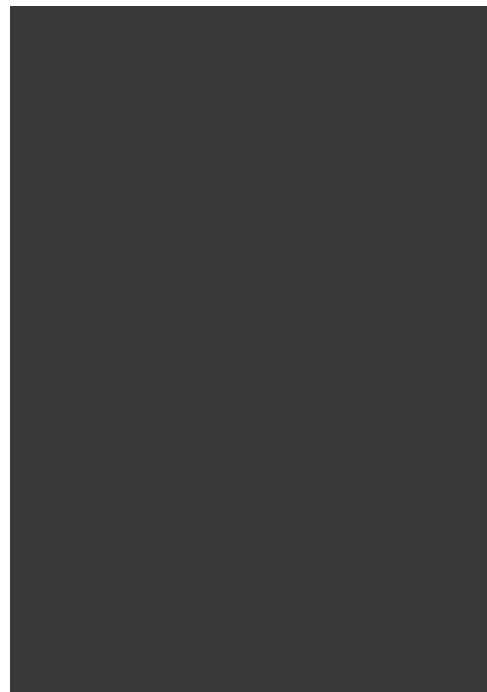


Råderetskatalog for Holmstrup



Opdateret d. 24. april 2019

Indholdsfortegnelse

1.	Baggrund / definitioner	03
2.	Individuel - kollektiv råderet - oversigt	04
3.	Individuel råderet – når du vil forbedre din bolig	04
4.	Kollektiv råderet – når der skal lånes til forbedringer	05
5.	Kollektiv råderet – Køkken	05
6.	Kollektiv råderet – Bad	07
7.	Individuel råderet – Vægge	08
8.	Individuel råderet – Vindues bundplader (vindueskarm)	09
9.	Individuel råderet – Terrasser og haver	10
10.	Individuel råderet - Installationsret	11
11.	Råderet – Konflikter og tvister	11
12.	Råderet – Love og regler	12



1. Baggrund og definitioner

Baggrund

Lovbestemt rettighed

Forbedrings- og forandringsarbejder i og uden for boligen er bestemt af lovgivningen samt råde-
retsregler og vedligeholdelsesreglement besluttet af et beboermøde i Holmstrup.

Afdelingsmødebeslutning

Forbedrings- og forandringsarbejder i og uden for boligen, som vil være til gavn for den enkelte
beboer, men ikke nødvendigvis for alle beboere i afdelingen, kan besluttes/
ændres af et afdelingsmøde.

Procedure

Ansøgning

Før arbejdet igangsættes, skal der fremsendes skriftlig ansøgning samt eventuelt tegningsmateri-
ale til Brabrand Boligforening (BBBO) for alle individuelle forbedringsarbejder i og uden for boligen
uden retableringspligt.

Anmeldelse

Før arbejdet igangsættes, skal der fremsendes skriftlig anmeldelse til BBBO for alle øvrige indivi-
duelle forbedrings- og forandringsarbejder i og uden for boligen.

Godtgørelse

Alle individuelle forbedringsarbejder med ret til godtgørelse giver mulighed for økonomisk godtgø-
relse for afholdte udgifter til momsregistrerede forretninger/håndværkere ved eventuel fraflytning
inden nedskrivningsperiodens udløb.

Vejledning herom fås ved at rette henvendelse til BBBO.

Definitioner

Forbedring

Forbedringsarbejder er defineret ved, at de forøger det lejedes værdi.

Forandring

Forandringsarbejder er defineret ved, at de ikke forbedrer det lejedes værdi.

Alle forbedrings- og forandringsarbejder skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke
fratage boligen dens karakter af almen bolig.

Vedligeholdelse

Vedr. vedligeholdelse af forbedringer og forandringer i boperioden henvises der til de enkelte ne-
denstående punkter.

2. Individuel eller kollektiv råderet - oversigt

I dette materiale kan du få inspiration til hvilke ændringer, du kan foretage i din bolig inden for råderetten.

Som eksempel kan nævnes ændringer og modernisering af køkken og badeværelse. Andre muligheder kunne være rumopdelinger, hvor der ikke er tale om bærende vægge. Du kan eventuelt slå to værelser sammen eller opdele stuen i to værelser.

De regler, der handler om, hvad man må ændre i sin bolig, kaldes for "råderetten".

Brabrand Boligforening afdeling 6 Holmstrup ønsker, at du skal have mulighed for at indrette dig på en måde, som passer til dine individuelle behov.

Ændringer og forbedringer i boligen skal udføres med hensyntagen til boligens oprindelige karakter.

Ændring af en fireværelses lejlighed til en etværelses lejlighed vil ikke blive godkendt.

Der stilles naturligvis krav om, at ændringerne bliver udført håndværksmæssigt og materialemæssigt korrekt.

Alle arbejder skal indberettes til BBBO, inden de igangsættes, og der skal ligge en godkendelse på de beskrevne arbejder, inden arbejdet påbegyndes.

3. Individuel råderet - når du vil forbedre din bolig

Individuel råderet betyder, at du må lave forbedringer i din bolig. Du betaler selv, og du står selv for udførelsen af arbejdet.

Arbejdet skal være udført håndværksmæssigt korrekt, og der skal bruges autoriserede håndværkere til installationsarbejdet – vvs og el.

Der er ingen grænser for, hvad en forbedring må koste. Men hvis du flytter og skal have penge for dine forbedringer (godtgørelse), er 121.373 kr. det maksimale beløb, der kan opnås godtgørelse for (i 2018). Beløbet indeksreguleres. For at få det korrekte beløb skal du kontakte BBBO, før du går i gang.

Forbedringer afskrives som udgangspunkt over 10 år. Hvor meget du skal have i godtgørelse ved fraflytning afhænger af, hvilken forbedring det er, og hvad den har kostet. Som udgangspunkt er der en nedskrivning på 10 % pr. år.

Du kan få godtgørelse for forbedringer som f.eks. køkken.

Nogle ting er forbedringer for dig, men ikke nødvendigvis for de næste beboere i boligen. Det gælder f.eks., hvis du river en væg ned eller blænder en dør. Den slags kan du ikke få godtgørelse for.

Du skal altid have skriftlig tilladelse fra driftskontoret, før du må gå i gang. Du fremsender beskrivelse over, hvad du tænker ændret, eksempelvis nedbrydning af en væg. Der skal fremsendes tegning over, hvordan den nye indretning af lejligheden er efter ombygning.

Du får svar på din ansøgning inden for 8 uger. Når arbejdet er udført, skal det godkendes af BBBO.

4. Kollektiv råderet - når der skal lånes til forbedringer

I dette materiale kan du få inspiration til hvilke ændringer, du kan foretage i din bolig inden for råderetten.

Som eksempel kan nævnes ændringer og modernisering af køkken og badeværelse. Andre muligheder kunne være rumopdelinger, hvor der ikke er tale om bærende vægge. Du kan eventuelt slå to værelser sammen eller opdele stuen i to værelser.

De regler, der handler om, hvad man må ændre i sin bolig, kaldes for "råderetten".

Brabrand Boligforening afdeling 6 Holmstrup ønsker, at du skal have mulighed for at indrette dig på en måde, som passer til dine individuelle behov.

Ændringer og forbedringer i boligen skal udføres med hensyntagen til boligens oprindelige karakter.

Ændring af en fireværelses lejlighed til en etværelses lejlighed vil ikke blive godkendt.

Der stilles naturligvis krav om, at ændringerne bliver udført håndværksmæssigt og materialemæssigt korrekt.

Alle arbejder skal indberettes til BBBO, inden de igangsættes, og der skal ligge en godkendelse på de beskrevne arbejder, inden arbejdet påbegyndes.

5. Kollektiv råderet - Køkken

Inden du starter et projekt med renovering af køkken, skal du kontakte BBBO og få en besigtigelse af dit gamle køkken for afklaring af, om der er nogle arbejder, der skal betales af boligforeningen.

Køkkenfirmaet ved fra BBBO, hvor stort et beløb du kan købe køkken for under den kollektive råderet.

Der er dog den mulighed at kombinere kollektiv råderet og individuel råderet ved renovering af køkken.

Hvis du ønsker et køkken, der koster mere, end der er besluttet under den kollektive råderet, kan du selv finansiere et evt. restbeløb under den individuelle råderet. Det vil sige, at du selv betaler restbeløbet, og ved fraflytning inden for 10 år vil du få tilbagebetalt en procentdel svarende til en nedskrivning på 10 % pr. år, forudsat det er en forbedring.

Du kontakter BBBO, hvor du kan få udleveret en liste over firmaer, hvor der ligger en indkøbsaftale med BBBO. Ud fra listen vælger du et firma eller to, der kan levere køkkener. Du laver en aftale med et køkkenfirma, som er beskrevet på den udleverede liste.

På driftskontoret kan du få navn og nummer på kontaktpersonen i køkkenfirmaet.

Firmaet kommer ud til dig og måler op, og I aftaler, hvordan dit nye køkken skal udføres. Firmaet laver et tilbud med pris, tegninger og beskrivelse af arbejdet. Det sender de til dig og til BBBO.

Du får det køkken, der indgår i tilbuddet, men der er to trin mere, før arbejdet kan gå i gang. Når du skal vælge køkken, skal farvevalget ligge inden for en norm accepteret farve i en skala fra hvid til sort. Hvis der kommer et oplæg om et køkken med f.eks orange låger, vil dette ikke blive accepteret.

Placeringen af køkkenet skal være inden for det område, hvor det eksisterende køkken er monteret, da det vil være meget dyrt at ændre på installationer for afløb og vand.

Beløbet for kollektiv råderet i Holmstrup for renovering af køkkener er 665 kr. pr. m² i 2018. For en 85 m²-bolig vil beløbet være 56.525 kr. Beløbet vil blive indeksreguleret hvert år.

Driftskontoret syner dit nuværende køkken

Kort tid efter at BBBO har modtaget tilbuddet, bliver du kontaktet af en medarbejder fra BBBO, som skal syne dit nuværende køkken. BBBO ser på, om der er noget i dit køkken, som din boligafdeling skal betale for. Er der det, bliver beløbet trukket fra det beløb, som du skal afdrage for dit nye køkken.

Du får prisen på huslejestigning oplyst, før arbejdet går i gang

BBBO beregner, hvor stort et beløb du skal afdrage på, og hvor meget mere du dermed skal betale i husleje om måneden. Du skal skriftligt godkende beregningen.

Efterfølgende får du og køkkenfirmaet et brev om, hvornår arbejdet kan gå i gang. Så kontakter du køkkenfirmaet og aftaler tid med dem.

Hvidevarer kan ikke indgå i udskiftning af køkkenet under den kollektive råderet. Ønsker du f.eks. en opvaskemaskine, skal du selv stå for udgiften til indkøb og vedligehold, og ved fraflytning skal opvaskemaskinen fjernes inden syn.

I forbindelse med køkkenrenovering skal køkkenets el-installation opgraderes. Udgiften afholdes af afdelingen.

Tilbud på el-arbejder indhentes sammen med tilbud på køkkenet, dog skal de arbejder, der omhandler opgradering af el, faktureres separat og betales af afdelingen. Køkkenleverandørerne er orienteret om dette.

Opgraderingen af elinstallationer i køkkenet sker ved, at der monteres stikkontakter efter gældende lovgivning. Disse kobles på egen gruppe i tavle.

Placering af stikkontakter skal være i køkken-området på væggene eller under overskabene. Kontakt driftskontoret, hvis du er i tvivl om placeringen.

I forbindelse med køkkenrenovering skal der foretages isolering af rørinstallationer under køkkenbordet. Udgiften afholdes af afdelingen.

Tilbud på isolering hentes sammen med køkkenet, dog skal de arbejder, der omhandler opgradering af isolering faktureres separat og betales af afdelingen. Køkkenleverandørerne er orienteret om dette.

Vægbeklædningen skal godkendes i forbindelse med syn af det opstillede køkken.

Du skal have skriftlig tilladelse, før du går i gang

Du skal altid have skriftlig tilladelse fra driftskontoret, før du må gå i gang. Du får svar på din ansøgning inden for 8 uger. Når arbejdet er udført, skal det godkendes af BBBO.

Ved fraflytning kan hårde hvidevarer overdrages til kommende beboer ved udfyldelse af overdragsdokument, som kan afhentes på driftskontoret.

Dog skal hvidevarer købt af beboer demonteres, således at der ved syn kun er de hvidevarer i lej-ligheden, som er leveret og monteret af BBBO.

I forbindelse med bestilling af køkken er det et krav, at det er leverandøren af køkkenet, der foretager opmåling til det nye køkken.

Eventuelle fejlliverancer og mangler som følge af opmåling skal kunne pålægges leverandøren.

I forbindelse med aflevering af færdigrenoveret køkken skal serviceleder deltage sammen med køkkenleverandøren. Beboeren kan deltage, hvis denne ønsker det.

Har beboeren bemærket fejl og mangler ved opstillingen eller ved funktionen af køkkenet, skal servicekontoret have besked.

Når dit nye køkken er opstillet / afleveret, overgår det som boligforeningens ejendom. Ved eventuelle fejl og mangler skal der ske henvendelse herom til driftskontoret.

6. Kollektiv råderet - Bad

Til renovering af badeværelser er der udarbejdet nogle modeller for, hvordan badeværelset skal renoveres, og der skal udarbejdes et projekt i samarbejde med BBBO.

For renovering af badeværelse sættes der et beløb på 100.000 kr. i 2018-priser. Beløbet vil blive indeksreguleret.

I samråd med BBBO kontaktes en håndværker eller 2 for udarbejdelse af et tilbud med tegninger, pris og beskrivelse af, hvad der skal laves.

Tilbuddet fra håndværkeren skal sendes til BBBO, der melder tilbage, om arbejdet og beløbet for renovering kan godkendes.

Du har dog den mulighed, at hvis ikke BBBO kan godkende projektet, kan det udføres under den individuelle råderet, (se afsnit 2) eller i en kombination, hvor det beløb, der er ud over den kollektive råderet, kan selvfinansieres over den individuelle råderet.

Hvis du står til at skulle have skiftet vinyl i badeværelset betalt af afdelingen, kan det konverteres til flisebelægning. Det kræver, at du betaler merudgiften for fliser. Merudgiften kan oplyses på driftskontoret.

Hvordan kommer jeg i gang?

Du kontakter BBBO, der udarbejder et projekt.

Du kontakter en håndværker - eller to.

Du laver en aftale med en håndværker.

Firmaet kommer ud til dig og måler op, og I aftaler, hvordan dit nye badeværelse skal være. Firmaet laver et tilbud med pris, tegninger og beskrivelse af arbejdet. Det sender de til dig og til BBBO.

Du får det badeværelse, der indgår i tilbuddet, men der er to trin mere, før arbejdet kan gå i gang.

Driftskontoret syner dit nuværende badeværelse

Kort tid efter at BBBO har modtaget tilbuddet, bliver du kontaktet af en medarbejder fra BBBO, som skal syne dit nuværende badeværelse. BBBO ser på, om der er noget i dit badeværelse, som din boligafdeling skal betale for.

Er der det, bliver beløbet trukket fra det beløb, som du skal afdrage for dit nye badeværelse.

Du bør være opmærksom på, at en renovering af dit badeværelse er en både besværlig og dyr omgang. Fjernelse af glasfiberkabinen skal udføres af autoriseret/godkendt håndværker og medfører, at du ikke kan bruge dit badeværelse i 2-4 uger, da der skal slibes og spartles. Selvom der laves en luftsluse, må du påregne, at det medfører en del støvgener i din lejlighed.

Du får prisen på huslejestigning oplyst, før arbejdet går i gang
BBBO beregner, hvor stort et beløb du skal afdrage på, og hvor meget mere du dermed skal betale i husleje om måneden.

Du skal skriftligt godkende beregningen. Bagefter får du og entreprenøren et brev om, hvornår arbejdet kan gå i gang. Så kontakter du entreprenøren og aftaler tid med dem.

7. Individuel råderet - Vægge

Vægge

Vedligeholdelse af vægge er beskrevet i vedligeholdelsesreglementet og kan vedligeholdes over lejlighedens vedligeholdelseskonto.

Ændring af ruminddeling

Ønskes der ændring af ruminddelingen, er der mulighed for nedbrydning eller opstilling af vægge.

Væggene i Holmstrup er udført som lette vægge, stålskelet med gips, dog ikke væggene omkring badeværelset, som ikke kan ændres og er udført i en letbeton-konstruktion.

Inden du går i gang

BBBO har et notat, der omhandler opstilling af vægge. Tjek dette først.

Inden arbejdet igangsættes, skal der fremsendes en tegning over de påtænkte ændringer, og arbejdet må ikke igangsættes, før der ligger en tilladelse fra BBBO.

Ved rumændringer skal boligen efter ombygning fremstå som en familiebolig. Der vil ikke blive givet tilladelse til at ændre en fireværelses lejlighed til en etværelses.

Installationer i vægge

Der skal altid bruges autoriserede håndværkere til installationsarbejdet – f.eks. vvs- og elarbejder.

Ved rumændringer skal du tjekke, om gulvene er gennemgående under de vægge, du ønsker at ændre/fjerne. Hvis gulvene ikke er gennemgående, er det lejers ansvar, at gulvene er hele uden synlige samlinger ved fraflytning.

Hvis det ved fraflytning konstateres, at gulve ikke er hele og uden "revner", vil det blive betragtet som misligholdelse og blive reableret for fraflytters regning.

Syn af udførte arbejder

Arbejdet skal være udført håndværksmæssigt korrekt og vil blive synet af driftskontoret, når det er udført. Herefter godkendes lejligheden med den nye indretning, og der kræves ingen tilbagefø-
ringspligt.

Uden godtgørelse

Arbejder med ændring af vægge udføres uden godtgørelse og uden tilbagefø-
ringspligt. Du betaler selv udgiften for arbejderne samt vedligeholdelse.

8. Individuel råderet - Vinduesbundplader (vindueskarme)

Vinduesbundplader

Det er tilladt at opsætte vinduesbundplader (vindueskarm) ved alle vinduer. Der skal dog søges om arbejdet med en beskrivelse af det påtænkte arbejdes udførelse såsom montering og materialevalg.

Hvad skal jeg være opmærksom på?

Ved montering af vinduesbundplader skal der være en luftspalte mellem vindue og bundpladen, eller der skal udføres luftspalter i vinduesbundpladen således, at varme fra radiatoren kan strømme op foran vinduet.

Syn af udførte arbejder

Arbejdet skal være udført håndværksmæssigt korrekt, men vil ikke blive synet af driftskontoret. Ved fraflytning skal vinduesbundplader demonteres inden syn.

Uden godtgørelse

Arbejder med montering af vinduesbundplader udføres uden godtgørelse. Du betaler selv udgiften for arbejderne samt vedligeholdelse.

Ved fraflytning kan vinduesbundplader overdrages til kommende beboer ved udfyldelse af overdragelsesdokument, som kan afhentes på driftskontoret.

Dog skal vinduesbundplader monteret af beboer demonteres.

9. Individuel råderet - Terrasser og haver

Terrasseoverdækning – halvtag

Må opsættes efter aftale med driften.

Overdækningen skal udføres i et farvevalg, der ligger inden for de farver, der anvendes i Holmstrup. Ved ansøgning skal der redegøres for farver.

Det skal aftales med driften, hvorledes overdækningen fæstnes til bygningen.

Der er retableringspligt, og de områder, hvor overdækningen har været fæstnet, skal repareres.

Vedligeholdelsen varetages af lejer.

Markiser

Må opsættes efter aftale med driften.

Det skal aftales med driften, hvorledes markisen fæstnes til bygningen.

Der er retableringspligt, og de områder hvor overdækningen – markisen – har været fæstnet, skal repareres med et korrekt materiale og efterfølgende males med facademaling. Farvekode kan hentes på driftskontoret.

Elinstallationer skal udføres af autoriseret installatør.

Vedligeholdelsen varetages af lejeren.

Drivhus

Må opsættes, men det skal placeres uden fastgørelse til bygningen og må max være 10 m². Der er retableringspligt.

Vedligeholdelsen varetages af lejereren.

Skur

Må opsættes i haven og må maksimalt være 10 m².

Må ikke fæstnes til bygningen.

Der er retableringspligt.

Vedligeholdelsen varetages af lejereren.

Hegn

Må opsættes om egen have.

Der er opsat nogle hegn af boligforeningen. Disse vedligeholdes af driften.

Hegn derudover kan opsættes uden retableringspligt og uden godtgørelse.

Vedligeholdelsen varetages af lejereren.

Se krav til hegnets udformning og farve under vedligeholdelsesreglementet.

Syn af udførte arbejder uden retableringspligt

Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt, men vil ikke blive synet af driftskontoret efter udførelse.

Ved fraflytning vil der blive synet, og er arbejdet ikke udført håndværksmæssigt korrekt, kan det forlanges nedtaget.

Der vil ved alle ovennævnte punkter i afsnit 10 kunne ske overdragelse ved fraflytning til kommende beboer ved udfyldelse af overdragelsesdokument, som kan afhentes på driftskontoret.

10. Individuel råderet - installationsret

Installationsretten omhandler:

Hårde hvidevarer, antenner og hjælpemidler
jf. lov om sociale service. Kap. 8 i almenlejeloven.

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=173828#idf7ce5cf9-32d1-499f-8eec-61a864fcc4a1>

11. Råderet - konflikter og tvister

Hvis en lejer og driften ikke kan blive enige om et råderetsarbejde, kan sagen behandles af beboerklagenævnet.

Love og regler om konflikter og tvister kan findes i sin fulde længde her:
<https://www.bl.dk/media/1578204/lov-om-leje-af-almene-boliger.pdf>

12. Råderet - Love og regler

Dette katalog er skrevet på grundlag af:

Lovbekendtgørelse LBK nr. 1116 af 02/10/2017:

Bekendtgørelse om lov af almene boliger m.v.:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=192386>

Bekendtgørelse om drift af almene boliger: BEK nr. 1540 af 16/12/2013:

<https://www.retsinformation.dk/forms/R0710.aspx?id=160911>

Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om drift af almene boliger BEK nr. 255 af 16/12/2013:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=188251>

samt efterfølgende ændringer i bekendtgørelser BEK frem til d.d. for godkendelse.

Lov om almene boliger m.v.

Råderetsregler for Brabrand Boligforening afdeling 6 Holmstrup træder i kraft fra

17. september 2018. Revideret og godkendt d. 24. april 2019.