

Råderetten uden for boligen i Hvidovrebo afd.7.

Lejet, men ikke helt dit eget!

Du har gode muligheder for at ændre på din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af dit boligselskab, jf. den almene lovgivning. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille et forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en forbedring uden for boligen, så betyder det:

- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du fraflytter.
- At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du fraflytter inden for en nærmere bestemt periode(iht. levetid på det opførte).

—*Forbedringer giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/ eller forsikringer. Du skal dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen. Se bagerst i råderetskataloget et eksempel på beregning af tillæg.*

—*Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse, når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives fx over 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse op til 20 år. Se bagerst i råderetskataloget eksempler på afskrivningsperioder.*

Hvis du laver en forandring uden for din bolig, så betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du fraflytter (retableringspligt)
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du fraflytter.

Hvad skal du gøre?

-Du skal skriftligt meddele ejendomskontoret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.

-Hvis du ønsker at forandre uden for din bolig, så vil ejendomskontoret ofte kunne behandle sagen og hurtigt give dig en tilladelse eller et afslag.

-Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra ejendomskontoret. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.

-Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.

Eksisterende forhold

- Eksisterende byggerier/opførelser fredes i boperioden, medmindre kommunen tager kontakt til beboere eller ejendomskontor og kræver dem nedtaget.
- Eksisterende byggeri/opførelse vil efter skriftlig aftale blive fjernet af afdelingen uden omkostninger for beboeren.
- Beboeren vælger selv om det ønskes at nedrivning skal ske med det samme, eller ved fraflytning.
- ***Du skal senest 2 måneder efter godkendelse af dette råderetskatalog, have henvendt dig til ejendomskontoret for at få dit eksisterende byggeri registreret til nedrivning på afdelingens regning.***
Råderetskataloget er godkendt ved urafstemning og omdelt 10.06.2022.
- Eksisterende byggeri/opførelse som ikke, jævnfør ovenstående afsnit, er **aftalt** nedrevet med ejendomskontoret fjernes af afdelingen ved fraflytning som mislighold.
- Beboere skal **IKKE** betale vedligeholdelsestillæg for **eksisterende** byggeri, da det ikke er forbedringsarbejde med godtgørelse.
- Beboere skal selv vedligeholde eksisterende byggeri i boperioden indtil fraflytning.
- Misligholdt byggeri i haverne vil blive krævet udbedret eller nedrevet, ligesom misligholdte haver bliver påtalt i henhold til husordenen.

Fremtidige forhold

- Fremtidige opførelser må kun foretages i henhold til lokalplan 326, efter forudgående godkendelse på ejendomskontoret. Fremtidige opførelser er alle byggearbejder igangsat efter tidspunktet for dette råderetskatalogs ikrafttræden

På de følgende sider er der beskrevet eksempler, for at tydeliggøre forskellen på forbedringer og forandringer, samt den tilhørende økonomi der er forbundet med de to begreber.

Forbedringer udenfor boligen (Kan også søges som forandringer – se sidste side ”tillæg til råderet uden for boligen”)

	Øgede udgifter. i afdelingen	Økonomisk godtgørelse	Afskrivningsperiode
Overdækning af terrasse.	X	X	15 År
Markise.	X	X	5 År
Skur.	X	X.	25 År

El-installationer.	X	X	20 År

Fliser	X	X	15 År

Opførelsen af ovennævnte skal udføres jævnfør godkendte tegninger i Lokalplanen. Disse forbedringer vil medføre huslejestigning på grund af henlæggelse til fornyelse/ øgede vedligeholdelsesudgifter.

For at minimere tillæg til vedligeholdelse af forbedringer, skal beboeren selv overfladebehandle træværk med korrekt maling eller træbeskyttelse. Maling og træbeskyttelse kan afhentes på ejendomskontoret.

Vedligeholdes forbedringerne ikke, vil skader som følge af fejlagtig eller mangelfuld vedligeholdelse være misligholdelse – og ved fraflytning vil der ske en udbedring på fraflytters regning.

Autorisation

Udendørs el-installation skal udføres af aut. elektriker.

Hvis du ønsker at foretage forbedringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Forandringer udenfor boligen

A = hvis du udfører denne forandring, så skal du **ikke** retablere ved fraflytning

B = hvis du udfører denne forandring, så **skal** du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.

C = der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifter ved fraflytning.

D = se evt. bestemmelser i Husorden

	A.	B.	C.	D.
Legehus.		X	X	
Drivhus.		X	X	
Trampolin nedgravet		X	X	
Fiskedam og japanske haver.		X	X	
Træterrasser		X	X	
Udekøkken (fastmonteret)		X	X	
Højbede		X	X	
Badebassin-anlæg		X	X	

Forbedringer der også kan udføres som **forandringer**:

Overdækning af terrasse.		X	X	
Markise.		X	X	
Skur.		X	X	
El-installationer.	X		X	
Fliser		X	X	

Al vedligeholdelse af forandringer uden for boligen påhviler den enkelte lejer. Hvidovrebo kan kræve forandringerne fjernet/ retableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse eller brandsikkerheden.

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Bemærkninger:

Hegnsløven er gældende.

Hegn/ hæk mellem boligerne følger Lokalplanens bestemmelser.

Se endvidere bestemmelserne i Husorden omkring træer.

Der tages udgangspunkt i gældende lokalplan 326, fra 1999.

Betingelser

Hvis du får udført forbedringer uden for din bolig, så har du mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter inden for afskrivningsperioden. For at få godtgørelse skal du overholde følgende regler.

Forbedringsarbejdet skal anmeldes til ejendomskontoret og godkendes inden du går i gang.

Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig.

Der kan 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", eller eksempelvis udgifter til forplejning i forbindelse med venners hjælp.

Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et byggeregnskab, som skal godkendes af FA09. Byggeregnskabet består af alle de bilag (regninger, kasseboner) du har haft til opførelsen af din forbedring.

Når FA09 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.

Hvordan beregnes godtgørelsen (Eksempel)

Dine godkendte dokumenterede udgifter: eksempelvis 100.000kr

Afskrivningsperiode: eksempelvis 10 år = 120 måneder

Afskrivning pr. år: $100.000 / 10 = 10.000\text{kr.} / \text{år} = 833,33\text{kr.} / \text{md.}$

Fraflytning efter 80 måneder: Afskrevet: $80 * 833,33 = \underline{66.666\text{kr.}}$ (afrundet)

Til godtgørelse: 40 måneder: $40 * 833,33 = \underline{33.334\text{kr.}}$ (afrundet)

Udbetaling af godtgørelse

I ovenstående tilfælde vil et beløb på 100.000kr. afskrevet over 6 år og 8 måneder (= 80 måneder), betyde at beboeren som fraflytter har ret til en godtgørelse på ca. 33.334kr., hvis forbedringen ikke er misligholdt.

Godtgørelsen indgår i flytteregnskabet og udbetales sammen med indskud efter modregning i den samlede flytteopgørelse.

Hvorfor er der forskellige afskrivningsperioder?

Afskrivningsperioden bestemmes ud fra en vurdering af forbedringens forventede levetid. Ejendomskontoret skal sikre sig at en afskrivningsperiode ikke er længere end levetiden for forbedringen, og der tages derfor udgangspunkt i laveste forventede levetid som eksempel:

- Markise **5** – 10 år (her er afskrivningsperioden 5 år)
- Overdækning af terrasse **15** – 20 år (her er afskrivningsperioden 15 år)
- Skur **25** – 30 år (her er afskrivningsperioden 25 år)

Hvorfor skal jeg betale huslejetillæg, når jeg selv betaler for forbedringen?

Når man laver en **forbedring**, overtages vedligeholdelsen af afdelingen efter forbedringen er gennemført og godkendt.

Det betyder at udgifter til vedligeholdelse og udskiftning skal spares op (henlægges), på samme måde som alle beboerne henlægger til vedligeholdelse og udskiftning af tag, vinduer, faldstammer, installationer og alle andre indbyggede bygningsdele.

Eksempel:

Opfører en beboer et skur som **forbedring**, skal der altså henlægges et beløb til vedligeholdelse og udskiftning af skuret i fremtiden. Koster skuret 25.000kr., og er levetiden 30 år – vil udgifterne til udskiftningen være ca. 70kr/md.

Dertil kommer løbende vedligeholdelse, udover overfladebehandling. Den løbende vedligeholdelse er afhængig af materialevalg, men vurderes typisk at ligge på ca. 25 - 30kr./md.

I alt vil tillægget til huslejen i eksemplet her, være på 95 – 100kr/md.

Beregning af tillæg vil blive foretaget på baggrund af ansøgningen til ejendomskontoret. I ansøgningen skal materialevalg og byggemetode derfor fremgå, da det er afgørende for den efterfølgende vurdering af kvalitet og vedligeholdelsesbehov.

Reglerne om råderet og installationer

Lov om leje af almene boliger, kapitel 8

Bekendtgørelse om drift af almene boliger, kapitel 18

Reglernes godkendelse

Dette råderetskatalog er vedtaget efter urafstemning d. 7. juni - 2022 til ikrafttræden pr. samme dato.

Tillæg til råderet udenfor boligen.

Efter afdelingsmødet blev der fremsat ønske om tillæg til råderetskataloget, som præciserer indholdet og giver mulighed for at vælge forbedringer udført under reglerne for forandring også.

Arbejdsgruppen har på baggrund af spørgsmål og kommentarer på afdelingsmødet ændret i teksten omkring eksisterende forhold (side 2), så det fremgår helt tydeligt, at eksisterende byggeri, højbede, markiser mm., ikke medfører udgifter for de beboere der har opført og vedligeholdt bygninger o.a.

Vedligeholdelsestillægget gælder kun ved **fremtidige FORBEDRINGER**, hvor man kan få godtgørelse, og hvor afdelingen har vedligeholdelsespligten. Det skal man naturligvis betale ekstra for, så det ikke er naboen der skal betale ens skur, når det går i stykker.

Afdelingsmødet ønskede at forbedringsarbejder fremover, også skal kunne opføres som forandringsarbejder:

- Det betyder at et skur kan ansøges som **forbedring**, hvor afdelingen overtager vedligeholdelsen, og skuret kan blive stående efter fraflytning. Ansøges et skur som **forbedring**, skal beboeren betale et vedligeholdelsestillæg, da afdelingen overtager vedligeholdelsesforpligtigheden med det samme skuret er opført og godkendt.
- Det betyder at et skur i stedet for kan ansøges som **forandring**, hvor beboeren selv opfører og vedligeholder skuret, og hvor skuret skal fjernes ved fraflytning hvis ikke ny lejer vil overtage det via afdelingens regler for overdragelseserklæring. Ansøges et skur som **forandring**, skal beboeren ikke betale vedligeholdelsestillæg, da beboeren selv har vedligeholdelsespligten.
- Alle forbedringer kan ved godkendelse af ”**Råderet udenfor boligen**”, ansøges som *enten* en **forbedring** *eller* en **forandring**.

Uanset om der ansøges om forbedring eller forandring, skal der ansøges på ejendomskontoret først. I tilladelsen vil det fremgå om der er særlige regler man skal være opmærksom på ved etablering eller opførelse af sin forbedring eller forandring.

Næste side: Hvad sker der hvis der stemmes nej?

På afdelingsmødet ønskede deltagerne at det blev præciseret, hvad konsekvensen bliver, hvis urafstemningen resulterer i et nej.

Konsekvensen bliver, at der fortsat ikke er et regelsæt der kan regulere hvordan der bygges og installeres i haverne uden for boligerne, både de eksisterende forhold og de fremtidige forhold.

Herunder beskrives et par eksempler, som en konsekvens af at afdelingen ikke har et vedtaget råderetskatalog.

Eksempel 1:

En beboer klager over naboens overdækkede terrasse. Klagen går i første omgang til ejendomskontoret, som meddeler at overdækningen har været der i mange år, og det må beboeren acceptere – det har ejendomskontoret fået besked på at sige, men de ved ikke på hvilket grundlag.

Beboeren bliver sur og klager til kommunen. Kommunen konstaterer at der ikke findes et råderetskatalog, og beder organisationsbestyrelsen (som har ansvaret for bygninger og vedligehold), om at bringe forholdet i orden.

Organisationsbestyrelsen retter henvendelse til administrationen, og beder dem om at skrive et formelt brev til beboeren med den overdækkede terrasse, med besked om at den skal fjernes.

Beboeren vil ikke fjerne terrassen, og efter endnu et krav om at fjerne den, modtager beboeren nu en betinget opsigelse, eller advarsel.

Beboeren ønsker fortsat ikke at fjerne overdækningen, og lejemålet opsiges derfor med baggrund i Lov om Leje af Almene boliger, Kapitel 13 og 14

Eksempel 2:

Ingen beboere klager, og ejendomskontoret, administrationen og organisationsbestyrelsen foretager sig intet.

Kommunen udfører sjældent eller aldrig tilsyn, og kun i tilfælde af skader på boligerne vil det have en konsekvens at der er bygget uden regler.

Ved fraflytning vil det fortsat være tilfældigt om fraflytter eller afdeling betaler omkostninger forbundet med bygninger eller installationer i haverne – ejendomskontoret har ingen regler at holde sig til, og fraflytter kan derfor vælge at betale eller ej, efter eget valg.

Altså helt som det er foregået gennem de sidste mange år

Sammenfatning:

Under alle omstændigheder vil et nej, resultere i tilfældigheder som oftest mærkes på ejendomskontoret i dagligdagen – men som kan have vidtgående konsekvenser for beboere i sjældnere tilfælde.