

# Råderet – individuel & kollektiv

## BAB afdeling 2 – Torvestien / Toftager



Vores bolig er vores base, derfor vil vi også gerne have mulighed for at forbedre eller ændre vores bolig.

Råderetten giver mulighed herfor, uanset der er tale om mindre justeringer eller større ændringer.

Vi har altså nu mulighed for at bestemme over egen bolig, vi har bedre muligheder for at præge denne efter egne ønsker og behov. Der er dog visse regler og begrænsninger. Det er afdelingsbestyrelsens håb, at dette "katalog" vil gøre det nemmere for beboerne, når beslutning om at ændre boligen skal træffes.

## Indhold

1	GENERELT .....	2
	Reglernes ikrafttræden.....	2
	Baggrund .....	2
	Begreber .....	2
2	INDIVIDUEL RÅDERET .....	2
	Hvad er omfattet .....	2
	Finansiering .....	2
	Inde i boligen, forbedringer.....	3
	Inde i boligen, forandringer.....	4
	Uden for boligen, forbedringer .....	5
	Uden for boligen, forandringer .....	5
	Fælles for alle udvendige forbedringsarbejder er at:.....	5
	Anmeldelse af arbejder .....	5
	Vedligeholdelse af forbedringer og forandringer.....	6
3	KOLLEKTIV RÅDERET .....	7
	Hvad er omfattet .....	7
	Finansiering .....	7
	Inde i boligen .....	7
	Uden for boligen.....	9
	Vedligeholdelse .....	9

# 1 GENERELT

## Reglernes ikrafttræden

Al myndighedsbehandling vedrørende byggesager, skal ske via administrationen. Administrationen beregner sig et honorar for denne ydelse. Honoraret betales af ansøger.

## Baggrund

Siden 1. juli 2005 har lejere i almennyttige boliger haft mulighed for at udføre ændringer i deres boliger i mere udstrakt grad end tidligere.

I visse tilfælde er det også muligt, at få godtgørelse efter nærmere regler, som er beskrevet under de enkelte afsnit.

## Begreber

Der er særligt 4 begreber, som man skal være opmærksom på:

1. Individuelle forbedringer  
Forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse efter nærmere regler ved fraflytning.
2. Individuelle forandringer  
Forøger ikke det lejedes værdi, og giver ikke ret til godtgørelse.
3. Kollektive forbedringer  
Fælles konkrete forbedringer, der øger det lejedes værdi.  
Forbedringer skal vedtages på et afdelingsmøde.
4. Kollektiv råderet  
Fælles konkrete forbedringer, efter lejers ønske, der øger det lejedes værdi.  
Forbedringer skal vedtages på et afdelingsmøde.

# 2 INDIVIDUEL RÅDERET

## Hvad er omfattet

Omfatter ”individuelle forbedringer” og ”individuelle forandringer”.

Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig.

## Finansiering

Forbedringsarbejder:

Arbejdet finansieres af lejer.

Giver ret til godtgørelse ved fraflytning, forudsat fraflytning finder sted inden for afskrivningsperioden.

Godtgørelsen nedskrives i lige store dele svarende til gældende afskrivningsperiode.

Afskrivningsperioden er normalt min. 20 år og max. 30 år, men kan i særlige tilfælde fastsættes kortere end 20 år efter aftale med administrationen.

Afskrivningsperioden for skabe / inventar m.v. er 10 år.

Ved fastsættelse af afskrivningsperioden tages hensyn til arbejdets karakter.

Maksimumbeløbet er i 2009 fastsat til kr. 110.252,- inkl. moms. (beløbet indeksreguleres i henhold til lovgivning herom).

Godtgørelsen reduceres med:

- Værdi af eksisterende bygningsdele, installationer m.v.
- Evt. for høje håndværkerudgifter i forhold til sædvanlige udgifter for tilsvarende typer arbejder.
- Særligt energiforbrugende installationer.
- Der ydes ikke godtgørelse for:
- Arbejder / ydelser uden moms.
- Eget arbejde.
- Udokumenterede håndværkerudgifter (uden faktura).

Beregning af godtgørelse og dennes afskrivning skal foreligge senest 60 arbejdsdage efter datoen for arbejdets godkendelse.

En forudsætning for godtgørelse i forbindelse med arbejder i køkken er, at administrationen enten har godkendt, eller kan godkende, baderummets tekniske tilstand, samt at administrationen vurderer, at de ønskede forbedringer i eksisterende køkken er hensigtsmæssige.

#### Forandringsarbejder:

Arbejdet finansieres af lejer.

Der ydes ingen godtgørelse.

## **Inde i boligen, forbedringer**

Der er ingen retableringspligt ved fraflytning.

Følgende arbejder er forbedringer:

### Køkken

- Bordplade
- Køkkenvask
- Skabe/inventar
- Vandbesparende blandingsbatterier
- Vandinstallationer
- Afløb
- Elinstallationer inkl. evt. etablering af ny gruppe
- Vandafvisende vægbeklædning
- Fliser
- Loftbeklædning (gips)
- Gulvbelægning
- Indvendig efterisolering
- Radiator inkl. termostatventil
- Ventilationsanlæg
- Ændring af vægge i forbindelse med totalreovering af køkken
- Udskiftning af dør

### Bad

- Bordplade
- Håndvask
- Skabe/inventar
- Vandbesparende blandingsbatterier
- Bruser

- Badekar
- Vandbesparende toilet
- Vandinstallationer
- Afløb
- Elinstallationer inkl. evt. etablering af ny gruppe
- Vandafvisende vægbeklædning
- Fliser
- Loftbeklædning (vådrumsgips)
- Vandtæt gulvbelægning
- Indvendig efterisolering
- Radiator inkl. termostatventil (ikke håndklæderadiator)
- Ventilationsanlæg
- Ændring af vægge i forbindelse med totalreovering af bad
- Udskiftning af dør

#### Øvrige rum

- Loftbeklædning (gips)
- Indvendig efterisolering
- Gulvbelægning (ikke overflader som linoleum, tæpper eller lignende)
- Udskiftning af døre
- Vindueskarme
- Radiator inkl. termostatventil
- Nagelfaste garderober
- Elinstallationer inkl. evt. etablering af ny gruppe
- Stikkontakter
- Afbrydere

### **Inde i boligen, forandringer**

Der er ikke reetableringspligt på nedtagning, flytning eller opsætning af ikke bærende vægge.

Administrationen/ejendomskontoret kan kræve reetablering for visse arbejder ved flytning. Er der aftalt reetableringspligt skal der betales depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Følgende arbejder er forandringer:

- Arbejder aftalt individuelt med ejendomskontoret
- Ændring af fuldklæbet gulvbelægning (ikke tæpper)
- Opsætning af tapet i stedet for malede vægge
- Sænkning af loft
- Nedtagning, flytning eller opsætning af ikke bærende skillevægge med mindre det sker i forbindelse med køkkenreovering

## Uden for boligen, forbedringer

Der er ingen retableringspligt ved fraflytning.

Følgende arbejder er forbedringer:

- Terrasseoverdækning
- Markise
- Trykimprægnerede træterrasser og fliser
- Udestue
- Cykelskur

## Uden for boligen, forandringer

Følgende arbejder er forbedringer:

- Almindelig haveindretning

## Fælles for alle udvendige forbedringsarbejder er at:

### Anmeldelse af arbejder

- Alle forbedrings- og forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til administrationen / ejendomskontoret **før** lejeren går i gang.
- Intet arbejde må påbegyndes før administrationen har givet skriftlig tilladelse.
- Normalt foreligger svaret senest 40 arbejdsdage efter modtaget ansøgning.
- I denne frist indgår juli måned ikke.
- For at ansøgningen skal kunne behandles inden for den givne frist skal den indeholde følgende:
  - Navn, adresse og bolignummer.
  - Beskrivelse af forbedringen eller forandringen.
  - Start- og sluttidspunkt for udførelse.
  - Liste over de materialer og det inventar som skal anvendes (type, modeller, fabrikat m.v.).
  - Eventuelle tegninger.
  - Prisoverslag for dokumenterbare udgifter til momsregistrerede håndværkere og leverandører.
  - Administrationen oplyser, om forbedringerne eller forandringerne helt eller delvist kræver byggetilladelse.
- I givet fald ansøger lejeren via administrationen om kommunens tilladelse, og afholder udgiften hertil.
- Kommunens tilladelse skal foreligge, før administrationen kan give skriftlig tilladelse.

For udestuer og terrasseoverdækninger gælder endvidere følgende:

- Der skal i hvert enkelt tilfælde søges om tilladelse hos ejendomskontoret / administrationen inden arbejdet påbegyndes.
- Udestuer og overdækkede terrasser skal opfylde den til enhver tid gældende bygningslovgivning med følgende lempelser jf. kommunens tidligere brev herom.
  - Udestuer og overdækkede terrasser må opføres i max. en etage med en største højde fra terræn på 3 meter.
  - Udestuer og overdækkede terrasser må opføres i boligens fulde bredde frem til en byggelinie der ligger 3,4 meter fra facaden (udhæng og tagrender skal ligge inden for byggelinjen).
- Alt arbejde der kræver autorisation (eksempelvis el-arbejde), skal udføres af autoriserede installatører.
- Terræn langs boligens murede facade mod haven ligger 20 cm. under overside sokkel (overgang mellem sokkelpuds og murværk). Terræn langs havens/hækens sydside = overside fliser på stien umiddelbart udenfor haven. Terræn over alt inde i haven er et retlinet plan mellem de to nævnte ydre begrænsninger uanset udførte reguleringer m.v. af havens oprindelige terræn, eksempelvis opbyggede bede.

For skure gælder endvidere følgende:

- Ansøgning skal ledsages af en situationsplan, visende skurets størrelse, højde og placering.
- Skure må opføres op til 10 m<sup>2</sup> (inkl. tagudhæng).
- Skuret må ikke bygges sammen med en udestue.
- Alt arbejde, der kræver autorisation (eksempelvis el-arbejde), skal udføres af autoriserede installatører.
- Efter opførelsen skal skuret godkendes af administrationen / ejendomskontoret.
- Terræn langs boligens murede facade mod haven ligger 20 cm. under overside sokkel (overgang mellem sokkelpuds og murværk). Terræn langs havens/hækens sydside = overside fliser på stien umiddelbart udenfor haven. Terræn over alt inde i haven er et retlinet plan mellem de to nævnte ydre begrænsninger uanset udførte reguleringer m.v. af havens oprindelige terræn, eksempelvis opbyggede bede.

## **Vedligeholdelse af forbedringer og forandringer**

Medfører forbedringerne eller forandringerne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, betales disse af lejereren ved en forhøjelse af huslejen for den enkelte bolig.

Der kan aftales vedligeholdelse ved lejerens foranstaltning. I givet fald skal det fremgå af et tillæg til lejekontrakten.

Der henvises i øvrigt til vedligeholdelsesreglementet.

### 3 KOLLEKTIV RÅDERET

#### Hvad er omfattet

Omfatter kollektive forbedringer og kollektiv råderet. Arbejderne gennemføres af afdelingen.

#### Finansiering

Afdelingen kan optage lån til finansiering af kollektive forbedringer og kollektiv råderet. Løbetiden på lån til kollektiv råderet er fastsat til højst 20 år. Ved kollektive forbedringer vil alle lejere blive pålagt en lejeforhøjelse. Ved kollektiv råderet vil kun den bolig, der bliver forbedret, blive pålagt en lejeforhøjelse.

#### Inde i boligen

Kollektive forbedringer og kollektiv råderetsarbejder skal i hvert enkelt tilfælde alle godkendes på et afdelingsmøde.

Eksempler på arbejder i boligen:

- Udskiftning af køkkener
- Udskiftning af badeværelser
- Udskiftning af fælles tekniske installationer

Afdelingsmødet har den 1. september 2009 godkendt udskiftning af køkkener under nedenstående vilkår:

- Alle de til enhver tid gældende relevante regler i lovgivningen vedrørende almenyttigt boligbyggeri skal overholdes.
- Alle de til enhver tid gældende relevante regler i bygningsreglementet skal overholdes.
- Alle arbejder skal udføres af anerkendte momsregistrerede håndværkere.
- Arbejder der kræver særlig autorisation skal udføres af autoriserede håndværkere.
- Inventardele skal være af anerkendt fabrikat med dokumentation for, at de er egnede til anvendelse i køkken og med udskiftelige låger.
- Kvalitet af inventardele skal være som HTH med laminatbelægning, eller bedre.
- Vandarmaturer skal være af anerkendt fabrikat (eksempelvis Børma, Grohe eller Oras) med keramiske skiver.

En forudsætning for udskiftning af køkken er, at administrationen enten har godkendt, eller kan godkende, baderummets tekniske tilstand, samt at administrationen vurderer, at eksisterende køkken er tjenligt til udskiftning.

Arbejderne gennemføres af afdelingen under administrationens ledelse. Afskrivningsperioden for skabe / inventar m.v. er 10 år, for øvrige arbejder max. 20 år.



Summen af de samlede ombygningsudgifter der kan lånefinansieres via afdelingen, for badeværelse og køkken til sammen, kan højst udgøre kr. 150.000 inkl. moms pr. lejemål (prisniveau 2009).

Hårde hvidevarer kan ikke finansieres over denne ordning. Når lånet er færdigbetalt bortfalder huslejestigningen.

Såfremt udgiften til renovering af køkken og badeværelse overstiger ovenstående låneramme, kan der supplerende gøres brug af finansieringsmodellen for individuelle forbedringer (se side 3 og 4).

Den maksimale ombygningsudgift udgør således kr. 260.252,- inkl. moms pr. lejemål (prisniveau 2009). Beløbet reguleres efter gældende regler.

Udgifter herudover betales af lejer uden afdelingen hæfter for dette. Forinden arbejderne igangsættes skal lejer godkende og underskrive en huslejberegning, der tydelig angiver de økonomiske konsekvenser af køkkenudskiftningen.

Afdelingsmødet har den 1. september 2009 godkendt udskiftning af badeværelser under nedenstående vilkår:

- Alle de til enhver tid gældende relevante regler i lovgivningen vedrørende almennyttigt boligbyggeri skal overholdes.
- Alle de til enhver tid gældende relevante regler i bygningsreglementet skal overholdes.
- Alle de til enhver tid gældende relevante myndighedskrav vedrørende indretning af vådrum skal overholdes, herunder især regler for vådrumssikring.
- Alle arbejder skal udføres af anerkendte momsregistrerede håndværkere.
- Arbejder der kræver særlig autorisation skal udføres af autoriserede håndværkere.
- Farver på beklædning af loft, vægge og gulv skal være ensfarvet neutrale.
- Vægge kan forsynes med en smal bort i kontrastfarve eller med mønster.
- Der må ikke anvendes organiske materialer i badeværelset.
- Inventardele skal være af anerkendt fabrikat med dokumentation for at de er egnet til anvendelse i vådrum og med udskiftelige låger.
- Kvalitet af inventardele skal være som HTH med laminatbelægning eller bedre.
- Sanitetsporcelæn skal være hvid og af anerkendt fabrikat (eksempelvis Ifö eller Gustavsberg).
- Vandarmaturer skal være af anerkendt fabrikat (eksempelvis Børma, Grohe eller Oras) med keramiske skiver.

Arbejderne gennemføres af afdelingen under administrationens ledelse.

Afskrivningsperioden for skabe / inventar m.v. er 10 år, for øvrige arbejder max. 20 år.

Summen af de samlede ombygningsudgifter der kan lånefinansieres via afdelingen, for badeværelse og køkken til sammen, kan højst udgøre kr. 150.000 inkl. moms pr. lejemål (prisniveau 2009).

Hårde hvidevarer kan ikke finansieres over denne ordning. Når lånet er færdigbetalt bortfalder huslejestigningen.

Såfremt udgiften til renovering af badeværelse og køkken overstiger ovenstående låneramme, kan der supplerende gøres brug af finansieringsmodellen for individuelle forbedringer (se side 3 og 4).

Den maksimale ombygningsudgift udgør således kr. 260.252,- inkl. moms pr. lejemål (prisniveau år 2009). Beløbet reguleres efter gældende regler.

Udgifter herudover betales af lejer uden afdelingen hæfter for dette. Forinden arbejderne igangsættes skal lejer godkende og underskrive en huslejberegning, der tydelig angiver de økonomiske konsekvenser af badeværelsesudskiftningen.

### **Uden for boligen**

Kollektive forbedringer og kollektiv råderetsarbejder skal i hvert enkelt tilfælde alle godkendes på et afdelingsmøde.

Eksempler på arbejder uden for boligen:

- Nye isolerede gavle
- Nye vinduer
- Nye tage inkl. isolering
- Nye P-pladser

### **Vedligeholdelse**

Vedligeholdelse påhviler afdelingen.

Man kan altid søge råd og vejledning om råderet på ejendomskontoret.