

Råderet

Boligafdelingens navn:

Afdelingsmødet har vedtaget
reglerne for råderet på
afdelingsmødet den:

▣ Før du går i gang

▣ Sådan bruger du råderetten

▣ Du kan få penge tilbage

▣ Lån over din husleje

▣ Når arbejdet er vel udført

Brug din råderet

Når du bor alment til leje hos Albertslund Boligselskab, Trane-mosegård eller Vridsløselille Andels-boligforening, kan du selv indrette og bygge om i din bolig, så den passer til dig og dine behov. Sagt med andre ord – du råder over dit hjem.

Læs i denne folder, hvordan du bruger råderetten bedst muligt for at gøre din byggedrøm til virkelighed.

God fornøjelse.





Brug råderetten – når du skal lave om i dit hjem

1 Før du går i gang med dit byggeprojekt

Du skal tage kontakt til dit ejendoms kontor og BO-VEST.

Læs mere på side 3

2 Se her, hvordan du nemt bruger råderetten

Hvad er råderet, og hvordan bruger du den bedst muligt? Du har altid mulighed for at indrette dit hjem, så det passer til dine behov.

Læs mere på side 4

3 Se, om du kan få penge tilbage

Hvad du skal gøre for at få din investering godtgjort, hvis du flytter, når du har brugt den individuelle råderet.

Læs mere på side 4-5

4 Se, om du kan låne til din reovering over din husleje

Du kan låne over din husleje, hvis beboermødet har besluttet det, ved at bruge den kollektive råderet.

Læs mere på side 6-7

5 Når arbejdet er vel udført

Ejendoms kontoret/BO-VEST skal se og godkende dit veludførte arbejde.

Læs mere på side 8

Se, hvilke regler der gælder i lige præcis din afdeling ...

Læs mere på side 10

1 - Før du går i gang

Tag kontakt

Dit ejendomskontor og BO-VEST kan hjælpe dig med råd og vejledning, alt efter hvad du har besluttet dig for at lave om i dit hjem.

Her i folder kan du fx læse om:

- Hvor du skal henvende dig, hvis du skal lave om i dit hjem
- Om der skal udarbejdes tegninger, før din ansøgning kan behandles
- Om din ombygning skal reetableres, når du flytter
- Afskrivningsperiode
- osv. osv.

Fra side 10 og frem kan du se fremgangsmåden i lige præcis din boligafdeling.

Du har altid mulighed for at få indrettet dit hjem, så det passer til dig.

Husk inden du går i gang:

- Du skal have en skriftlig tilladelse fra BOVEST, inden du begynder dit råderetsarbejde. Den skal du max vente på i 8 uger, efter du har ansøgt (juli måned medregnes ikke). Din tilladelse vil også indeholde specifikationer som en hjælp til den modernisering, du skal til at udføre. Derved bruger du råderetten bedst muligt.
- At tidligere moderniseringer i din bolig skal være betalt, inden du begynder på nye.
- At der er forskellige regler for forskellige boligafdelinger. Fra side 10 kan du se, hvad der gælder i lige præcis din afdeling.





2 - Sådan bruger du nemt råderetten

Indret dit hjem, så det passer til dine behov

Du råder over dit eget hjem. Det vil sige, at du kan bygge om, bygge ud og bygge til, så dit hjem passer til dig. Det kalder vi *råderetten*.

Der er to typer af råderet:

1. Den individuelle råderet: Giver dig mulighed for at lave forbedringer i din bolig, hvor du selv er byggherre. Du bestiller og betaler selv for din renovering af boligen. Husk reglerne for brug af den individuelle råderet, som står i de to bokse her til højre, så du kan få din investering godtgjort, hvis du flytter.
2. Den kollektive råderet: Giver alle i boligafdelingen mulighed for at foretage de renoveringer, som afdelingsmødet har besluttet. Boligafdelingen er byggherre (BO-VEST). Betalingen for renoveringen afdrages til boligafdelingen gennem en forhøjelse af huslejen. BO-VEST

Sådan får du dine penge tilbage, når du bruger den individuelle råderet:

- Husk at kontakte BO-VEST for at anmelde og få arbejdet godkendt, inden du går i gang.
- Få arbejdet udført af en momsregistreret virksomhed.
- Husk at sende alle fakturaer, bilag m.m. til BO-VEST, så du kan få dem godkendt.

Regneeksempel:

Hvis du bruger 100.000 kr. på et nyt køkken, og værdien afskrives over 20 år, vil du få godtgjort 75.000 kr., hvis du flytter efter 5 år.

Fra side 10 og frem kan du se afskrivningsperioden for lige præcis din modernisering.





3 - Du kan få penge tilbage

Den
individuelle
råderet.

Få din investering
godtgjort, hvis
du flytter.

Er din byggedrøm en forbedring eller en forandring?

Forbedringer øger boligens brugsværdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning, når du har brugt den individuelle råderet.

Forbedringer i din bolig kan typisk være:

Energi- og ressourcebesparende forbedringer som fx et vandbesparende toilet eller termostater. Det kan også være modernisering af køkken eller bad. Giver din bolig mulighed for det, kan det også være en ny udestue eller en altanafskærmning.

Forandringer i boligen kan typisk være: Opsætning af skillevægge, ny væg- eller gulvbeklædning, maling af altan, eller hvis du har mulighed for at lave hegn, plante eller lægge fliser i din have.

Forandringer giver ikke ret til godtgørelse, når du flytter, men skal alligevel aftales mellem dig og BO-VEST.

Vælg frit, om du ønsker nye hårde hvidevarer – både i den individuelle og i den kollektive råderet

Som udgangspunkt har du ret til at installere hårde hvidevarer som fx køleskab, vaskemaskine og opvaskemaskine. Du skal selv betale for indkøbet af dine hårde hvidevarer, og du skal selv sørge for, og betale for, autoriseret installation. Maskinerne er din ejendom og skal derfor tages med, når du flytter. Husk, du kan blive bedt om at føre boligen tilbage til oprindelig stand. Med mindre der er besluttet andet på afdelingsmødet, skal du gemme de oprindelige hvidevarer og skabe.

Skal du flytte, og har du brugt den individuelle råderet?

- Husk, at du kun kan modtage godtgørelse for forbedringsarbejder og ikke forandringsarbejder. Se eksempler på forbedringsarbejder fra side 10 og frem.
- Når du flytter, udregnes din forbedringsgodtgørelse, hvor du kan se, hvor meget du kan få tilbage af din investering i boligen.
- Hvordan din investering bliver afskrevet, afhænger af værdien af det arbejde, du har udført. Perioden er mindst 10 år og højst 20 år. Der afskrives med et lige stort beløb hver måned. Se afskrivningsperioden for din forbedring på skemaerne bagerst.

Satserne reguleres hvert år. I 2017 var den samlede maksimale tilbagebetaling 122.956 kr. for et eller flere forbedringsarbejder.

Vurderingen af, om din byggedrøm er en forbedring eller forandring, er meget nem:

”Vi har aldrig haft en eneste sag, hvor vi har været i tvivl, om vi har haft med en forbedring eller en forandring at gøre. Her kan beboerne være helt trygge, inden de starter med at føre deres byggedrøm ud i livet. Fra side 10 viser skemaerne eksempler på forbedringer, og ellers er man altid velkommen til at ringe for råd og vejledning.”

– Jeannette Pagh Schüller,
Teknisk direktør





4 - Du kan låne over din husleje

Hvis du kan bruge den kollektive råderet til dit byggeprojekt, kan du afdrage udgiften over din husleje

Dit afdelingsmøde kan beslutte, at det skal være muligt for alle at afdrage udgiften til et moderniseringsprojekt gennem en forhøjelse af huslejen. Det kalder man kollektiv råderet, fordi det gælder for alle beboere kollektivt i boligafdelingen.

Hvor meget huslejen stiger, og i hvor lang tid den stiger, og hvilke renoveringer, man må låne til over huslejen – det beslutter afdelingsmødet. Du kan se på side 13, hvad der er besluttet i din boligafdeling.

Er der ikke kollektiv råderet i din boligafdeling, og kunne du godt tænke dig det? Så kan du stille forslag om det på dit afdelingsmøde. Du kan også aftale med BO-VEST, at du gerne vil bruge den individuelle råderet. Se side 4+5.

Eksempler på hvad afdelingsmødet kan beslutte om rammerne for brug af råderetten:

- At sætte et maksimumbeløb for hvad den enkelte forbedring må koste.
- Om man skal have et bestemt udvalg af modeller at vælge imellem.
- Rammer for forbedringen: Skal der fx være en rød tråd i alle boligerne, og må ombygninger laves, lige når det passer den enkelte? Eller aftaler man bestemte perioder, hvor man "forstyrrer" sine naboer?

Hvis afdelingsmødet beslutter, at det skal være muligt at bruge den kollektive råderet, skal det godkendes af organisations og kommunalbestyrelsen.



"Før var vores badeværelse ganske forfærdeligt. Nu har vi bygget det op i, hvad jeg kalder rå New Yorker-stil – lidt vovet, synes jeg – og med hængende toilet. Vi har haft meget gavn af at kunne bruge råderetten. Tænk, at det kan lade sig gøre, at vi betaler over huslejen." – Ina og Per, Tranehaven, Brøndby.



Den kollektive råderet.

Lån til din byggedrøm over huslejen.

Projekter uden for din bolig

På afdelingsmødet kan man kollektivt beslutte, hvad der må laves af projekter uden for boligen. Skal det fx være muligt at opføre en tilbygning, udestue, garage eller carport? Hvad der er af muligheder i lige præcis din afdeling fremgår af boligafdelingens råderetskatalog.

Husk, at der er forskel på, om du ønsker at forbedre eller forandre. Se side 5.

Der er mulighed for at få din byggedrøm til at gå i opfyldelse.



”Vi har altid haft en overdækket terrasse, og i forbindelse med renoveringen af vores bolig besluttede vi os for at få det lavet igen. Det var et af de tilvalg, vi lavede, og som vi betaler over den kollektive råderet. Glasruden i enden af pergolaen har vi taget over den individuelle råderet. Vi synes, at det er pengene værd, at vi kan sidde og nyde sommeraftnerne lidt længere.” – Rikke og Lars, VA 4 Række.



5 - Når arbejdet er vel udført

Dit ejendomskontor/BO-VEST skal syne dit arbejde

For at sikre boligernes gangbarhed mange år fremover skal dit ejendomskontor/BO-VEST syne dit arbejde, når det er vel udført. Skulle det ske, at du som beboer er uenig, kan Beboerklagenævnet sørge for en afgørelse, men kun hvis det er den individuelle råderet, du har brugt.

Som ejendomsmester Rugi Hansen siger: "Jeg oplever meget sjældent uenigheder. De få gange, det er sket, er de altid blevet løst til beboernes og ejendommens tilfredshed. I de 15 år jeg har synet boliger, har jeg kun oplevet nogle fine byggeprojekter."

***Held og lykke med din bolig
og dit byggeprojekt.***

"Jeg gik over til ejendomskontoret og fortalte, hvad vi gerne vil have lavet om i vores have. Da det var lavet, gik jeg derover igen og sagde, at nu måtte de godt komme og tjekke det. Jeg synes, at det var helt hyggeligt at få besøg af vores viceværter, og vise dem vores arbejde, og vi fik det godkendt uden problemer."

– Rikke, VA 4 Række, Albertslund.



Du kender sikkert ordsproget "Godt begyndt er halvt fuldendt". Det gælder også for din brug af råderetten. Læs denne folder godt igennem, og du får den bedste start på dit byggeprojekt.



"Mig og min hund, vi er glade for vores nye køkken. Især fordi det er blevet større, efter at jeg har revet vægge ned. Køkkenet afdrager jeg over min husleje." – Lars, afd. 6, Moserne.



Fatme's køkken i AB Nord, Albertslund.

Råderet

Hvilke regler gælder i lige præcis din boligafdeling?

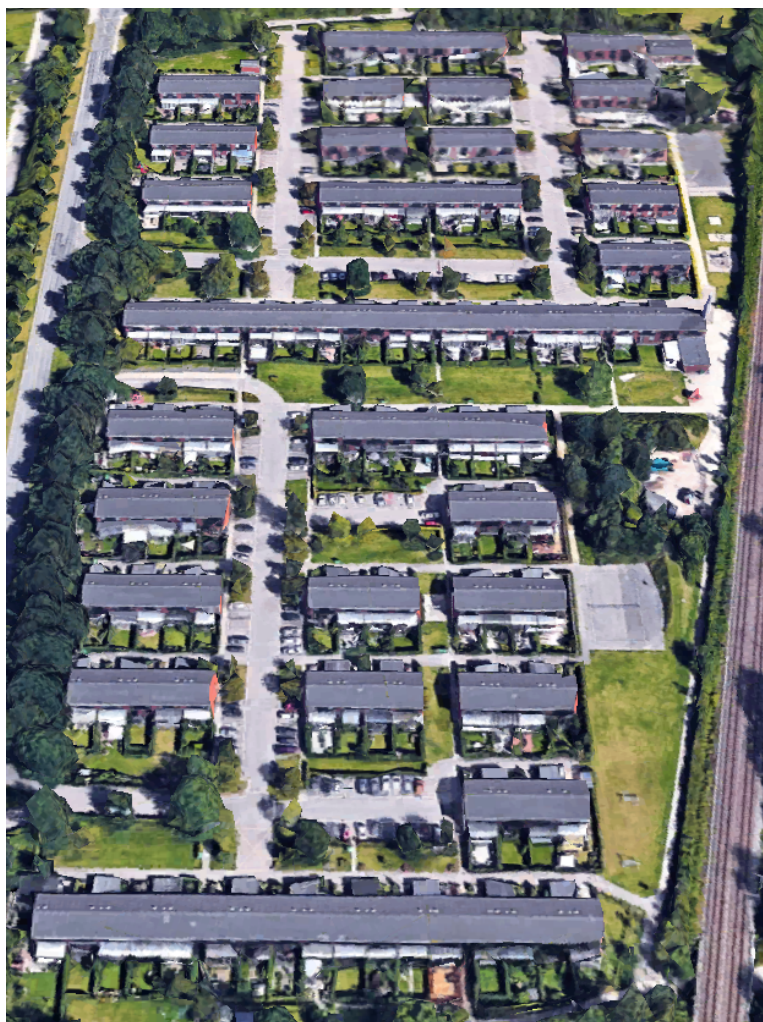
På de følgende sider kan du se detaljerede skemaer omkring:

- Din råderet inde i boligen
- De kollektive råderetsarbejder
- Råderet uden for boligen

Vær godt klædt på – inden du trækker i arbejdstøjet.



**God fornøjelse med
dit byggeprojekt!**



Eksempler på forbedringer/forandringer i boligen:

Forbedringer øger boligens markedsværdi og kan eksempelvis være et nyt køkken eller badeværelse.

Forandringer i boligen øger ikke boligens markedsværdi. Til gengæld kan forandringer være med til at øge boligens værdi og den daglige bo-komfort for dig.

Forandringsarbejder er f.eks. hvis du lægger linolium ovenpå det eksisterende køkkengulv, sætter nyt tapet op, maler i nye farver eller sætter en skillevæg op. Læs mere på side 5.

Hvad må du lave af renoveringer i lige præcis din bolig?

På de kommende sider kan du se, hvad din boligafdeling har besluttet, der må laves af indvendige og udvendige renoveringer.

Du kan også se:

- Hvornår der er krav om, at du skal sende en an-søgning, inden du starter dit byggeprojekt
- Om der skal udarbejdes tegninger.
- Held og lykke med din bolig og dit byggeprojekt.
- Om din renovering kræver godkendelse af myndighederne
- Om der bliver krav om reetablering, når du flytter
- Om der er krav om autorisation
- Om din renovering hører under den kollektive forbedring og råderet
- Afskrivningsperioden
- Eventuelle særlige bemærkninger

Indvendige arbejder

Emner	Ansøgning skal sendes til administrationen	Råd og vejledning på ejendoms-kontoret	Tegninger skal udarbejdes på forhånd af lejer	Kræver godkendelse fra myndigheder	Eventuelt krav/ krav om reetablering	Krav om autorisation	forbedring	Af-skrivnings-periode	Særlige bemærkninger



Udvendige arbejder

13



Bilag 1

Køkken

Finansiering	Kollektivt/ Individuelt
Beløbsgrænse (finansiering, kollektiv, maksimum-godtgørelsesbeløb)	40.000 (inkl. gebyr til BO-VEST)
Afdelingstilskud/ afdelingen betaler	19.000 kr.
Løbetid	10 år
Rente	
Leverandør, håndværker	Efter udbud. Afdelingens egen håndværker (udbudslleverandør) skal anvendes.
Emhætter og hårde hvidevarer	Emhætter er standard i afdelingen, kontakt ejendomskontoret. Komfur, nedsænket kogeplade, indbygningsovn. Standardmål 60 x 60 cm.
Ejerskabsforhold	Afdelingen
Standarder for arbejdets udførelse	<u>Tømrerarbejde</u> Afdækning af gulv i entré Demontering af eksisterende køkken inkl. bortskaffelse Nyt køkken inkl. levering og montering Levering og montering af køkkenvask <u>Murerarbejde</u> Der er ikke regnet med murerarbejde, da det er forudsat, at eksisterende fliser bi- beholdes og resterende vægge malerbehandles. Ved opsætning af nye fliser, skal der købes 1 m² ekstra. <u>VVS-arbejde</u> Demontering af eksisterende afløb Demontering af eksisterende vandinstallation Montering af nyt afløb Montering af ny vandinstallation inkl. spulehane Montering af nyt blandingsbatteri <u>El-arbejde</u> Midlertidig tilslutning af komfur i entré / stue Ny målertavle, hvis det er den oprindelige tavle Ny emhætte Forberede installation til op vaskemaskine Lysarmaturer under overskabe 3 nye dobbelte stikkontakter <u>Gulv- og malerarbejde</u> B-ordning kan anvendes
Bemærkninger	Ved egen etablering, må andet køkken, og håndværker end afdelingens fortrukne anvendes.
Afskrivning, individuel råderet	10 år. Lineært.



Bilag 2

Bad

Financering	kollektiv/individuel
Beløbsgrænse. (finansiering, kollektiv og maksimum godtgørelse)	70.000
Afdelingstilskud/ afdelingen betaler	20.000
Løbetid	15 år
Rente	
Leverandør	Efter udbud.
Håndværker	Afdelingens egen håndværker (udbudslleverandør) skal anvendes.
Standarder for arbejdets udførelse	<u>Murer-arbejde:</u> Nødvendig afdækning Nedtagning af badekar/brusekabine Nedhugning af eks. vægfliser og puds Borthugning af terazzo hulkehl Ophugning af gulv afløb Tilstøbning/puds. efter VVS- rør i vægge Oppudsning af vægge Opstøbning af vindueskarm Nyt afretterlag på gulv lagt i klæb med fald til bruserafløb Primning af vægge/gulv Vådrumsmebran alle vægge og gulv Fliser min. 200 cm i højde, i bruse kabine Fliser gulv Siliconefuger i hjørner og langs gulv/væg Nyt bundstykke i dør Bortkørsel af affald i forbindelse med arbejde Lev/drift af tørkloset i renoveringsperioden Der skal købes 1 m2 ekstra fliser, af hver type som anvendes Evt. montering af gulvvarme. <u>VVS-arbejde:</u> Demontering af sanitet Udskiftning af gulv afløb med smøremembran Nyt tomrør i væg fra stigerør til vask - wc og brusekabine Montering af vaskeskab Montering af brusebatter Montering af håndvask batteri Montering af toilet Montering af brusestang
Bemærkninger	
Afskrivning, individuel råderet	15 år lineært



Bilag 3

Terrasser

Finansiering	Individuelt
Beløbsgrænse	Egenbetaling
Afdelingstilskud/ afdelingen betaler	Der ydes ikke tilskud fra afdelingen.
Løbetid	20 år- Godtgørelsesbeløb, kan ikke overstige, maksimums godtgørelsesbeløb, for råderet, minus nuværende forbrug, af råderetsbeløb, ved godkendelses tidspunktet.
Rente	
Leverandør	Efter udbud.
Håndværker	Afdelingens egen håndværker (udbudslleverandør) kan anvendes, men der er også mulighed for selvbyg. Der skal udføres løbende kvalitetskontrol under hele byggefasen.
Standarder for arbejdets udførelse	• Skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende godkendte tegninger. ○ Løbende kvalitetskontrol dækker: ○ Faskine inden tildækning. ○ Skelet inden beklædning. ○ Før evt. gulv lægges. ○ Ved afslutning af terrasser. • Billeddokumentation påkræves af alle faser af byggeriet. Dokumentation skal udføres af byggesagkyndig. • Arbejdet skal udføres inden for 3 måneder fra tilladelsesdato. • Ved opførsel af åben- og lukket terrasse, mod eksisterende udestue, der er op-sat før 1/1-2020, skal bygherre opsætte eller forbedre eksisterende brandvæg, så denne overholder gældende regler.
Bemærkninger	• Lejer vil blive pålagt et vedligeholdelsesgebyr på kr. 250,- pr. måned, for afdelingens omkostninger vedrørende vedligehold af åben og lukket terrasse. • Vedligeholdelsesgebyret kan reguleres afhængigt af udgifter på terrasse, da afdelingen ikke må belastes økonomisk af åbne og lukket terrasser.
Afskrivning, individuel råderet	N/A

Er du i tvivl?



Ring til os for råd
og vejledning!

BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup
Tlf. 8818 0880.
www.bo-vest.dk
raaderet@bo-vest.dk

