FREDERIKSBORG ALMENE BOLIGFORENING

RÅDERETSKATALOG

AFDELING 405
LANGBJERG PARK

GODKENDT PÅ
AFDELINGSMØDET DEN 23. SEPTEMBER 2024
REV. 23. SEPTEMBER 2024

RÅDERETSKATALOG

GENERELT OM RÅDERET

Det skal være attraktivt at bo i en almen bolig, og det skal være muligt at indrette boligen efter egne ønsker og behov.

Via råderetten er der vide muligheder for at indrette boligen efter egne ønsker. Råderetten giver beboeren ret til at udføre forbedringer i sin bolig.

Der skal være tale om forbedringer, som er kendetegnende ved, at de forøger boligens værdi.

Forbedringer inde i boligen gælder indretninger i både køkken, bad, entre og værelser. Eksempler på forbedringsarbejder kan være at vælge et andet og bedre materiale end det oprindelige, at opsætte fliser, eller det kan være omfattende arbejder som et nyt og eventuelt større bad eller køkken, energibesparende arbejder som opsætning af termostatventiler, blandingsbatterier og vandbesparende toiletter.

Arbejde udført under råderetten skal ikke retableres ved fraflytning.

Beboeren skal selv betale for forbedringerne, men vil have ret til økonomisk godtgørelse for den del af forbedringsarbejdet, det ikke er nedskrevet ved fraflytning.

Alle forbedringer, herunder også luksusprægede arbejder, er tilladte.

Installering af hårde hvidevare er **ikke** omfattet af råderetten.

Der gives tilladelse til at flytte og fjerne ikke bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang uden godtgørelse.

BETINGELSER FOR UDFØRELSE AF FORBEDRINGSARBEJDER:

- Der skal være tale om egentlige forbedringer - ikke forringelser.
- Arbejderne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt.
- Arbejderne skal overholde bygningsreglementet.
- Nogle arbejder f.eks. flytning, fjernelse eller opsættelse af skillevægge kræver kommunens godkendelse.
- Nogle arbejder skal udføres af autoriserede håndværkere.

ANMELDELSE AF FORBEDRINGSARBEJDER

Alle forbedringer **skal** anmeldes skriftligt til boligforeningen, før beboeren går i gang.

(Anmeldelsesblanket rekvireres hos ejendomsmesteren).

Anmeldelsen skal indeholde følgende oplysninger:

- navn, adresse, afdelingsnr. samt bolignr.
- forbedringens art
- tidspunkt for udførelse
- totalliste over det inventar, der ønskes indsat i lejligheden med hensyn til fabrikater og typer/modeller
- evt. tegninger
- totalt prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder kan medtages)

Boligforeningen skal sende et evt. afslag skriftligt inden 8 uger. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Forbedringer, der kræver byggetilladelse, eller anmeldelse til kommunen, må dog ikke iværksættes, før kommunen har givet byggetilladelse, eller forbedringerne er anmeldt. Boligforeningen sørger for byggetilladelse eller anmeldelse, men beboeren skal selv betale gebyr.

EKSTRA UDGIFTER TIL VEDLIGEHOLDELSE

Hvis de forbedringsarbejder, der udføres, medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, vil disse udgifter blive opkrævet som en lejeforhøjelse for lejemålet.

GODTGØRELSE OG NEDSKRIVNING

Grænsen for godtgørelse oplyses ved henvendelse til områdekontoret.

Når arbejderne er færdige, skal beboeren indsende regninger til boligforeningen, der efterfølgende vil syne arbejderne og beregne godtgørelsesbeløbet.

Beregningerne noteres som et tillæg til lejekontrakten.

Ved beregning af godtgørelsen tages der udgangspunk i de afholdte udgifter.

Der kan ikke ydes godtgørelse for:

- arbejder uden moms
- særligt energiforbrugende arbejder

Godtgørelsesbeløbet nedskrives over en periode på enten 10, 15 eller 20 år.

Eksempel på beregning af godtgørelse:

Regneeksempel for et badeværelse:

Afholdte og dokumenterede udgifter	kr.	65.000
÷ værdi af eksisterende badeværelse	kr.	5.000
÷ værdi for særlige energikrævende installationer	kr.	6.500
Godtgørelsesbeløb i alt	kr.	53.000

Eksempel på beregning af nedskrivning (over 20 år):

Ved fraflytning efter 7 år:

Oprindelig godtgørelse	kr.	53.000
÷ 7 års nedskrivning kr. 2.650 pr. år	kr.	18.550
Restgodtgørelsesbeløb i alt	kr.	34.450

Boligforeningen kan reducere udgifterne:

- med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele mv.
- hvis håndværker- eller materialeudgifter skønnes at være for høje sammenlignet med de sædvanligt forekommende udgifter til den type arbejder
- for tilskud fra staten eller kommunen

Bemærk:

Tilladelse til f.eks. særlig vandforbrugende installationer tillades kun i afdelinger, hvor vandforbruget afregnes individuelt.

NY BOLIGTAGER

Den nye lejer kan vælge enten at betale udgiften kontant eller via en lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen ophører, når nedskrivningsperioden udløber.

Såfremt der er behov for yderligere oplysninger eller der er tvivl om råderetten og reglerne, er beboerne altid velkomne til at henvende sig til administrationen.

RÅDERETSFORBEDRINGER UDEN FOR LEJEMÅL

Den enkelte afdeling har kompetence til at fastsætte regler for råderetsforbedringer uden for lejemålet.

I afdeling 405 har afdelingsmødet fastsat følgende regler:

Etablering af fliser i have	Tillades uden godtgørelse	1) + 2)
Montering af markise	Tillades uden godtgørelse	1) +3) + 10)
Etablering af drivhus	Tillades uden godtgørelse	1) + 4) + 10)
Etablering af legehus	Tillades uden godtgørelse	1) + 5) + 10)
Opsætning af vandopsamlingstønde	Tillades uden godtgørelse	1) + 6)
Etablering af overdækket terrasse	Tillades uden godtgørelse	1) + 7) + 8) + 10)
Opsætning af kompostbeholder	Tillades uden godtgørelse	1) + 6)
Opsætning af hegn	Tillades uden godtgørelse	1) + 9)
Etablering af udendørs stikkontakt	Tillades uden godtgørelse	1) + 11)
Etablering af udendørs vandhane	Tillades uden godtgørelse	1) + 11)
Efterisolering af vandrette lofter	Tillades uden godtgørelse	1) + 12)
Etablering af udendørs stikkontakt	Tillades uden godtgørelse	1) + 13) + jordledning må ikke være til gene
Etablering af udendørs vandhane	Tillades uden godtgørelse	1) + 13)
Efterisolering af 1-plans boliger	Tillades uden godtgørelse	1) + 12)
Etablering af kattegård	Tillades uden godtgørelse	1) + 12) + 14)

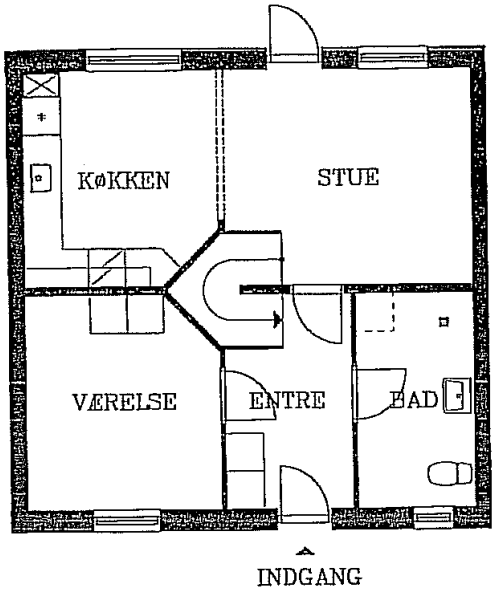
NOTE:

1) Den til enhver tid værende lejer har vedligeholdelsen af de forbedringer eller ændringer, der er foretaget i eller udenfor lejemålet i henhold til råderetsreglerne, herunder ligeledes forbedringer eller ændringer, som er foretaget af tidligere lejere.
2) Type: Valgfri. Farve: Jordfarver. Hvis etablering medfører problemer med overfladevand, er det beboers eget ansvar.
3) Farve: Neutral.
4) Materiale: Aluminium. Mål: Højde 2,4m (dog højest 1,8m i skel), total 6m².
5) Materiale: Træ. Farve: Som hegn. Størrelse: 1,5 x 2m. Højde: 1,8m.
6) Farve: Grøn eller træ.
7) Må kun opføres efter tegninger af godkendt prototype. Tagnedløb tilsluttes godkendt faskine eller afdelingens eksisterende rørledning. Rensning af tagrender påhviler beboeren.
8) Kræver kommunal godkendelse.
9) Højde: Max 1,8m. Længde ud fra facade: Max 5m. Farve: Kalkhvid, naturfarvet eller grøn umbra farvekode 720 som kan udleveres ved henvendelse på ejendomskontoret.
10) Gælder ikke for 1-værelses boliger.
11) Type, placering og tilslutning skal godkendes.
12) Kræver projekt.
13) Udføres autoriseret håndværker.
14) Skal fjernes ved fraflytning og eventuelle skader på bygning skal retableres.

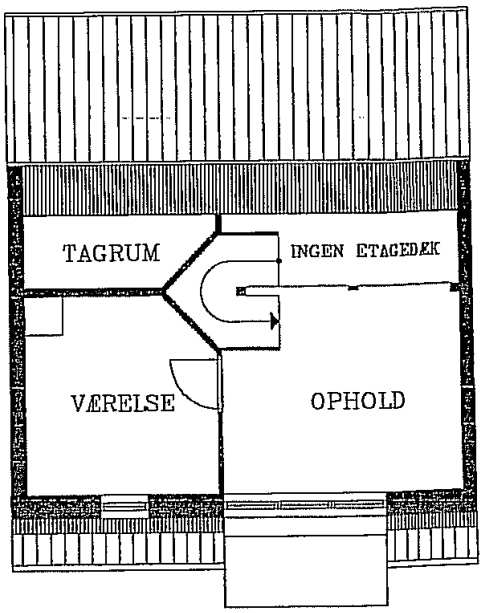
Hvorvidt en forbedring medfører huslejestigning på grund af henlæggelse til fornyelse/øgede vedligeholdelsesudgifter beregnes af VIBO's driftsafdeling (driftschef). Dette gælder dog ikke råderetsforbedringer udenfor lejemål, som er omfattet af note 1.

FREDERIKSBORG
ALMENE BOLIGFORENING

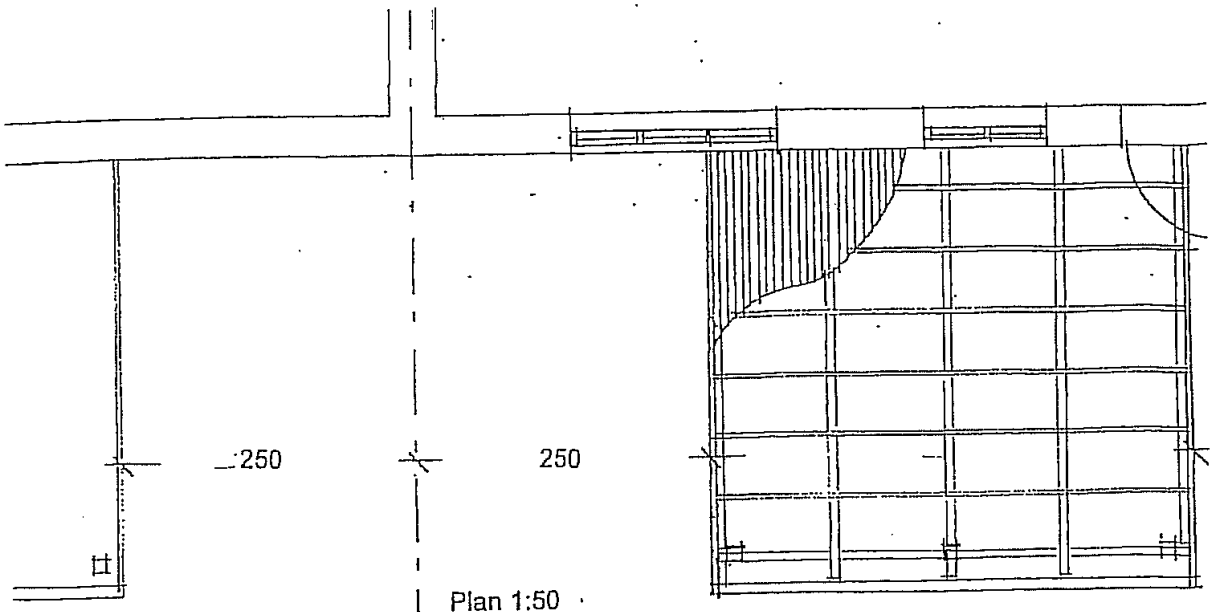
AFDELING 405
LANGBJERG PARK



STUEPLAN



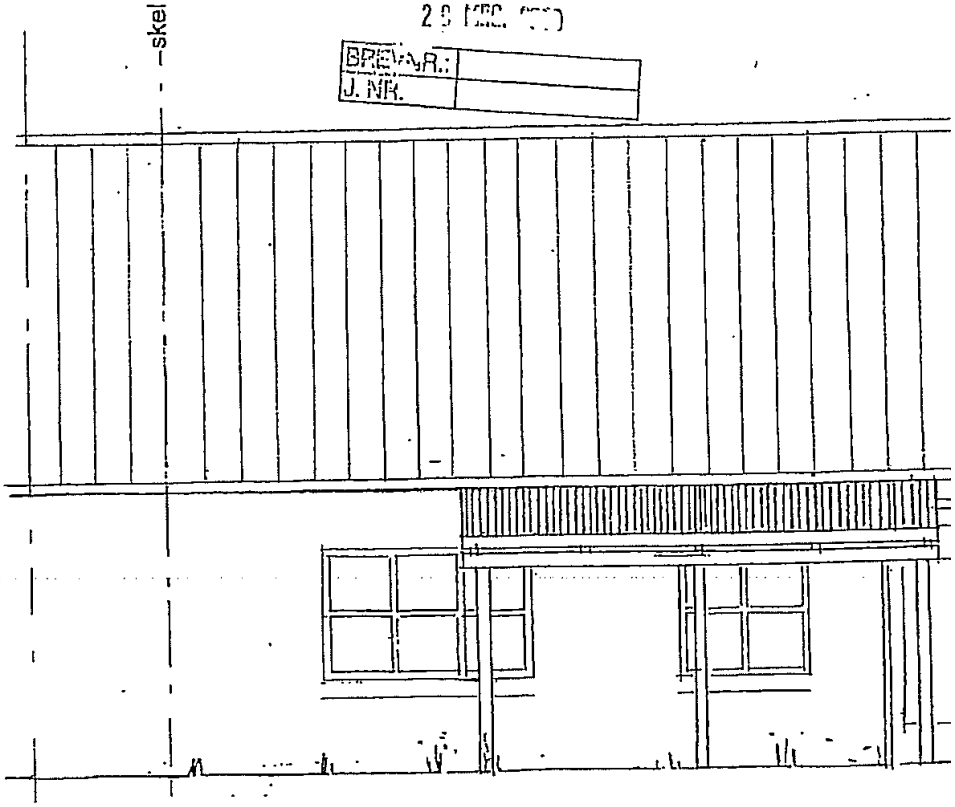
1. SAL



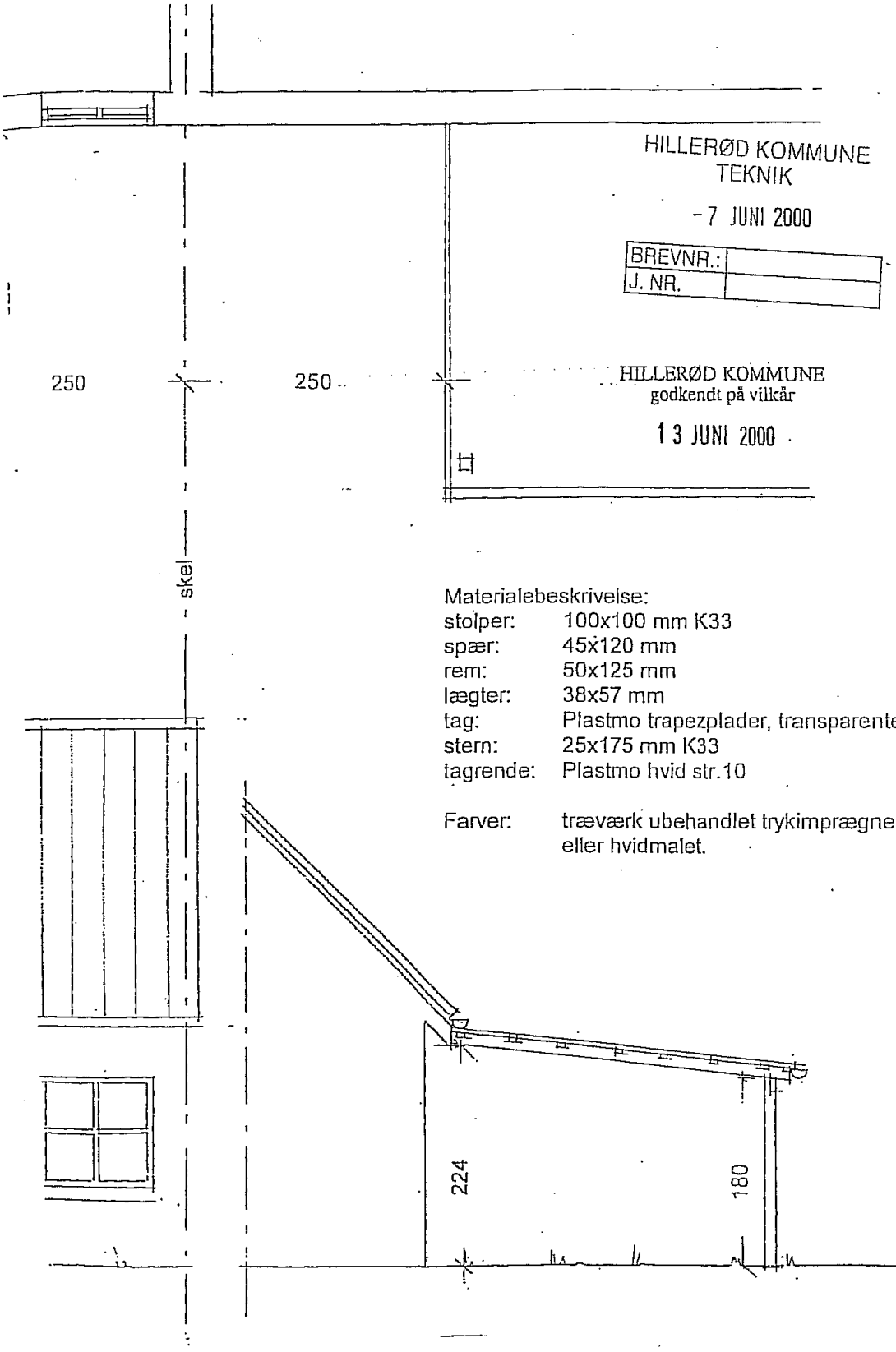
Plan 1:50

HILLERØD KOMMUNE
TEKNIK

BREVNR.:
J. NR.



Facade 1:50



Materialebeskrivelse:

stolper:	100x100 mm K33
spær:	45x120 mm
rem:	50x125 mm
lægter:	38x57 mm
tag:	Plastmo trapezplader, transparente
stern:	25x175 mm K33
tagrende:	Plastmo hvid str.10
Farver:	træværk ubehandlet trykimprægneret eller hvidmalet.

BLANKET FOR ANMELDELSE AF FORBEDRINGSARBEJDER JF. REGLER OM RÅDERET

Afdeling: _____ Navn: _____

Bolignr.: _____ Adresse: _____

Boligtager af ovennævnte bolig anmelder herved følgende forbedringsarbejder i boligen jf. reglerne i Lov om almene boliger mv.:

Arbejdet består af:	Oplysning om fabrikat/type:
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Ovennævnte er forbedringsarbejder der giver ret til godtgørelse ☐

Ovennævnte er arbejder der skal anmeldes, men *ikke* giver ret til godtgørelse ☐

Boligforeningen skal gøre opmærksom på:

at du selv skal afholde alle udgifter
at myndighedernes krav og bestemmelser overholdes
at arbejdet udføres håndværksmæssigt forsvarligt
at ændringer i tekniske installationer udføres af autoriserede håndværkere

Vedrørende forbedringsarbejder der ikke giver ret til godtgørelse, men hvor der skal ske en anmeldelse til boligforeningen, skal nærværende blanket udfyldes og sendes/afleveres til afdelingens ejendomsmester.

Vedrørende godtgørelse ved eventuel fraflytning skal du udfylde og underskrive nærværende blanket og sende/aflevere den til driftschefen - blanket for vurdering af forbedringsarbejder skal vedlægges. du skal ligeledes tage kontakt til driftschefen før arbejdet igangsættes for vurdering af værdien af den eksisterende installation, og når arbejdet er helt færdigt, træffe en ny aftale med driftschefen om syn og værdisætning af den udførte forbedring.

Der kan *kun* ydes godtgørelse i forbindelse med fraflytning til godkendte arbejder. Arbejdet kan *kun* godkendes, såfremt der foreligger fakturaer fra momsregistrerede virksomheder. Værdi af eget arbejde kan ikke medregnes i godtgørelsen.

Godkendes arbejdet og udgiften ikke af driftschefen kan der *ikke* ydes godtgørelse i forbindelse med fraflytning.

Dato: _____ Underskrift: _____
(Boligtagers navn)

(Eksemplarer af denne blanket kan rekvireres hos ejendomsmesteren)

(Til Intern brug: driftschef/ejendomsmester sender kopi af udfyldte blanketter til afdelingsbestyrelse, udlejningsafdeling, økonomiafdeling, driftsafdeling samt driftschef/ejendomsmester)

BLANKET FOR VURDERING AF BOLIGFORBEDRING
JF. REGLER OM RÅDERET

Afdeling: _____ Navn: _____

Bolignr.: _____ Adresse: _____

Undertegnede har d.d. foretaget en vurdering af boligforbedring, der i henhold til forevist dokumentation er færdigudført den og som består af følgende:

_____

_____

Værdi af ny installation:		kr.
Værdi af gammel installation	÷	kr.
Forbedringsværdien		kr.

Ved en eventuel fraflytning inden den yder afdelinger, i henhold til Lov om almene boliger mv., en godtgørelse, der udgør forbedringsværdien med fradrag.

Fradraget afhænger af forbedringslevetid og udgør:

$^1/_{120}$ pr. måned (svarende til 10 års afskrivning) ☐

$^1/_{180}$ pr. måned (svarende til 15 års afskrivning) ☐

$^1/_{240}$ pr. måned (svarende til 20 års afskrivning) ☐

Dato: _____ Underskrift: _____
(For boligforeningen)

Dato: _____ Underskrift: _____
(Boligtager erklærer sig indforstået med ovennævnte)

Værdi af øget vedligehold: kr.
Øget vedligehold indarbejdes i huslejen og omfatter:

(Nærværende blanket for vurdering af boligforbedring udfyldes af driftschefen)