Indledning

Når du bor alment, kan du sætte dit eget præg på din bolig.

Med 'råderetten' kan du indrette og ombygge din almene bolig, så den passer til dine krav og forventninger.

Det er dit hjem.

Hvad er Råderet

Råderetten er din mulighed for at forandre og forbedre din bolig, så den passer til dine behov. Med råderetten kan du eksempelvis renovere dit køkken og bad eller opføre udestue eller pergola i din bolig. Råderetten findes både i en individuel og kollektiv udgave, ligesom der skelnes mellem forandrings- og forbedringsarbejder.

Du betaler selv for det arbejde, der skal udføres men du har også mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter.

Det er vores erfaring, at reglerne om raderet ofte finder anvendelse sammen med reglerne vedr. installationer i boligen, hvorfor der bagest i dette katalog er et afsnit om installationsretten.

Forbedring eller forandring

Når du vil sætte dit eget præg på din bolig, kan der være tale om enten forandring eller forbedring. Det er vigtigt at kende forskellen, før du går i gang, så du ved, hvad der skal ske, når du flytter.

Forbedringer forøger boligens brugsværdi, ligesom de giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Forbedringer skal ikke reetableres ved fraflytning. Hvis et forbedringsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal du selv betale. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, beregnet og lagt til din husleje, så andre lejere ikke bliver øko- nomisk belastet.

Forandringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Alligevel skal forandringer af boligen aftales mellem dig og BO-VEST. Hvis du har lavet en forandring i din bolig, skal disse som hovedregel føres tilbage til 'tidligere stand', når du flytter. Det betyder, at et sænket loft skal tages ned, og at alle synlige efterladenskaber skal fjernes. Det er dig som lejer der afholder alle udgifter i forbindelse med reetablering. Forandringer der ikke skal føres tilbage til tidlige- re stand skal være i overensstemmelse med vedligeholdelsesreglementet, ellers vil det blive anset som værende mislighold af lejemålet.

Du er forpligtet til at vedligeholde forandringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse, jævnfør din afdelings vedligeholdelsesreglement.

Indiviuel råderet

Den individuelle råderet giver lejere mulighed for at foretage forbedringer og under visse forudsætninger få udbetalt økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

De tilladte forbedringer er eksempelvis energi- og ressourcebesparende foranstaltninger samt etablering, forbedring og modernisering af bad og køkken. Når du udfører et individuelt råderetsarbejder er du selv bygherre.

Ønsker du at benytte den individuelle raderet, skal du kontakte BO-VEST.

Du kan også finde ansøgningsskema på vores hjemmeside.

Behandling af individuelle råderetsarbejder der er koster mere end kr. 10.500,00 vil blive påført et sagsbehandlingsgebyr jævnfør BO-VESTs takstblad (i 2016 kr. 2.750,00).

Tilladelsen til arbejdets påbegyndelse er forudsat af indbetaling af sagsbehandlingshonorar.

Du kan få penge tilbage

Økonomisk godtgørelse

Hvis du benytter dig af den individuelle råderet til at udføre forbedringsarbejder for eksempel et nyt badeværelse eller køkken, vil værdien heraf afskrives over en periode vedtaget på et afdelingsmøde. Afskrivningsperioden er på mindst 10 år og højest 20 år og bør afspejle forbedringsarbejdets forventede holdbarhed.
Det betyder, at hvis du har brugt kr. 100.000,00 på et nyt badeværelse og værdien af arbejdet afskrives lineært over 20 år, vil du ved en fraflytning efter fem år kunne få kr. 75.000,00 tilbage i godtgørelse.

Dette kræver dog, at en række forehold er overholdt:

- - arbejdet skal være anmeldt til og godkendt af BO-VEST, før det går i gang
- - arbejdsløn kan kun godtgøres, hvis det er udført af en momsregistreret virksomhed
- - der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer som spabad, o. lign.
- - du skal indsende de originale fakturaer til BO-VEST, når arbejdet er udført. Herefter vil BO-VEST udarbejde et byggeregnskab
- - når BO-VEST har udarbejdet dit byggeregnskab, vil du modtage et tillæg til din lejekontrakt. Dette tillæg skal du underskrive og returnere til BO-VEST.
- Er ovenstående punkter ikke overholdt, kan du ikke modtage godtgørelse.
- Husk desuden, at du kun kan modtage godtgørelser der er karakteriseret som forbedringsarbejder. Forandringsarbejder er ikke omfattet af reglen om økonomisk godtgørelse.
- Beregning af din godtgørelse
- Når BO-VEST har godkendt dit byggeregnskab udregnes din godtgørelse som er de penge, du kan få tilbagefor dit forbedringsarbejde.
- Satserne reguleres hvert år.
- I 2016 det maksimale man kunne få tilbage for forbedringsarbejder kr. 122.344,00.
- Du kan godt få godtgørelse for flere forskellige forbedringsarbejder, men maksimumbeløbet er dog gældende.

Vedtaget på afdelingsbeboermøde den 26. Marts 2017

Afskrivning

Værdien af det arbejde, du får udført, vil blive afskrevet over en 20 år. Denne periode afhænger af arbejdets type, den forventede levetid og samlede værdi. Når den aftalte periode udløber, kan du ikke modtage økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

Værdien af arbejdet, og dermed den samlede godtgørelsessum, afskrives med et lige stort beløb hver måned i den vedtagne periode.

Den kollektive råderet

Når Afdelingsbeboermødet bestemmer

Den kollektive råderet gælder som udgangspunkt for alle beboere i boligafdelingen. Det er afdelingsmødet, der træf- fer beslutning om at tage den kollektive råderet i anvendelse.

Ved brug af den kollektive råderet er det din boligafdeling, der 'lægger ud' økonomisk for forbedringsarbejdet. For- bedringerne finansieres med et annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Beboerne betaler tilbage til afdelin- gen ved en forhøjelse af huslejen. Både den præcise huslejeforhøjelse og længden af den periode, hvor der betales mere i husleje, besluttes af afdelingsmødet.

Afdelingsmødet kan bl.a.: Fastsætte et maksimumsbeløb for, hvad de enkelte forbedringer må koste

- beslutte om lejerne skal vælge mellem et bestemt antal modeller
- beslutte i hvilket omfang beboerne selv bestemmer den præcise udformning af forbedringen
- beslutte om forbedringerne kun må udføres et bestemt antal gange om året – eller når et bestemt antal boliger har udtrykt ønske om at få dem udført

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Når der udføres kollektive råderetsarbejder er det afdelingen der fungerer som bygherre. Det er derfor BO-VEST, der bestiller håndværkerne og styrer byggesagen. Du kan som beboer ikke selv udføre forbedringerne eller bestille håndværker.

Hvis afdelingsmødet træffer beslutning om at tage den kollektive råderet i anvendelse, skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen godkende det.

Du kan stille forslag på afdelingsmødet i din afdeling om at tage den kollektive råderet i anvendelse. Hvis du ønsker at stille forslag på afdelingsmødet, skal afdelingskontoret have dit forslag skriftligt, senest 14 dage før afdelingsmødet skal afholdes.

Den kollektive råderet

Når Afdelingsbeboermødet bestemmer

Den kollektive råderet gælder som udgangspunkt for alle beboere i boligafdelingen. Det er afdelingsmødet, der træf- fer beslutning om at tage den kollektive raderet i anvendelse.

Ved brug af den kollektive raderet er det din boligafdeling, der 'lægger ud' økonomisk for forbedringsarbejdet. For- bedringerne finansieres med et annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Beboerne betaler tilbage til afdelingen ved en forhøjelse af huslejen.

Den præcise huslejeforhøjelse og længden af den periode, hvor der betales mere i husleje, besluttes af afdelingsmødet.

Afdelingsmødet kan bl.a.: Fastsætte et maksimumsbeløb for, hvad de enkelte forbedringer må koste

- beslutte om lejerne skal vælge mellem et bestemt antal modeller
- beslutte i hvilket omfang beboerne selv bestemmer den præcise udformning af forbedringen
- beslutte om forbedringerne kun må udføres et bestemt antal gange om året – eller når et bestemt antal boliger har udtrykt ønske om at få dem udført

Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Når der udføres kollektive råderets arbejder er det afdelingen der fungerer som bygherre. Det er derfor BO-VEST, der bestiller håndværkerne og styrer byggesagen. Du kan som beboer ikke selv udføre forbedringerne eller bestille håndværker.

Hvis afdelingsmødet træffer beslutning om at tage den kollektive raderet i anvendelse, skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen godkende det.

Du kan stille forslag på afdelingsmødet i din afdeling om at tage den kollektive raderet i anvendelse. Hvis du ønsker at stille forslag på afdelingsmødet, skal afdelingskontoret have dit forslag skriftligt, senest 14 dage før afdelingsmødet skal afholdes.

Udvendig kollektiv råderet

Afdelingsmødet kan beslutte, hvilke udvendige arbejder der skal være tilladt. Hvis afdelingen har truffet beslutning om udvendige arbejder, skal det fremgå af afdelingens råderetskatalog. Dette skal dog endeligt godkendes af organisationsbestyrelsen.

Det er altid en betingelse, at eventuelle lokalplaner og kommunale servitutter bliver overholdt Beboerne

Før du går i gang

Før du benytter dig af enten den kollektiv er individuelle raderet er det vigtigt, at du læser dette:

Du kan i skemaet bagest se, hvornår du skal ansøge dit ejendomskontor og BO-VEST, inden du påbegynder dit råderetsarbejde. Her kan du også se, hvor du ellers skal henvende dig i de forskellige sager samt hvilke andre forbehold du skal gøre dig inden du kan påbegynde dit arbejde.

Du modtager enten en tilladelse eller et afslag fra BO-VEST. En tilladelse til at begynde råderetsarbejdet vil også indeholde BO-VESTs specifikke krav til dit arbejde. Arbejdet må ikke indledes, førend du har modtaget en skriftlige tilladelse. Du skal modtage denne tilladelse indenfor otte uger jævnfør lovgivningen (juli måned er undtaget).

Råderetsanmeldelser, med mangelfuld beskrivelse af det arbejde der ønskes udført eller manglende tegniger vil få et afslag.

I råderetskataloget kan du se, hvilke regler der gælder for din afdeling, og kan bl.a. se:

- - Hvornår der skal udarbejdes tegninger til videre behandling af ansøgning.
- - Hvornår der kræves reetablering.
- - Hvornår der evt. kræves (del-)autorisation
- - Afskrivningsperiode for forbedringer

Du skal være opmærksom på, at tidligere forbedringsarbejder i din bolig skal være fuldt betalt, før samme type for- bedringsarbejde kan igangsættes i boligen.

Samtidig skal du i forhold til forandringer af boligen være opmærksom på, at du selv skal betale for de nødvendige tekniske beregninger eksempelvis ved flytning af bærende væg.

Behandling af ansøgninger under den kollektive råderet vil i tilfælde af godkendelse blive påført et sagsbehandlings- gebyr jf. BO-VESTs takstblad.

Når dit råderetsarbejde er udført

Når arbejdet er udført, skal det i nogen tilfælde hvor omstændighederne kræver det, umiddelbart efter arbejdets fuldførelse, synes af ejendomskontoret. Dette er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Du vil i denne forbindelse blive varslet med seks uger.

Uenigheder – konflikter og tvister

Hvis en beboer og boligafdelingen ikke kan blive enige om alle detaljer i en råderetssag, kan det blive nødvendigt at få uenigheder afgjort i Beboerklagenævnet. Her kan alle tvister vedrørende både forbedrings- og forandringsarbej- der blive afgjort. Beboerklagenævnet forholder sig dog ikke til sager vedrørende den kollektive raderet.

Træffer beboermødet beslutning om råderetsarbejde uden for boligerne, fremgår det af afdelingens eget råderetskatalog.