

# NORDBORG ANDELSBOLIGFORENING

## AFDELING 13 – Ahornvej, Lindevej, Pilevej, Rønnevej, Naurvej

# INDIVIDUEL RÅDERET

### Generelt om råderetten:

Gennem råderetten er der skabt mulighed for, at du kan indrette din almene bolig efter eget behov og ønsker. Retten til at forbedre eller forandre din bolig kaldes **RÅDERET**.

Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Ændringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapbolig.

Under alle omstændigheder skal **du kontakte administrationen** for at få arbejdet godkendt og registreret inden du påbegynder arbejde efter råderetsreglerne. Når arbejdet er færdiggjort skal administrationen besigtige og godkende det udførte arbejde.

Lovgrundlaget findes i "lov om leje af almene boliger", afsnit 8 og der kan læses mere i pjecen fra Boligselskabernes Landsforening "Råderetten – og andre muligheder for forbedringer af boligen". Materialet kan udleveres fra kontoret Mads Clausensvej 45, Nordborg.

Læs i det følgende om den gældende råderet i din afdeling.

### Arbejder inde i boligen.

Inde i boligen må du udføre enhver form for ændring efter aftale med og godkendelse af administrationen.

#### **Forbedringsarbejder:**

Forøger boligens værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning efter gældende regler. Der kan ikke stilles krav om reetablering ved fraflytning.

#### **Forandringsarbejder:**

Forøger ikke boligens værdi og giver derfor ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Der kan for nogle forandringsarbejder stilles krav om reetablering ved fraflytning.

Administrationen vurderer om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer og dermed kan kræves reetableret ved fraflytning. Hvis der forlanges reetablering, kan der kræves depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Boligorganisationen kan lade afdelingsmødet fastsætte retningslinjer for aftaler om forandringer i den enkelte bolig.

#### **Skillevægge:**

Som lejer har du ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge, hvis du ønsker at ændre ruminddelingen. Denne ret gælder ikke for bærende vægge. Arbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Hvis arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (f.eks. nyt køkken) vil udgiften indgå i den samlede udgift for forbedringen og dermed også i grundlaget for beregning af godtgørelse. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning ved ændring af skillevægge.

**Hårde hvidevarer** indgår ikke under råderetten og behandles efter regler om installationsret – jfr. senere.

## **Arbejder uden for boligen.**

På afdelingsmødet beslutter lejerne hvilke forbedrings- eller forandringsarbejder, der kan gennemføres uden for selve boligen, f.eks. opførelse af udestue, carport, redskabsskur, drivhus og overdækning af terrasse. Der udarbejdes en liste over tilladte arbejder, så alle lejere kan se hvilke arbejder afdelingsmødet har besluttet som forbedringsarbejder og som forandringsarbejder. Afdelingsmødet kan altid beslutte at ændre(fremadrettet) i listen over godkendte arbejder.

Organisationsbestyrelsen skal godkende afdelingsmødets beslutninger for at sikre, at disse falder inden for lovgivningens rammer.

På vedhæftede **bilag 1** kan du se hvilke arbejder der er godkendt i din afdeling.

## **Anmeldelse og godkendelse af indvendige og udvendige arbejder.**

Alle forbedrings- eller forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til administrationen, før arbejdet kan igangsættes.

Meddelelsen skal indeholde følgende:

- Navn og adresse
- Beskrivelse af arbejdet
- Tidspunkt for udførelse
- Liste over materialer og inventar som skal bruges (type, model, fabrikat etc.)
- Eventuelt tegninger
- Prisoverslag (kun regninger fra momsregistrerede virksomheder)

Administrationen skal give skriftlig svar inden 8 uger.

### **Omkostninger.**

Hvis arbejdet kræver byggetilladelse indhenter administrationen denne. Gebyret for kommunens behandling betales af lejer.

Administrationen opkræver honorar for sagsbehandling pt. 2,5% af de godkendte udgifter.

### **Fremtidig vedligeholdelse.**

Hvis et råderetsarbejde kræver særlig vedligeholdelse, skal disse udgifter betales af lejer. Administrationen vurderer og beregner udgiften, som vil blive lagt på den månedlige husleje. Det kan i visse tilfælde aftales at lejer selv vedligeholder nogle råderetsarbejder.

## **Godtgørelse.**

Hvis du har udført **forbedringer** under råderetten har du ret til økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Størrelsen af godtgørelsen afhænger af hvornår du flytter i forhold til udgifternes afholdelse.

Beregning af godtgørelsen sker på grundlag af afholdte, dokumenterede og godkendte udgifter.

Boligorganisationen kan reducere i godtgørelsen:

- Med værdien af eksisterende installationer bygningsdele mv.
- Hvis de afholdte udgifter til håndværker eller materialer skønnes at være for høje sammenlignet med de sædvanlige udgifter til den type arbejder.

Der kan ikke ydes godtgørelse for følgende udgifter:

- Arbejder udført af virksomhed der ikke har cvr.nr.
- Særligt energiforbrugende arbejder.
- Værdi af eget arbejde.

Der er en grænse for, hvor meget du kan få i godtgørelse. Maksimumbeløbet for 2019 er fastsat til kr. 125.302. Beløbet reguleres årligt.

Den beregnede godtgørelse afskrives over mindst 10 år og højst 20 år. Der kan i særlige tilfælde aftales hurtigere afskrivning under hensyn til arbejdets karakter.

Administrationen udleverer sammen med den endelige godkendelse en oversigt over godtgørelsen og afskrivningen over perioden. – Se eksempel Bilag 2.

### **Installationsretten:**

Udover råderetten har lejereren ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som fx installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab m.v., med mindre boligorganisationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Lejereren skal give boligorganisationen besked om installationen, inden arbejdet udføres.

Den vaskemaskine, tørretumbler m.v., som er installeret efter installationsretten, tilhører lejereren selv. Det betyder, at lejer skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og til reparation af det installerede.

Lejereren har erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Når arbejdet er færdigt, skal dette meddeles administrationen, der herefter vil foretage syn af det udførte arbejde.

## **ÆNDRINGER AF REGLERNE**

Individuel råderet udenfor boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder vil kun kunne ændres på et afdelingsmøde, og et eventuelt ændringsforslag skal fremsendes senest 8 dage før afdelingsmødet.

**Disse råderetsregler er vedtaget på et afdelingsmøde den 10. juli 2019**

## Bilag 1

### Afdeling 13 – Ahornvej, Lindevej, Pilevej, Rønnevej, Naurvej.

#### Afdelingsmødet har vedtaget nedennævnte:

##### **Køkken- og entregulv:**

Ved fast belægning med klinker skal der være 5% gemt til efterreparation.

##### **Badeværelse:**

Opmuret bruseniche. Ved fjernelse af badekar gives kr. 2000,- til reparation af fliser. Resten betaler lejeren selv.

##### **Indkørsel/belægning:**

Evt. ødelagte fliser erstattes af afdelingen. Fliser omlægges for egen regning. Sand betales af afdelingen.

#### ***Nedenstående er vedtaget på ekstraordinært afdelingsmøde d. 10/7-2019***

Generelt er det en god ide at tale med og være lydhør over for naboen, før der startes på at etablere noget, der evt. kan genere ham/hende.

##### **A: Carportafdækning, udestue og overdækket terrasse:**

Overdækket terrasse og afdækning af side i carport, som har en lang levetid, og som sidder på huset, skal ansøges om hos administrationen.

Der opfordres til at benytte vedligeholdelsesfri materialer som f.eks. Vivix, der er brugt i forbindelse med renoveringsprojektet. Fås også med trælignende struktur.

Farverne skal holdes i sort, antracit, lys beige. Carportafdækningen kan etableres som beboerne ønsker. Dvs. helt eller delvist afdækket, som vandrette eller lodrette planker, med eller uden afstand imellem eller som plader udvendig på stolperne.

Udestuer kan - udover de nævnte farver - desuden være hvide eller grå med den begrundelse, at mange færdigbyggede udestuer findes i disse farver. Almindeligvis er der kun lidt på en udestue, som ikke er glas, så det kommer ikke til at syne ret meget. Hvis der anvendes andre materialer end vedligeholdelsesfri, er der to muligheder vedrørende vedligeholdelse:

1. Administrationen beregner en månedlig huslejestigning, der dækker vedligeholdelse, og administrationen bestiller håndværkere til vedligeholdelsen.
2. Man vedligeholder selv. Hvis det så ikke bliver gjort, kan NAB bestille håndværker til at gøre det på lejers regning. At noget er vedligeholdt kan defineres som følger: Ingen afskallet maling. Ingen områder med manglende maling eller træbeskyttelse. Ingen rådne eller manglende træelementer (konstruktionselementer). Ingen revnede/ manglende ruder eller tagelementer.

(Begrundelse for ovennævnte: Mulighed 2 er mange gange billigere for lejeren, og NAB slipper for det administrative besvær. Beboere kan altid efter behov vælge mulighed 1.)

3. Udestuer, overdækkede terrasser og sideafdækning synes ved fraflytning og evt. vedligeholdelse indgår i fraflytteropgørelsen.

Udestue og overdækkede terrasser må højst være på 40 m<sup>2</sup>.

Arbejder under punkt A: Kategoriseres som forbedringer, og der skal ikke reetableres ifm. fraflytning.

**B. Fritstående skure / legehuse / drivhuse / markiser/ specielindretning af haven:**

Legehus, drivhus, lysthus, redskabsskur, markiser etc. kan opføres efter tilladelse fra administrationen. Dog indføres en bagatelgrænse på 3 m<sup>2</sup> for legehuse o. lign., hvor man ikke behøver at ansøge, men opfordres til at få det registreret hos administrationen.

Der opfordres til at anvende farver, der harmonerer med sort, antracit og lys beige i det omfang, det er muligt. Der er ingen krav til materialer, men hvis der ikke sker vedligeholdelse, kan administrationen kræve det fjernet. Markiser kan sættes op, og der er ingen krav til farver for den udslåede markise.

Større ændringer i haven f.eks. terrasser over 30 m<sup>2</sup>, store stensætninger o.l. skal der også søges om, ikke for at få tilladelse til ændringen i sig selv, men for at få forandringen registreret. Således at reetablering ved fraflytning kan ske under ordnede forhold. Det samme gælder for stolper, der støbes fast. Disse betonklumper skal også fjernes ved fraflytning.

Arbejder under punkt B: Kategoriseres som forandringer kan kræves fjernet af administrationen ifm. fraflytning. Hvis tilflytter skriftligt accepterer at overtage alle forpligtigelser, kan der gives tilladelse til, at alt eller dele af forandringerne ikke skal fjernes ifm. fraflytning. I den forbindelse vurderes vedligeholdelsesstanden inden tilladelsen gives.

**C: Ting der ikke kræver godkendelse/tilladelse før etablering, og som skal fjernes ifm. fraflytning.**

F.eks. hundehegn, læhegn, lamelhegn, rionet, flethegn, espalier, små fliseområder, parasol, stofpavillon, trampolin, legehuse/småhuse under 3m<sup>2</sup>.

Tingene skal opsættes forsvarligt, så de ikke river sig løs og forårsager skader i stormvejr. Der må ikke være voldsom skygge ind på naboens grund. Hegn langs hækken må ikke være højere end hækken. Når hækken er ny, må hegnet dog godt være indtil 180 cm højt. Ændring af beplantning kræver heller ikke tilladelse.

Beslag f.eks. til markiser o. lign. må fastgøres til muren, men der må kun bores i fugerne.

Alternativt kan man fastgøre til spær/ træværk.

Arbejder under punkt C: Kategoriseres som forandringer og kan kræves fjernet ifm. fraflytning. Hvis tilflytter skriftligt accepterer at overtage alle forpligtigelser, kan der gives tilladelse til at alt eller dele af forandringerne ikke skal fjernes ifm. fraflytning. I den forbindelse vurderes vedligeholdelsesstanden inden tilladelsen gives.

**D. Vedrørende eksisterende skure/drivhuse etc.**

Eksisterende skure/drivhuse o.a. kan forblive, indtil de en dag fjernes. Der opfordres til at få dem registreret, hvis de ikke allerede er det.

## Bilag 2

### EKSEMPEL PÅ BEREGNING AF GODTGØRELSE

De dokumenterede udgifter nedskrives over en periode på fra 10 år til 20 år, afhængigt af, hvilke arbejder der er udført. Nedskrivningen afhænger af forbedringens forventede holdbarhed.

Nedskrivningen sker med en dag til dag beregning.

Ved fraflytning efter f.eks. 6 år og 4 måneder efter en forbedring, der nedskrives over 10 år, med en godkendt udgift på eks. kr. 65.000,00, vil godtgørelsen være følgende:

Bruttoudgift.....		kr. 65.000,00
Evt. Reduktion:		
- værdi af eksisterende badeværelse.....	kr. 5.000,00	
- energikrævende installationer (fx spabad).....	kr. 6.500,00	
- for høje håndværkerudgifter.....	<u>kr. 3.000,00</u>	
Godtgørelse i alt.....		kr. 50.500,00
6 år à kr. 5.050,00.....	kr.30.300,00	
4 måneder <u>kr. 5.050,00 x 4</u>		
12 .....	<u>kr. 1.683,00</u> .....	<u>kr. 31.983,00</u>
til udbetaling ved fraflytning.....		kr. 18.517,00

Den nye beboer vil herefter indtræde i fraflytterens forpligtelser og kan således vælge at betale forbedringen kontant ved indflytningen eller få en huslejestigning, der skal finansiere godtgørelsen. Huslejestigningen ophører igen, når nedskrivningsperioden udløber.

Kræver en forbedring eventuelt en kommunal godkendelse, betaler boligtageren evt. byggesagsomkostninger.