

Råderetskatalog

**Om mulighederne for
forbedringer og forandringer
*af din bolig***

Hvad kan du ændre?

Skal der retableres?

Har du mulighed for godtgørelse?

INDHOLD

Råderetten: Tilpas din bolig til dine behov!

Du har gode muligheder for at ændre din bolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af Bredalsparkens bestyrelse. Hvis du mener, at der skal ændres på reglerne, så 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.

Hvis du derimod ønsker at bygge om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinier, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må bygge en hems i boligen, så er det op til boligselskabet 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. vaskemaskine, opvaskemaskine, tørretumbler, emhætte osv. 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 følger 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 vaskemaskine.

Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe. Hvis du ønsker at benytte installationsretten, skal du følge vejledningen herom andet sted i denne beboerinformation.

Hvad skal du gøre?

Hvis du ønsker at forandre eller forbedre din bolig efter råderetten skal du anvende følgende fremgangsmåde:

Du skal skriftligt meddele ejendomskontoret, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.

Ejendomskontoret sender din henvendelse videre til DAB, som behandler sagen – eventuelt i samarbejde med Bredalsparkens bestyrelse.

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

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

Hvis du ikke har modtaget svar fra DAB indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne..

Det er en forudsætning, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Hvilke regler gælder i din afdeling?

Forbedringer

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er DAB, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.

- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Hvis forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring, skal du betale disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.
- D. Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse, når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse i op til 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

Forbedringer indenfor boligen

	A	B	C	D
Energibesparende foranstaltninger		x	x	10 år
Køkkener (gældende standard)		x	x	10 år
Køkkener (uden for gældende standard)	x	x	x	10 år
Bad og WC (gældende standard)		x	x	10 år
Bad og WC (uden for gældende standard)	x	x	x	10 år
El-installationer		x	x	10 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til ejendomskontoret.

Forandringer

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er DAB, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- C. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- D. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.

Forandringer indenfor boligen

	A	B	C	D
Nedtagning af ikke-bærende skillevæg (rum mindre end 7,5 m ²)		x		
Nedtagning af ikke-bærende skillevæg (rum større end 7,5 m ²)	x		x	x
Nedtagning af bærende skillevæg (rum mindre end 7,5 m ²)	x	x		
Nedtagning af bærende skillevæg (rum større end 7,5 m ²)	x		x	x
Pålægning af gulvbelægning i køkken (vinyl, kork, linoleum)		x		
Opsætning af loftsbeklædninger	x	x		
Opsætning af vægbeklædninger	x	x		

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til ejendomskontoret.

Forandringer udenfor boligen

	A	B	C	D
Altanafskærmning (se gældende regler)		x		

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Al vedligeholdelse af forandringer udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Boligselskabet kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Det er en forudsætning, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

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:

Forbedringsarbejdet skal anmeldes til ejendomskontoret og godkendes af DAB, inden du går i gang. Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spa-bade 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”. Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggerenskab, som skal godkendes af DAB. Du kan få en regnskabsblanket på ejendomskontoret.

Når DAB har godkendt regnskabet, vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

Hvordan beregnes godtgørelsen?

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 100.000¹ for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører én 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.

Den kollektive råderet – når afdelingen betaler!

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter ”den kollektive råderet”.

I den kollektive råderet er det afdelingen, som betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, af boligselskabets bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

I din afdeling er der mulighed for at foretage følgende forbedringsarbejder efter den kollektive råderet:

Køkkener

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås på ejendomskontoret eller ses på afdelingens hjemmeside på www.bredalsparken.dk. Tilmelding sker på ejendomskontoret.

Installationsretten

I Lov om leje af almene boliger fremgår det, at:

”lejereren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejereren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejereren skal give meddelelse til udlejereren, inden lejereren foretager installationen.”

Herunder kan du læse betingelserne for opsætning/installation af henholdsvis.

¹ Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Kontakt ejendomskontoret eller DAB for oplysning om det aktuelle beløb i dit boligselskab.

Vaske- og opvaskemaskiner

Tilslutning af maskinen skal udføres af autoriserede håndværkere.

Eltilslutningen skal udføres i henhold til Stærkstrømsreglementet, og installationen foretages fra en selvstændig gruppe.

Maskinernes vandtilslutning skal udføres med aqua stop (vandblokering), for at forhindre oversvømmelse af lejligheden. Hvis der ikke er aqua stop på tilløbsslangen skal der monteres waterblock. Slangen og øvrige dele skal være godkendt til formålet. (ved tvivl – spørg forhandleren).

Afløbsslangen skal tilsluttes afløbssystemet på korrekt vis med godkendt overgangsstykke m.m.

Placeres maskinen ikke i et rum med gulv afløb, hvor vandet frit kan løbe i, skal den placeres i en bakke, så evt. skade på gulv m.v. undgås. Bakken kan normalt købes hos hvidevareforhandleren. Overholdes ovennævnte ikke, vil beboeren kunne drages til ansvar for evt. skader, der påføres bygningen eller dennes installationer.

Hvis der demonteres et skab, skal skabet opbevares af beboeren, til en evt., senere genmontering.

Arbejdet skal udføres uden udgift for afdelingen.

Maskinen må ikke tages i brug før ejendomskontoret har foretaget syn og godkendelse.

Tørretumbler

Eltilslutningen skal udføres af autoriseret håndværkere i henhold til Stærkstrømsreglementet, og installationen foretages fra en selvstændig gruppe.

Da det ikke er muligt at foretage afkast til det fri fra maskinen, er det et krav at der kun opsættes kondens tørretumbler.

Overholdes ovennævnte ikke vil beboeren kunne drages til ansvar for evt. skader der påføres bygningen eller dennes installationer.

Hvis der demonteres et skab, skal skabet opbevares af beboeren, da arbejdet vil kunne kræves reetableret ved en eventuel senere fraflytning.

Emhætte

Da det ikke er muligt at etablere afkast fra emhætten til det fri, vil der kun blive givet tilladelse til opsætning af emhætte med kulfilter.

Overholdes ovennævnte ikke, vil beboeren kunne drages til ansvar for evt. skader, der påføres bygningen eller dennes installationer.

Inventar, som er demonteret for at muliggøre montering af emhætten, skal opbevares af beboeren til eventuel genmontering.

Arbejdet skal udføres uden udgift for afdelingen, og vil kunne kræves reetableret ved en eventuel senere fraflytning.