



## Råderetskatalog



### **Afdeling 407 - Viaduktvej**

**Dine muligheder for at forbedre og forandre din bolig**

Dette råderetskatalog er senest godkendt af afdelingsmødet den 22. september 2023 og endeligt af organisationsbestyrelsen den 11. oktober 2023.

Dermed erstatter dette råderetskatalog alle tidligere udgaver for afdelingen.

## Indhold

Råderetskatalog.....	1
Indhold.....	2
Råderetten.....	3
Råderetskataloget.....	3
Den individuelle råderet – Forbedringer eller forandringer.....	3
Den individuelle råderet – Udenfor boligen .....	4
Hvad skal du gøre?.....	4
Hvilke regler gælder i din afdeling? .....	5
Forbedringer .....	5
Forandringer .....	6
Procedure for ansøgning om råderet, hvor der kræves byggetilladelse.....	6
Procedure for ansøgning om råderet - generelt.....	6
Betingelser.....	7
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning .....	8
Hvordan beregner man godtgørelsen?.....	8
Udbetaling af godtgørelse .....	8
Vedligeholdelsesreglement og anvisninger .....	8
Bilag: Plankeværk.....	9
Bilag: Udvidelse af fliseareal .....	10
Arbejder inde i boligen .....	11
Den individuelle råderet – indenfor i boligen .....	11
Installationsret.....	11
Kollektiv råderet – finansieres af afdelingen .....	12
Muligheder i din afdeling .....	12

# Råderetten

## Råderetskataloget

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov.

Boligkontoret Fredericia vil med dette katalog, give dig en generel vejledning om råderetten og dens muligheder samt klarlægge, hvad der er tilladt i netop din afdeling.

Du kan også finde råderetskataloget online, under afdelingens dokumenter.

## Den individuelle råderet – Forbedringer eller forandringer

I lovgivningen om den individuelle råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver **forbedringer** betyder det:

- at du forøger boligens brugsværdi.
- at du IKKE skal føre forholdene tilbage til det oprindelige når du flytter.
- at du har mulighed for at få økonomisk godtgørelse ved fraflytning inden for en nærmere bestemt periode.
- at hvis arbejdet kræver vedligehold eller henlæggelse til nyanskaffelse for afdelingens midler, tillægges du som lejer en månedlig huslejeforhøjelse, som følge af arbejderne jf. lov om leje af almene boliger §39 og driftsbekendtgørelsen §87. Dette vil fremgå, på den enkelte tilladelse.

Hvis du laver **forandringer** betyder det,:

- at der kan stilles krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, senest når du flytter (retableringspligt).
- at du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.
- at du kan blive mødt med krav om at indbetale et rimeligt depositum til retablering. Dette vil fremgå af din tilladelse.

Udformning og placering, skal i hvert tilfælde drøftes med administrationen inden der søges byggetilladelse ved kommunen, hvor dette kræves.

## Den individuelle råderet – Udenfor boligen

I lovgivningen om den individuelle råderet skelnes der mellem arbejder, der udføres **udenfor** boligen og **indenfor** boligen.

Reglerne for forbedringer og forandringer **udenfor** boligen (fx i haven) fastsættes og indstilles af afdelingsmødet, for derefter at blive godkendt af organisationsbestyrelsen, inden reglerne træder i kraft. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man fx må opsætte udestuer eller overdække din hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt og du vil derfor heller ikke kunne ansøge om det. Du kan derimod stille det som et forslag til afdelingsmødet.

### Hvad skal du gøre?

Uanset om du vil forandre eller forbedre din bolig og uanset, om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

1. Finder du ikke det du gerne vil udføre udenfor boligen i dette råderetskatalog, så er det ikke tilladt, og derfor kan du heller ikke ansøge om det.  
Du kan derimod stille det som et forslag til afdelingsmødet.
2. Du skal skriftligt meddele administrationen, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
3. Du modtager herefter en tilladelse eller et afslag fra administrationen. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som afdelingsmødet har godkendt. Administrationen **skal** svare skriftligt inden for 8 uger, i denne frist ses der bort fra juli måned og eventuel kommunal godkendelse.
4. Du skal derefter søge byggetilladelse ved kommunen, hvis det er et krav.
5. Arbejdet må **ikke** sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.

## Hvilke regler gælder i din afdeling?

### Forbedringer

I skemaet beskrives de nærmere betingelser der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Denne forbedring kræver en byggetilladelse fra kommunen. Det er dig, der skal indhente de nødvendige godkendelser. Du skal også betale for eventuelle omkostninger.
- B. En nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse, forsikring og opsparing til nyanskaffelse. Du skal derfor dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen.

Forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter. Godtgørelsen nedskrives over 10 – 20 år, afhængigt af arbejdernes forventede holdbarhed jf. driftsbekendtgørelsen §92. Nedskrivningsperioden fastsættes af administrationen.

Individuelle <b>forbedringer</b> - <b>udenfor</b> boligen <i>Skal finansieres af lejer</i>	A	B	C
Ingen emner			

## Forandringer

I skemaet beskrives de nærmere betingelser der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A. Hvis du udfører denne forandring skal du ikke retablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der stilles krav om indbetaling af et rimeligt depositum, til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning jf. driftsbekendtgørelsen §85.
- D. Denne forandring kræver en byggetilladelse fra kommunen. Det er dig, der skal indhente de nødvendige godkendelser. Du skal også betale for eventuelle omkostninger.

Individuelle forandringer – udenfor boligen: <i>Skal finansieres af lejer</i>	A	B	C	D
<a href="#">Plankeværk, se bilag</a>		X	X	
<a href="#">Udvidelse af fliseareal, se bilag</a>	X			

### Procedure for ansøgning om råderet, hvor der kræves byggetilladelse

1. Lejer ansøger skriftligt om forhåndsgodkendelse ved administrationen.
2. Lejer ansøger kommunen, hvis der gives en fuldmagt til ansøgning fra administrationen.
3. Gives der tilladelse fra kommunen, skal arbejdet endeligt godkendes af administrationen.
4. Opførelse af de godkendte arbejder.
5. Lejer anmelder det færdige arbejde til kommunen og administrationen.

### Procedure for ansøgning om råderet - generelt

1. Lejer ansøger skriftligt om godkendelse ved administrationen.
2. Opførelse af de godkendte arbejder.
3. Lejer anmelder det færdige arbejde til administrationen.

## Betingelser

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 jf. driftsbekendtgørelsen §§89-90:

- Forbedringsarbejdet skal anmeldes og godkendes af administrationen, inden du går i gang.
- Forbedringsarbejdet er fuldført og endeligt godkendt af administrationen.
- Der er opnået byggetilladelse, hvor dette er relevant.
- At der er opnået kommunal tilladelse for godtgørelsen.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og amerikaner køleskabe, kan fx ikke godkendes).
- Der må ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
- 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 byggeregnskab, som skal godkendes af administrationen.
- Når administrationen 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. Det er en betingelse at det faktisk udførte arbejde er i overensstemmelse med de godkendte planlagte arbejder, og eventuelle myndighedsgodkendelser og betingelser der måtte være afledt heraf er fremskaffet.

## Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

### Hvordan beregner man godtgørelsen?

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

Lejer kan godt selv udføre arbejderne, men der gives ikke godtgørelse for værdien af eget arbejde. Der kan kun gives godtgørelse for dokumenterede udgifter med moms.

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 126.684 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. Det nævnte beløb er opgjort i 2021 niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

### Udbetaling af godtgørelse

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsprocessen. Hvis afskrivningsperioden fx er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

### Vedligeholdelsesreglement og anvisninger

For at gøre det nemmere at bruge råderetten korrekt, er der udarbejdet et vedligeholdelsesreglement, for din afdeling. Her kan du se, hvorledes du vedligeholder din bolig, og det er de samme regler, der gælder, når du udfører de forbedringer eller forandringer, der er tilladt ifølge dette råderetskatalog.



## Bilag: Plankeværk

Plankeværk må etableres efter følgende regler:

- Der må opsættes lodret plankeværk.
- Opsættes plankeværk parallelt med hækken, skal dette gøres mindst 50 cm fra hækken.
- Plankeværk mellem boligerne skal være 180 cm. højt og på forsiden af haven være 150 cm. højt.
- Plankeværkets udformning skal godkendes af administrationen.
- Der skal benyttes rustfrie A4 skruer og søm mv.
- Hegnet må ikke fastgøres i bygningens facade, men skal støbes i jorden efter forskrifterne.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Kantsikring, hæk og belægning må ikke tage skade, som følge af hegnet.
- Vedligeholdelse og farve skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement med henvisning til afsnit 5 – Særlige regler for udvendig vedligeholdelse eller som fastsat i tilladelsen.

## **Bilag: Udvidelse af fliseareal**

Have arealet foran boligen må ændres til flisebelægning efter følgende regler:

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Arbejdet skal udføres med korrekt bundopbygning for belægning og der skal være 20 promille fald på belægning, der fører vandet væk fra bygningen.
- Belægningen skal holdes 25 cm fra en eventuel hæk og hækken må ikke beskadiges.
- Belægningen udføres som eksisterende belægnings sten.

Løjer er ansvarlig for at færdigmelde arbejdet til administrationen så snart det er færdigt, så arbejdet kan godkendes af administrationen. Hvis arbejdet ikke er færdigmeldt og godkendt, vil det forlanges fjernet.

## Arbejder inde i boligen

### Den individuelle råderet – indenfor i boligen

Lejeren har ret til at forbedre eller forandre sin bolig jf. driftsbekendtgørelsen kapitel 18. Ønsker du at bruge denne ret, er det administrationen der skal tage stilling til ansøgningen.

Lejeren har ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke bærende og afstivende skillevægge uden økonomisk godtgørelse.

Lejer skal altid anmelde arbejder til administrationen. Er arbejder ikke anmeldt, bliver lejer holdt økonomisk ansvarlig for retablering.

Ved forandringsarbejder tager administrationen stilling til, om arbejderne skal retableres ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.

Ved krav om retablering stilles der krav om indbetaling af et rimeligt depositum, til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning jf. driftsbekendtgørelsen §85.

Ved arbejder der kræver en byggetilladelse fra kommunen skal du indhente de nødvendige godkendelser og betale for eventuelle omkostninger.

Ved forbedringer har du som lejer ret til at få økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Se mere under punktet "Økonomisk godtgørelse ved fraflytning".

### Installationsret

Installationsretten giver dig ret til at installere hvidevarer i din bolig jf. Lov om leje af almene boliger §35. Administrationen kan kun modsætte sig installationen, hvis fx el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Du ejer selv de installationer og hvidevarer som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du er ansvarlig for skader på ejendommen, som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de nødvendige forsikringer.

Når du flytter skal hvidevarer og installationer fjernes. Der kan blive stillet krav om retablering, hvis du fx har fjernet et køkkenskab, for at få plads til en vaskemaskine.

## Kollektiv råderet – finansieres af afdelingen

Afdelingsmødet kan beslutte, at give dig mulighed for, at forbedre din bolig efter den kollektive råderet jf. Lov om almene boliger §37 stk. B.

Kollektiv råderet og finansiering heraf skal godkendes af afdelingsmødet, organisationsbestyrelsen og af kommunen, inden det træder i kraft – i nævnt rækkefølge.

I den kollektive råderet er det afdelingen, som betaler udgifterne til forbedringsarbejdet via et annuitetslån, og beboerne skal herefter betale et tillæg til huslejen, i en nærmere fastsat periode.

Spørg administrationen om de nærmere retningslinjer.

### Muligheder i din afdeling

#### Kollektiv råderet – indenfor boligen

<b>Emne:</b>	<b>A</b> Kræver myndigheds-godkendelse	<b>B</b> Maksimum beløb	<b>C</b> Tillæg for øget udgift	<b>D</b> Afskrivningsperiode.
Køkkenudskiftning		Spørg administrationen		15-20 år

#### Kollektiv råderet – udenfor boligen

<b>Emne:</b>	<b>A</b> Kræver myndigheds-godkendelse	<b>B</b> Maksimum beløb	<b>C</b> Tillæg for øget udgift	<b>D</b> Afskrivningsperiode.
Ingen emner				