

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 råderet 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 økonomisk 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 tidligere 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.

Individuel 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 råderetsarbejde er du selv bygherre.

Ønsker du at benytte den individuelle råderet, 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 højst 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 forhold er overholdt:

- arbejdet skal være anmeldt til og godkendt af BO-VEST, før det går i gang
- arbejds løn kan kun godtgøres, hvis det er udført af en momsregistreret virksomhed
- der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer som spabad, solarium 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 tilbage for 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.

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 afdelingsmødet bestemmer

Den kollektive råderet gælder som udgangspunkt for alle beboere i boligafdelingen. Det er afdelingsmødet, der træffer 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. Forbedringerne finansieres med et annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Beboerne betaler tilbage til afdelingen ved en forhøjelse af huslejen. Både den præcise huslejeforhøjelse og længden af den periode, hvor der betales mere i husleje, besluttet 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.

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.

Før du går i gang

Før du benytter dig af enten den kollektiv er individuelle råderet 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).

Råderetsansmeldelser, med mangelfuld beskrivelse af det arbejde der ønskes udført eller manglende tegninger 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 forbedringsarbejde 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 sagsbehandlingsgebyr 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 forandringsarbejder blive afgjort. Beboerklagenævnet forholder sig dog ikke til sager vedrørende den kollektive råderet.

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

Indvendige arbejder

Tilladte arbejder	Forbedring? Ja / Nej?	Ansøgning skal sendes til administrationen	Tegninger skal udarbejdes forud af lejer	Skal reetableres	Krav om autorisation	Afskrivnings- periode	Vedl.-gebyr	Særlige bemærkninger
Vægge: Opsæt-/nedtagning af lette skillevæg, stueetage	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	
Vægge:Opsæt-/nedtagning af lette skillevægge, 1. sal	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	
Vægge: opsætning af fliser i køkken og bad	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	
Gulve montering af klinker	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	Skal udføres af ejendomskon- toret pga. gulvvarme
Døre: montering af nye eller omfinering af eksisterende døre.	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	
Montering af franske døre	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	
Montering af skydedør	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	
Fjernelse af dørtrin til toilet	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	Kræver ny dør
Afblanding af døre	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	Jævnfør anvisning, Ejendoms- kontor.
Ændring i tekniske installatio- ner i boligen	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	20 år	-	
Udskiftning køkkenbordplade	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	
Udskiftning køkkeninventar	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	
Udskiftning af armatur	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej			Armatur skal monteres i vægen
Udskiftning køkkenvask	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej			
Udskiftning af toilet	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej			
Udskiftning af håndvask	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej			
Udskiftning af armatur, bade- værelse	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej			

Udvendige arbejder (Råderet)

Tilladte arbejder	Forbedring? Ja /Nej?	Ansøgning skal sendes til admi- nistrationen	Tegninger skal medsendes an- søgning.	Evt. krav om reetablering	Krav om autori- sation	Engangsgebyr til reetablering	afskrivningspe- riode	Vedl.-gebyr	særlige be- mærkninger
Ændring i havens niveaude- ling	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet I-10
Opførelse af mistbænk og højbede	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej	250 kr.			Råderet: I-8
Belysning i haven	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	250 kr.			Råderet: I-7
Opførelse af pergola	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej		20 år	Kr. 35,00 /md.	Råderet: I-9 og K-1
Overdækning af Pergola	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej		20 år	Kr. 35,00 /md	Råderet: I-9 og K-1
Opførelse af hegn, forhave	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-2a og I-2b
Opførelse af låge, forhaver	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej				Råderet: I-3
Fjernelse af hæk i små forhaver.	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej	1000 kr.			Råderet: I-2b
Opførelse af hegn, baghave	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej	250 kr.			Råderet: I-4
Flisebelægning i for- og baghave	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej		20 år.	Kr. 10,00 /md.	Råderet: I-1 og K-2
Afdækning i baghaven	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-5
Kattehegn i baghaven	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej	250 kr.			Råderet: I-6

Fældning af træer er udgået da det, plantning af træer og buske høre til i Husorden

Råderet udenfor selve boligen

Generelt:

Den af BO-VEST udarbejdede og af VA organisationsbestyrelse godkendte råderetsskabelon ønskes vedtaget på afdelingsmødet i versionen som den foreligger uden beslutning. Se bilag 1. Ved vedtagelsen af dette råderetskatalog ophæver alle tidligere råderetsbeslutninger i afdelingen i deres helhed.

For at arbejdet kan godkendes, skal de følgende krav til udførelsen efterleves:

- Der skal indsendes en anmeldelse af arbejdet til ejendomskontoret.
- Anmeldelsen skal indeholde en materialeliste samt en målfast tegning.
- Faktura inklusiv moms skal vedlægges for at kunne få godtgørelse ved fraflytning.
- Der skal kunne fremvises dokumentation for alle arbejder, hvor der kræves installatør autorisation.
- Arbejdet skal være udført håndværksmæssigt korrekt.
- Alle ovenstående krav vil indgå som en del af synet og være påkrævet for at blive godkendt.

Individuel råderet

I-1: Flisebelægning i haven.

Der kan anlægges flisebelægning i op til 100 % af bag- og forhavens areal, der kan dog i enkelte haver, hvor der af hensyn til det nedgravede dræn eller stophaner i forhaven, være begrænsninger.

Særlige krav til lægning af fliser:

- *Flisebelægningen skal afgrænses til alle sider med kantsikring.*
- *Flisebelægningen skal lægges oven på et stabilgruslag på mindst 12 cm og et lag afretningsgrus på mellem 2 og 4 cm.*
- *Belægningen skal være udført med et linjefald på 25 ‰ væk fra huset.*
- *Højbede udført med fliser betragtes ikke som flisebelægning*
- (Se afsnit 8 omhandlende misbænke og højbede)

Flisebelægningens værdi nedskrives til kr. 0,00 over 240 måneder.

Flisebelægning vil såfremt den er udført efter ovenstående retningslinjer og er blevet synet og godkendt blive opfattet som forbedring, hvorfor arbejdet giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Der vil i forbindelse med fraflytning ikke være krav om reetablering såfremt flisebelægningen fremstår som ordenligt vedligeholdt.

I forbindelse med syn og godkendelse overtager afdelingen vedligeholdelsespligten af flisebelægningen. Beboerne med flisebelægning, vil blive opkrævet kr. 10,00 om måneden i vedligeholdelsesgebyr. Lejer skal selv forestå løbende renhold af flisebelægningen, jævnfør almenlejelovens § 24, stk. 4.

Er flisebelægningen ikke udført efter de ovennævnte retningslinjer, vil det blive anset som værende mislighold af lejemålet og der vil blive udført græsplænen med rullegræs på fraflytters bekostning.

I-2a: Hegn i store forhaver (Have > 20 m²)

Der kan opsættes hegn i forhaver større end 20 m². Hegn må, i haver større end 20 m², ikke erstatte hækken.

Altid gældende krav:

Hegn i forhaven må ikke være højere end 900 mm.

Hegn i haven betragtes ikke som forbedring men som en forandring. Hegn i store haver skal reetableres ved fraflytning.

Der skal indbetales et depositum på kr. 250,00 til reetablering til BO-VEST v/ ejendomskontoret.

I-2b: Hegn og låger i små forhaver (Have < 20 m²)

Der kan opsættes hegn i forhaver mindre end 20 m². Hegn må, i haver mindre end 20 m², gerne erstatte hækken og stå helt ude ved flisekanten.

Altid gældende krav:

Træhegn skal være malet i RAL 7016.

Hegn i forhaven må ikke være højere end 900 mm.

Hegn i forhaven betragtes ikke som forbedring men som en forandring. Udføres hegnet efter de af afdelingsmødet godkendte tegninger, vil hegnet ikke blive krævet reetableret. Tegningerne udleveres på ejendomskontoret.

I forbindelse med godkendelsen af det udførte hegn vil beboerne overtage vedligeholdelsespligten af hegnet.

Hæk ved husgavl kan fjernes.

Der skal være enighed mellem naboerne såfremt hæk mellem to forhave ønskes fjernet, ligesom der skal være enighed om typen af hegn, hvis et sådan ønskes opsat. Hegn opsat i stedet for hæk mellem to forhaver skal være udført efter de af afdelingsmødet godkendte tegninger.

Udføres hegnet **ikke** efter de af afdelingsmødet godkendte tegninger, vil den tidligere hæk blive krævet reetableret ved fraflytning. Der skal indbetales et depositum på kr. 1.000,00 til reetablering til BO-VEST v/ ejendomskontoret.

I-3: Havelåge ved hæk.

Der kan opsættes havelåge i alle forhaver. Havelågen skal åbnes indad.

Altid gældende krav:

Havelåger udført i træ skal være malet i RAL 7016.

Havelåger i forhaven må ikke være højere end 900 mm.

Der kan opsættes havelåge ved indgangen til forhaven. Havelågen må ikke være højere end 900 mm. Stolpen hvorpå havelågen er monteret skal være forankret forsvarligt i jorden. Havelågen må kun kunne åbnes ind af, og må ikke kunne åbnes ud af.

Havelåge betragtes ikke som en forbedring men som en forandring, hvorfor det ikke giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. I forbindelse med fraflytning vil der være krav om reetablering. Beboer har selv vedligeholdelsespligten af havelågen i beboelsesperioden.

Der skal indbetales et depositum på kr. 250,00 til reetablering til BO-VEST v/ ejendomskontoret.

I-4: Hegn i Baghave

Der kan opsættes hegn i baghave. Hegnet skal udføres i træ. Træhegn skal være malet i RAL 7016. Hegn i baghaven må ikke være højere end 1800 mm og må ikke være placeret nærmere end 500 mm hjørnet af skuret mod sti. Træhegn skal, i henhold til lokalplanen, bestå af lodret beklædning.

Hegn betragtes ikke som en forbedring men som forandring, hvorfor arbejdet ikke giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Beboer har selv vedligeholdelsespligten af hegnet i beboelsesperioden. Hegnet skal reetableres ved fraflytning.

Der opkræves et depositum på 250 kr. til reetablering af hegnet i baghaven.

I-5: Afdækning i baghaven

Hullet under plankeværk, havedør og døren til skuret kan afdækkes. Der kan benyttes træ, trådnet, fibercement (eternit) eller lignende plader samt gummiliste eller lignende materialer.

Afdækningen betragtes ikke som en forbedring men som forandring, hvorfor arbejdet ikke giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Beboer har selv vedligeholdelsespligten af afdækningen i beboelsesperioden. I forbindelse med fraflytning vil der ikke være krav om reetablering.

I-6: Kattehegn

Der må opsættes hegn på plankeværket / skuret, der forhindre katte i at forlade haven. Hegnet skal monteres på plankeværket / skuret således at overkanten af hegnet ikke overstiger overkanten af plankeværket / skuret.

Kattehegnet betragtes ikke som en forbedring men som forandring, hvorfor arbejdet ikke giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Beboer har selv vedligeholdelsespligten af kattehegnet i beboelsesperioden. I forbindelse med fraflytning vil der være krav om reetablering.

Der opkræves et depositum på 250 kr. til reetablering af kattehegn.

I-7: Belysning i baghave

Der må opsættes belysning på eksisterende plankeværk / skur. Lyset, må ikke monteres over plankeværkets højde, må ikke lyse opad og må ikke genere naboer eller genboer. Der må ikke foretages indgreb i den eksisterende installation. Der må ikke trækkes elektricitet fra inde i huset. Ligesom der ikke må foretages indgreb i installationer.

Lys i haven betragtes ikke som en forbedring men som forandring, hvorfor arbejdet ikke giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Beboer har selv vedligeholdelsespligten af lyset i beboelsesperioden. I forbindelse med fraflytning vil der være krav om reetablering.

Der opkræves et depositum på 250 kr. til reetablering af belysning.

I-8: Opførelse af mistbænke og højbede

Der kan laves mistbænke og højbede i baghaven.

Mistbænke og højbede må *ikke* opføres op ad eksisterende bygningsselementer, så som hegn, skur eller bygning.

Mistbænke og højbede betragtes ikke som en forbedring men som forandring, hvorfor arbejdet ikke giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Beboer har selv vedligeholdelsespligten af mistbænken og/eller højbedet i beboelsesperioden. I forbindelse med fraflytning vil der være krav om reetablering.

Der opkræves et depositum på 250 kr. til reetablering af misbænke og højbede.

I-9: Pergola

Man kan opsætte en pergola i baghaven, overdække sin allerede eksisterende pergola eller opføre en overdækket pergola.

Pergolaen skal, for at den kan godkendes, udføres præcis efter de tegninger der blev udarbejdet til de pergolaer der indgik i helhedsplanerne, endestolperne skal dog monteres uden på hegnsstolperne og nedstøbes i beton. Glastag skal være 5/5 mm lamineret/hærdet.

Målfast tegning udleveres på ejendomskontoret.

I forbindelse med udførelsen overtager afdelingen vedligeholdelsespligten af pergolaen. Beboerne vil blive opkrævet kr. 35,00 om måneden i vedligeholdelsesgebyr. Afdelingen maler pergolaens træværk hvert femte år. Lejer skal selv forestå løbende renhold af pergolaen jævnfør Almenlejelovens § 24, stk. 4.

I-10: Ændring af havens niveaudeling

Der må laves ændring af havens niveaudeling. Dog må ændringen ikke være over 60 cm. højt og niveaudelingen skal holdes minimum 1 meter fra husmur og skel. Ændring af havens niveau betragtes ikke som en forbedring men som forandring, hvorfor arbejdet ikke giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Beboer har selv vedligeholdelsespligten. I forbindelse med fraflytning vil der ikke være krav om reetablering.

Kollektiv råderet

K-1: Pergola

Man kan over den kollektive råderet få opsat en pergola i baghaven, overdækket sin allerede eksisterende pergola eller få opført en overdækket pergola.

Kollektiv råderet vil blive udført jævnfør Lov om Almene Boliger § 37 b og driftsbekendtgørelsen § 82, over tre etaper i hhv. 2016, 2017 og i 2018. Det vil hvert af disse år være muligt, at få opført en pergola af driften. Der kan maksimalt udføres arbejder under den kollektive råderet i afdelingen til etablering af pergolaer i alt for kr. 2.200.000,00, svarende til opførelsen af ca. 60 pergolaer med glastag. Vedligeholdelsesgebyr vil blive pålagt de lejemaal der får udført arbejdet, jævnfør Lov om Leje af Almen bolig §§ 9, stk. 2 og 10, stk. 4.

Pergolaen vil blive udført efter de tegninger der blev udarbejdet til pergolaer der indgik i helhedsplanerne, endestolperne vil dog monteret uden på hegnstolperne og nedstøbt i beton (se tegninger, der kan udleveres på ejendoms-kontoret). Glastag skal være 5/5 mm lamineret/hærdet.

Pergola koster kr. 15.450,00 + sagsbehandlingshonorar

Pergola m. glastag koster Kr. 33.950,00 + sagsbehandlingshonorar

Glastag til eksisterende pergola koster kr. 18.500,00 + sagsbehandlingshonorar

Pergolaens afdrages lineært over huslejen i 240 måneder.

Arbejderne vil indledningsvis blive finansieret af afdelingen opsparede midler med en rente svarende til den gældende udlånsrente og efterreguleres ved endelig optagelse af realkreditlån. Ved afslutningen af de tre etaper, vil der ved årsskiftet 2018 /2019 blive optaget et realkreditlån til det resterende af råderetsarbejdernes værdi. Herefter vil ordningen bortfalde. Hvert lejemaal må maksimalt foretage kollektive råderetsarbejder for kr. 33.950,00 + sagsbehandlingshonorar.

Betaling til afdelingens vedligehold af pergolaen vil blive opkrævet særskilt med kr. 35,00 om måneden over huslejen. Afdelingen maler pergolaens træværk hvert femte år. Renhold af pergolaen vil blive pålagt lejer. Jævnfør Almenlejelovens § 24, stk. 4.

K-2: Fliser

Der kan over den kollektive råderet anlægges flisebelægning i op til 100 % af bag- og forhavens areal, der kan dog i enkelte haver, hvor der af hensyn til det nedgravede dræn være begrænsninger.

Flisesti til hovedindgangsdøren samt fliser langs facaden i forhaven må ikke ændres eller fjernes.

Kollektiv råderet vil blive udført, jævnfør Lov om Almene Boliger § 37 b og driftsbekendtgørelsen § 82, over tre etaper i henholdsvis 2016, 2017 og i 2018. Det vil hvert af disse år være muligt, at få lagt fliser af driften. Der kan maksimalt udføres arbejder under den kollektive råderet i afdelingen til lægning af fliser i alt for kr. 2.000.000, svarende til ca. 50 forhaver og 50 baghaver. Vedligeholdelsesgebyr på 10 kr. pr. måned vil blive pålagt de lejemaal der får udført arbejdet jævnfør Lov om Leje af Almene boliger §§ 9, stk. 2 og 10, stk. 4.

Fliserne vil blive lagt i 15*30 fliser og som fliser i havegangene er lagt.

Lægning af fliser koster kr. 650 pr. m² + sagsbehandlingshonorar

Fliserne afdrages lineært over huslejen i 240 måneder.

Arbejderne vil indledningsvis blive finansieret af afdelingen opsparede midler med en rente på 4,5 %. Ved afslutningen af de tre etaper, vil der ved årsskiftet 2018 /2019 blive optaget et realkreditlån til det resterende af råderetsarbejdernes værdi. Herefter vil ordningen bortfalde.

Installationsretten

Som lejer har du ret til at få lavet sædvanlige installationer i boligen, f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab mv., medmindre boligafdelingen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Når du bruger installationsretten ejer du selv de hårde hvidevarer. Du står derfor selv for vedligeholdelse og udskiftning. Eventuelle skader på ejendommen som dine hvidevarer måtte skabe, skal du betale. Disse skader vil oftest være dækket af en indboforsikring. I BO-VEST opfordrer vi altid vores beboere til at have en indboforsikring.

De hvidevarer du har sat ind i boligen skal være fjernet ved syn i forbindelse med fraflytning og skal fjernes permanent, når du flytter.

Hvis installationen kræver, at der sker indgreb i boligens inventar, f.eks. skabe, må du kun gennemføre installationen, hvis du samtidig anmelder arbejdet iht. reglerne om råderet og stiller et økonomisk depositum, der sikrer, at afdelingen kan reetablere det berørte, hvis du flytter. Depositummets størrelse aftales med afdelingsbestyrelsen, og afhænger af omfanget af indgrebet.

Du kan blive mødt af krav om at føre boligen tilbage til oprindelig stand, hvis du for eksempel har flyttet et køleskab for at få plads til en vaskemaskine. Det vil sige, at køleskabet skal stå på dets originale plads, når der gennemføres syn af din bolig. Ellers vil du skulle betale for, at det bliver flyttet tilbage.

Din Afdeling

I 4 række indgår de følgende hårde hvidevarer som standard i afdelingen:

- Komfur
- Emhætte
- Køle-/fryseskab

Vælger du at benytte dig installationsretten, skal du opbevare de oprindelige hårde hvidevarer, så de kan blive geninstalleret i lejemålet ved din fraflytning.

Emner	Forbedring? Ja / Nej?	Anmeldelsen skal afleveres på ejen- domskontoret	Evt. krav om reetab- lering	Engangsgebyr til reetablering	Krav om autorisation	Særlige bemærknin- ger
Tilslutning vaskemaskine, opvaskemaskine	Nej	Ja	Ja		Ja	
Tilslutning tørretumbler	Nej	Ja	Ja		Ja	Må kun opsættes kondens tørretumb- ler
Køb og tilslutning af ny em- hætte	Nej	Ja	Ja	1000	Ja	Du skal selv opbevarer afdelingens emhætte.
Køb og tilslutning af nyt komfur	Nej	Ja	Ja		Ja	Du skal selv opbevarer afdelingens komfur.
Køb og tilslutning af nyt køle- /fryseskab	Nej	Nej	Ja		Nej	Du skal selv opbevarer afdelingens køle-/fryseskab.
Antenne / Parabol	Nej	Ja	Ja	250	Ja	Se I-11

I-11: Antenner / Paraboler

Der må kun opsættes antenner efter skriftlig tilladelse, i overensstemmelse med afdelingens regler.

Radioamatører har mulighed for at søge om tilladelse til opsætning af antenner.

Parabolantennener skal opsættes efter ejendomskontorets anvisning. Parabolantennen må ikke monteres på bygningen. Den må dog gerne monteres på den side af plankeværket der vender ind mod haven eller stå i baghaven.

Overkanten af parabolantennen må ikke overstige overkanten af plankeværket.

Beboer har selv vedligeholdelsespligten af antenner og i beboelsesperioden. I forbindelse med fraflytning vil der være krav om reetablering. Der opkræves et depositum på 250 kr. til reetablering.

I-12: Etablering af el i baghaver til lamper

Etablering af installation og 6 stk. dåser for montering af egne lamper.

Der opsættes 2 dåser i hver side på hegnet og 2 dåser inde i skuret.

Installationen tages fra det udvendige udtag og fremføres i stålør i hhv. rende og på hegn.

I skur er der ikke indregnet stålør.

Dåsen der er valgt, er med indlæg, så beboer selv må tilslutte lamper.

Pris er Kr. 6.950,- inkl. moms (priser pr. 1. september 2016)

Økonomi:

Afdelingen optager realkreditlån til at finansiere arbejderne.

Regneeksempler på konsekvensen for huslejen ved tilbud og rentesats på 4,5 % pr. 1. marts 2016:

Anskaffelsessum kr. 15.000,00 – afdrag pr/md kr. 94,90 – kr. 22.775,38 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 20.000,00 – afdrag pr/md kr. 126,53 – kr. 30.367,17 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 25.000,00 – afdrag pr/md kr. 158,16 – kr. 37.958,96 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 30.000,00 – afdrag pr/md kr. 189,79 – kr. 45.550,76 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 35.000,00 – afdrag pr/md kr. 221,43 – kr. 53.142,55 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 40.000,00 – afdrag pr/md kr. 253,06 – kr. 60.734,34 over 20 år.