

"Jeg er glad
for mit nye
og større køkken,
som jeg afdrager
over huslejen."
– Lars, Tranemosegård,
afd. 6, Moserne.

Før du går i gang

Sådan bruger du råderetten

Du kan få penge tilbage

Lån over din husleje

Når arbejdet er vel udført

Råderet

Byg ud, byg om og byg til

Når du bor alment til leje hos Albertslund Boligselskab, Tranemosegård eller Vridsløselille Andelsboligforening, kan du selv indrette og bygge om i din bolig, så den passer til dig og dine behov. Sagt med andre ord – du råder over dit hjem.

Læs i denne folder, hvordan du bruger råderetten bedst muligt for at gøre din byggedrøm til virkelighed.

God fornøjelse.



Brug råderetten

– når du skal lave om i dit hjem

1.

Før du går i gang med dit byggeprojekt

Du skal tage kontakt til dit ejendomskontor og BO-VEST.

Læs mere side 3

2.

Se her, hvordan du nemt bruger råderetten

Hvad er råderet, og hvordan bruger du den bedst muligt?
Du har altid mulighed for at indrette dit hjem, så det passer til dine behov.

Læs mere side 4

3.

Se, om du kan få penge tilbage

Hvad du skal gøre for at få din investering godtgjort, hvis du flytter, når du har brugt den individuelle råderet.

Læs mere side 4-5

4.

Se, om du kan låne til din renovering over din husleje

Du kan låne over din husleje, hvis beboermødet har besluttet det, ved at bruge den kollektive råderet.

Læs mere side 6-7

5.

Når arbejdet er vel udført

Ejendomskontoret/BO-VEST skal se og godkende dit veludførte arbejde.

Læs mere side 8

Se, hvilke regler der gælder

i lige præcis din afdeling ...

Læs mere side 10

BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup, Tlf. 8818 0880.
Se mere på www.bo-vest.dk. E-mail: raaderet@bo-vest.dk

1. Før du går i gang

Tag kontakt

Dit ejendoms kontor og BO-VEST kan hjælpe dig med råd og vejledning, alt efter hvad du har besluttet dig for at lave om i dit hjem.

Her i folder kan du fx læse om:

- Hvor du skal henvende dig, hvis du skal lave om i dit hjem
- Om der skal udarbejdes tegninger, før din ansøgning kan behandles
- Om din ombygning skal reetableres, når du flytter
- Afskrivningsperiode
- osv. osv.

Fra side 10 og frem kan du se fremgangsmåden i lige præcis din boligafdeling.

Du har altid mulighed for at få indrettet dit hjem, så det passer til dig.

➔ Husk inden du går i gang:

- Du skal have en skriftlig tilladelse fra BO-VEST, inden du begynder dit råderetsarbejde. Den skal du max vente på i 8 uger, efter du har ansøgt (juli måned medregnes ikke). Din tilladelse vil også indeholde specifikationer som en hjælp til den modernisering, du skal til at udføre. Derved bruger du råderetten bedst muligt.
- At tidligere moderniseringer i din bolig skal være betalt, inden du begynder på nye.
- At der er forskellige regler for forskellige boligafdelinger. Fra side 10 kan du se, hvad der gælder i lige præcis din afdeling.



2. Sådan bruger du nemt råderetten

Indret dit hjem, så det passer til dine behov

Du råder over dit eget hjem. Det vil sige, at du kan bygge om, bygge ud og bygge til, så dit hjem passer til dig. Det kalder vi *råderetten*.

Der er to typer af råderet:

1. Den individuelle råderet: Giver dig mulighed for at lave forbedringer i din bolig, hvor du selv er bygherre. Du bestiller og betaler selv for din renowering af boligen. Husk reglerne for brug af den individuelle råderet, som står i de to bokse her til højre, så du kan få din investering godtgjort, hvis du flytter.

2. Den kollektive råderet: Giver alle i boligafdelingen mulighed for at foretage de renoweringer, som beboermødet har besluttet. Boligafdelingen er bygherre (BO-VEST). Betalingen for renoweringen afdrages til boligafdelingen gennem en forhøjelse af huslejen. BO-VEST bestiller håndværkere og styrer byggesagen.

→ Sådan får du dine penge tilbage, når du bruger den individuelle råderet:

- Husk at kontakte BO-VEST for at anmelde og få arbejdet godkendt, inden du går i gang.
- Få arbejdet udført af en momsregistreret virksomhed.
- Husk at sende alle fakturaer, bilag m.m. til BO-VEST, så du kan få dem godkendt.

→ Regneeksempel:

Hvis du bruger 100.000 kr. på et nyt køkken, og værdien afskrives over 20 år, vil du få godtgjort 75.000 kr., hvis du flytter efter 5 år.

Fra side 10 og frem kan du se afskrivningsperioden for lige præcis din modernisering.



"Jeg har fået nyt køkken, med masser af skabsplads, det er rigtig dejligt. Vi er så glade for det – også at betalingen er via huslejen" – Fatme, AB Nord.

3. Du kan få penge tilbage

Er din byggedrøm en forbedring eller en forandring?

Forbedringer øger boligens brugsværdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning, når du har brugt den individuelle råderet.

Forbedringer i din bolig kan typisk være:

Energi- og ressourcebesparende forbedringer som fx et vandbesparende toilet eller termostater. Det kan også være modernisering af køkken eller bad. Giver din bolig mulighed for det, kan det også være en ny udestue eller en altanafskærmning.

Forandringer i boligen kan typisk være:

Opsætning af skillevægge, ny væg- eller gulvbelægning, maling af altan, eller hvis du har mulighed for at lave hegn, plante eller lægge fliser i din have.

Forandringer giver ikke ret til godtgørelse, når du flytter, men skal alligevel aftales mellem dig og BO-VEST.

Vælg frit, om du ønsker nye hårde hvidevarer – både i den individuelle og i den kollektive råderet

Der er installeret køle- og fryseskab efter afdelingens standard, når du flytter ind i boligen. Som udgangspunkt har du ret til selv at installere egne hårde hvidevarer og aflevere gamle efter aftale med ejendomskontoret. Du skal selv betale for indkøb af egne hårde hvidevarer og autoriseret installation. Maskinerne er din ejendom og kan tages med, når du flytter. Når du fraflytter, skal boligen indeholde køle- og fryseskab af mindst samme standard som ved indflytning.

Den
individuelle
råderet

Få din investering
godtgjort, hvis du
flytter

➔ Skal du flytte, og har du brugt den individuelle råderet?

- Husk, at du kun kan modtage godtgørelse for forbedringsarbejder og ikke forandringsarbejder. Se eksempler på forbedringsarbejder fra side 10 og frem.

- Når du flytter, udregnes din forbedringsgodtgørelse, hvor du kan se, hvor meget du kan få tilbage af din investering i boligen.

- Hvordan din investering bliver afskrevet, afhænger af værdien af det arbejde, du har udført. Perioden er mindst 10 år og højst 20 år. Der afskrives med et lige stort beløb hver måned. Se afskrivningsperioden for din forbedring på skemaerne bagerst.

Satserne reguleres hvert år. I 2019 var den samlede maksimale tilbagebetaling 125.302 kr. for et eller flere forbedringsarbejder.

➔ Vurderingen af, om din byggedrøm er en forbedring eller forandring, er meget nem:

“Vi har aldrig haft en eneste sag, hvor vi har været i tvivl, om vi har haft med en forbedring eller en forandring at gøre. Her kan beboerne være helt trygge, inden de starter med at føre deres byggedrøm ud i livet. Fra side 10 viser skemaerne eksempler på forbedringer, og ellers er man altid velkommen til at ringe for råd og vejledning.”
– Jeannette Pagh Schüller,
Teknisk direktør



4. Du kan låne over din husleje

Hvis du kan bruge den kollektive råderet til dit byggeprojekt, kan du afdrage udgiften over din husleje

Dit beboermøde kan beslutte, at det skal være muligt for alle at afdrage udgiften til et moderniseringsprojekt gennem en forhøjelse af huslejen. Det kalder man kollektiv råderet, fordi det gælder for alle beboere kollektivt i boligafdelingen.

Hvor meget huslejen stiger, og i hvor lang tid den stiger, og hvilke renoveringer, man må låne til over huslejen – det beslutter beboermødet.

Du kan se på side 12, hvad der er besluttet i din boligafdeling.

Er der ikke kollektiv råderet i din boligafdeling, og kunne du godt tænke dig det? Så kan du stille forslag om det på dit beboermøde. Du kan også aftale med BO-VEST, at du gerne vil bruge den individuelle råderet. Se side 4+5.

Eksempler på hvad beboermødet kan beslutte om rammerne for brug af råderetten:

- At sætte et maksimumbeløb for hvad den enkelte forbedring må koste.
- Om man skal have et bestemt udvalg af modeller at vælge imellem.
- Rammer for forbedringen: Skal der fx være en rød tråd i alle boligerne, og må ombygninger laves, lige når det passer den enkelte? Eller aftaler man bestemte perioder, hvor man "forstyrrer" sine naboer?

Hvis beboermødet beslutter, at det skal være muligt at bruge den kollektive råderet, skal det godkendes af organisations- og kommunalbestyrelsen.



"Før var vores badeværelse ganske forfærdeligt. Nu har vi bygget det op i, hvad jeg kalder rå New Yorker-stil – lidt vovet, synes jeg – og med hængende toilet. Vi har haft meget gavn af at kunne bruge råderetten. Tænk, at det kan lade sig gøre, at vi betaler over huslejen." – Ina og Per, Tranehaven, Brøndby.



Den
kollektive
råderet

Lån til din
byggedrøm over
huslejen

Projekter uden for din bolig

På beboermødet kan man kollektivt beslutte, hvad der må laves af projekter uden for boligen.

Skal det fx være muligt at opføre en tilbygning, udestue, garage eller carport? Hvad der er af muligheder i lige præcis din afdeling fremgår af boligafdelingens råderetskatalog.

Husk, at der er forskel på, om du ønsker at forbedre eller forandre. Se side 5.

Der er mulighed for at få din byggedrøm til at gå i opfyldelse.



”Vi har altid haft en overdækket terrasse, og i forbindelse med renoveringen af vores bolig besluttede vi os for at få det lavet igen. Det var et af de tilvalg, vi lavede, og som vi betaler over den kollektive råderet. Glasruden i enden af pergolaen har vi taget over den individuelle råderet. Vi synes, at det er pengene værd, at vi kan sidde og nyde sommeraftnerne lidt længere.” – Rikke og Lars, VA 4 Række.

5. Når arbejdet er vel udført

Dit ejendomskontor/BO-VEST skal syne dit arbejde

For at sikre boligernes gangbarhed mange år fremover skal dit ejendomskontor/BO-VEST syne dit arbejde, når det er vel udført.

Skulle det ske, at du som beboer er uenig, kan Beboerklagenævnet sørge for en afgørelse, men kun hvis det er den individuelle råderet, du har brugt.

Som ejendomsmester Rugi Hansen siger: "Jeg oplever meget sjældent uenigheder. De få gange, det er sket, er de altid blevet løst til beboernes og ejendommens tilfredshed. I de 15 år jeg har synet boliger, har jeg kun oplevet nogle fine byggeprojekter."

Held og lykke med din bolig
og dit byggeprojekt

"Jeg gik over til ejendomskontoret og fortalte, hvad vi gerne vil have lavet om i vores have. Da det var lavet, gik jeg derover igen og sagde, at nu måtte de godt komme og tjekke det. Jeg synes, at det var helt hyggeligt at få besøg af vores viceværter, og vise dem vores arbejde, og vi fik det godkendt uden problemer."

– Rikke, VA 4 Række, Albertslund.



Du kender sikkert ordsproget "Godt begyndt er halvt fuldendt". Det gælder også for din brug af råderetten. Læs denne folder godt igennem, og du får den bedste start på dit byggeprojekt.



"Mig og min hund, vi er glade for vores nye køkken. Især fordi det er blevet større, efter at jeg har revet vægge ned. Køkkenet afdrager jeg over min husleje." – Lars, afd. 6, Moserne.



Fatme's køkken i AB Nord, Albertslund.

! Hyldespjældet



Eksempler på forbedringer/forandringer i boligen:

Forbedringer øger boligens markedsværdi og kan eksempelvis være et nyt køkken eller badeværelse.

Forandringer i boligen øger ikke boligens markedsværdi. Til gengæld kan forandringer være med til at øge boligens værdi og den daglige bo-komfort for dig.

Forandringsarbejder er f.eks. hvis du lægger linolium ovenpå det eksisterende køkkengulv, sætter nyt tapet op, maler i nye farver eller sætter en skillevæg op. Læs mere på side 5.

Hvad må du lave af renoveringer i lige præcis din bolig?

På de kommende sider kan du se, hvad din boligafdeling har besluttet, der må laves af indvendige og udvendige renoveringer.

Du kan også se:

- Hvornår der er krav om, at du skal sende en ansøgning, inden du starter dit byggeprojekt
- Om der skal udarbejdes tegninger
- Om din renovering kræver godkendelse af myndighederne
- Om der bliver krav om reetablering, når du flytter
- Om der er krav om autorisation
- Om din renovering hører under den kollektive forbedring og råderet
- Afskrivningsperioden
- Eventuelle særlige bemærkninger

! Indvendige- og udvendige arbejder

Emner	Ansøgning skal sendes til administrationen	Tegninger skal udarbejdes på forhånd af lejer	Kræver godkendelse fra myndigheder	Eventuelt krav/krav om reetablering	Krav om autorisation	Kollektiv forbedring og råderet	Afskrivningsperiode	Særlige bemærkninger
Vægge: Opsætning/medtagning af skillevægge	ja	ja	nej	nej	nej	nej		Kun lette skillevægge, der ikke er bærende.
Paneler udskiftes til træpaneler	ja	nej	nej	nej	nej	nej		
Ændring af tekniske installationer i boligen	ja	ja	nej	nej	ja/nej	ja/nej		Hvis der kræves aut. håndværker, skal det kunne dokumenteres over for ejendomskontoret.
Køkkenskabe	ja	nej	nej	nej	nej	nej		Et skab må erstattes med opvaskemaskine eller vaskemaskine.
Hems	ja	nej	nej	nej	nej	nej		Vejledning fra ejendoms-kontor skal følges.
Indvendige døre udskiftes	ja	nej	nej	nej	nej	nej		
Badeværelse	ja	ja	nej	nej	ja/nej	ja/nej	20 år	
Opsætning af baldakiner;	ja	nej	ja	nej	nej	ja	5 år	Vejledning fra ejendoms-kontor skal følges.
Skodder	ja	nej	nej	nej	nej	ja	10 år	Ejendoms-kontor står for opsætning.
Overdækning/udestue	ja	nej	ja	nej	nej	ja	20 år	Vejledning fra ejendoms-kontor skal følges.
Ekstra vindue	ja	nej	ja	nej	ja	ja	20 år	Vejledning fra ejendoms-kontor skal følges.
Udvidelse/lukning af skur	ja	nej	ja	nej	nej	nej	3 år	Se vejledning på ejendoms-kontor.

Anlæg af fliseterrasser i haverne.

Som en forandring i henhold til råderetten, kan der anlægges fliseterrasse i udendørsarealerne tilhørende lejemålene.

Der stilles ikke krav til flisernes størrelse, materiale eller areal på terrassen.

Beboeren afholder alle omkostninger ved etableringen og efterfølgende vedligeholdelse.

Det er en forudsætning, at fliseterrassen anlægges håndværksmæssigt korrekt og løbende vedligeholdes.

Det er desuden et ufravigeligt krav, at der altid er en flisegang, min. 80 cm bred, fra køkkendøren til havestien.

Hvis fliseterrassen er vel vedligeholdt ved lejers fraflytning, vil der ikke være krav om reetablering eller udbedring/opretning.

! Kollektive råderetsregler vedrørende dit køkken

Vælg frit, om du ønsker nye hårde hvidevarer – både i den individuelle og i den kollektive råderet

Køle- og fryseskab og emhætte hører til i din bolig. Hårde hvidevarer som fx vaskemaskine og opvaskemaskine, er noget du selv kan vælge at anskaffe og betale for autoriseret installation. Dine egne maskiner skal tages med, når du flytter igen.

Ved fraflytning skal du sørge for, at de hårde hvidevarer efterlades i en stand, som mindst svarer til afdelingens standard på indflytningstidspunktet. Hvis du selv udskifter funktionsdygtige hårde hvidevarer, skal de afleveres efter aftale med ejendomskontoret. Afleveringen står løbende for udskiftning af hvidevarer, der går i stykker.

Hvis du får skiftet på afdelingens regning, har du mulighed for at vælge en bedre standard, og selv betale ekstraprisen.

Emner	Beslutning
Kollektiv	Ja, men i forhold til en venteliste. Maks. fem køkkener om året af de oprindelige køkkener.
Beløbsgrænse for kollektiv finansiering	70.000 kr.
Afdelingstilskud	Ved udskiftning af køkken finansieres max. 20% (kr. 14.000) over afdelingens henlæggelser uden konsekvens for huslejen. De resterende 80% finansieres af afdelingen og betales af dig, som beboer, gennem forhøjet husleje over 10 år, dog først fra 2021. Oprindelige køkkener med 50 % jvf. vejledning.
Løbetid	10 år
Leverandør og håndværker	Frit valg.
Emhætter	Emhætter med aftræk er standard i afdelingen. Hvis det er tiltrængt, kan de udskiftes ved renovering for afdelingens regning. Se vejledning på ejendomskontoret mht. type, støj- og energikrav, afstand fra kogeplade m.m.
Bestemmelse om hårde hvidevarer	Som udgangspunkt skal køle/fryseskabe genanvendes. Hårde hvidevarer følger en særskilt udskiftningsplan, hvor der er afsat penge på langtidsbudgettet. Dog udskiftes køle/fryseskabe på 50 cm. og medregnes ikke i max. prisen for et køkken. Som erstatning leveres der et standardskab, men med mulighed for andet skab mod ekstra betaling. Aftales med ejendomskontoret.
Standard for arbejdets udførelse	I forhold til "Vejledning om køkkenudskiftning i Hyldespjædet, marts 2009".
Afskrivning af individuel råderet	Vælger du et køkken, der overstiger max.prisen, kan du få godtgørelse ved fraflytning. Reglerne fremgår af individuel råderet.

! Råderetsregler vedr. renovering af dit badeværelse

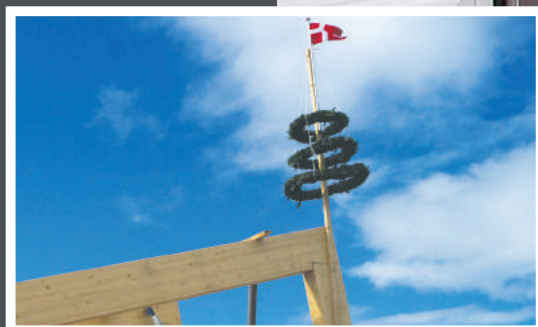
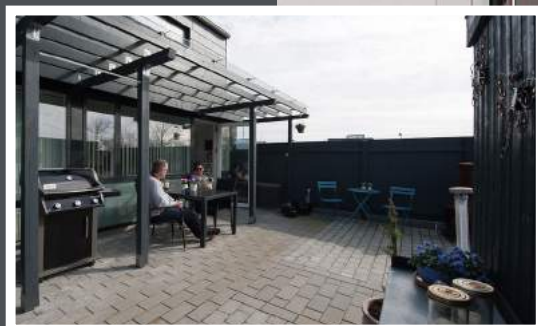
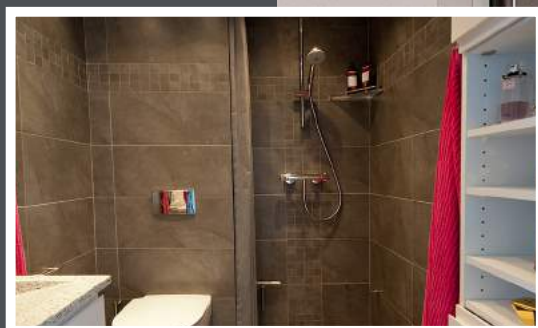
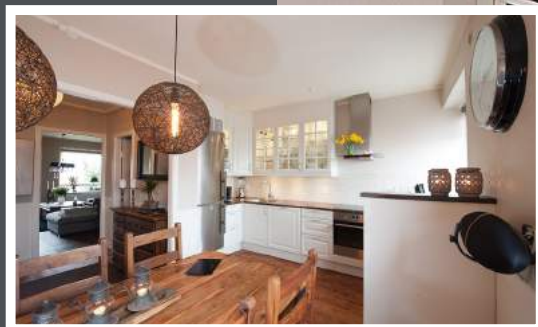
Emner	Beslutning
Kollektiv	Ja. Tidligst fra år 2023, eller når helhedsplan er gennemført.
Beløbsgrænse for kollektiv finansiering	85.000 kr.
Afdelingstilskud	Udskiftning af tærede rør og afløb.
Løbetid	20 år.
Leverandør og håndværker	Frit valg.
Eksempler på ydelser der er afdelingsbetalte/huslejestigning:	VVS, afdelingsbetalt: Udskiftning af tærede vandrør, blotlæggelse af afløb til vaskemaskine. VVS, huslejestigning: De- og genmontering af toilet, vask og blandingsbatterier. Standardarmaturer, etablering af nyt afløb i bruseområde. Murerarbejde, huslejestigning: Fjernelse af vægfliser og klinkegulv. Oppudsning af vægge, støbning og afretning af gulv, forsænkning af bruseområde. Vådromssikring af bruseområde ift. bygningsreglement. Opsætning af fliser i bruseområdet, vådromsbehandling af øvrige vægge, pålægning af nyt klinkegulv.

! Råderetsregler vedr. inventar i dit badeværelse

Emner	Ansøgning skal sendes til administrationen	Tegninger skal udarbejdes forud af lejer	Kræver godkendelse fra myndigheder	Eventuelt krav/krav om reetablering	Krav om autorisation	Kollektiv forbedring og råderet	Afskrivningsperiode	Særlige bemærkninger
Inventar	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej	Fx spejl, hylde, papir- og toiletrulleholder, skab.
Sanitet	Ja	Nej	Nej	Nej	Ja	Nej	Nej	Fx toilet, vask og armatur.

Er du i tvivl?

Ring til os
for råd og
vejledning!



BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup
Tlf. 8818 0880.
www.bo-vest.dk
raaderet@bo-vest.dk