgningen, da der er opstillet en række betingelser i ansøgningen, som skal være opfyldt. Efter installation og inden ibrugtagning skal viceværten kontaktes for at syne det installerede. Er de betingelser, der er opstillet i ansøgningen, ikke opfyldt, kan viceværten ikke godkende installationen.

Parabol

Der kan ansøges om tilladelse til opsætning af 1 stk. parabol, med det formål at modtage udenlandske tv-kanaler, der ikke kan modtages via det i afdelingen installerede antenneanlæg. Herunder hører også pakkeløsninger på digital tv-boks og digitale ekstrapakker.

For at gøre brug af retten til installation af parabol, skal der først rekvireres et ansøgningskema hos administrationen, som skal udfyldes og sendes retur. Herefter skal beboeren afvente en tilbagemelding fra administrationen. De ønskede kanaler, som ikke kan modtages via det i afdelingen installerede antenneanlæg, skal angives på ansøgningen.

På ansøgningskemaet er oplyst om depositum, opsætning, tilslutning mm.

Bilag 1 - Etagebyggeri

Individuel råderet – Forbedringer**Afdeling 300 - Tolstedparken****Individuel råderet (forbedringer) i boligen**

Afdelingsmødet d.01.09.2016 har besluttet at tillade følgende arbejder via egen finansiering (alt skal betales af lejerens).

Ved fraflytning udbetales godtgørelse iht. beregning, der er udført på grundlag af dokumenterede udgifter.

Forbedringer	Afskrivningsperiode
Energi- og ressourcebesparende arbejder	
Termostatventiler	20 år
Vandbesparende blandingsbatterier (håndvask / bruser / badekar)	10 år
Vandbesparende toilet	10 år
Tekniske installationer	
Yderligere stikkontakter	20 år
Yderligere afbrydere	20 år
Yderligere lysdæmpere	20 år
Yderligere lampeudtag	20 år
Yderligere bredbåndstilslutning	10 år
Fugtstyret ventilator/udsugning	10 år
Køkken	
Bordplade	15 år
Skabe / inventar	15 år
Skabslåger	15 år
Vandafvisende vægbeklædning	15 år
Køkkenvask	15 år
Afløb	15 år

Forbedringer	Afskrivningsperiode
Bad	
Gulvklinter/vægfliser inkl. vådrumsmembran iht. gældende regler	20 år
Vandafvisende vægbeklædning inkl. vådrumsmembran iht. gældende regler	20 år
Toilet	20 år
Håndvask	20 år
Bruser	10 år
Badekar	20 år
Bygningsdele	
Øvrige rum	
Yderligere radiatorer	20 år
Vinduesbundplader - natursten	20 år
Garderobeskabe	10 år
Udskiftning eller maling af døre	10 år

Bilag 3 - Etagebyggeri

Individuel råderet – Forandringer**Afdeling 300 - Tolstedparken****Individuel råderet (forandringer) i boligen**

Afdelingsmødet d.01.09.2016 har besluttet at tillade følgende arbejder via egen finansiering (alt skal betales af lejereren).

Der er **ikke** ret til godtgørelse ved fraflytning, og der er eventuel pligt om reetablering.

Forandringer	Reetablering: ja / nej	Depositum: ja / nej
Bygningsdele		
Ikke bærende skillevægge (fjerne, flytte, opsætte)	Ja	1000 kr.
Blænde dør	Ja	1000 kr.
Åbne til dør	Nej	Nej
Overflader		
Tapet på malet væg	Ja	Kr.15.000
Maling/vandskuring på væg i stedet for tapet	Ja	Kr.5.000
Anden vægbeklædning Feks. finerplader	Ja	Kr.10.000
Anden gulvbelægning Feks. laminat/gulvtæppe	Ja	Nej
Øvrigt		

Bilag 5 - Etagebyggeri

Kollektiv råderet

Afdeling 300 - Tolstedparken

Kollektiv råderet (forbedringer)

Afdelingsmødet d.12.09.2023 har besluttet at tillade følgende arbejder via en huslejeforhøjelse, der modsvarer finansieringen af forbedringen.

Følgende arbejder er godkendt af boligorganisationens bestyrelse d.23.10.2012

Forbedringer	Afskrivningsperiode	Maks. beløb	Krav
Energibesparende arbejder			
Tekniske installationer			
Køkken			
Total udskiftning	10 år	70.000 kr.	
Bad			
Total udskiftning	20 år	85.000 kr.	
Fjerne badekar til etablering af bruseniche og mod sikring af vådrum	15 år	50.000 kr.	
Bygningsdele			
Øvrige rum			