

# Du Kan - Du Må



*Den*



*Attraktive*



*råderet*



*i*



Køge Boligselskab  
Klemens Torp

# Hvad er råderet?

Når du bor i en almen bolig, har du ret til at forbedre eller forandre den.

Det kaldes for råderet.

I henhold til gældende lovbestemmelser har du ret til at udføre visse arbejder, hvor du selv skal betale for udgifterne, men kan få godtgjort nogle af dem, hvis du flytter. Men loven åbner mulighed for at boligselskaberne og afdelingerne kan udvide denne råderet.

Det skal være attraktivt at bo i Køge Boligselskab, derfor er der indført en principiel fri råderet.

Råderetten i din afdeling er opdelt i tre dele:

- Boligforbedring
  - Du betaler og har ret til godtgørelse ved fraflytning
- Fornyelse og forandring
  - Du betaler, men skal normalt ikke retablere ved fraflytning
- Kollektive boligforbedringer.
  - Afdelingen lægger pengene ud, du betaler en forhøjet husleje

De tre dele er nærmere beskrevet på de næste sider.

Den attraktive råderet omhandler kun det indvendige i boligen. Vedrørende råderetten uden for boligen bestemmes denne løbende på beboermøder i afdelingen.

Ud over råderetten gælder de almindelige bestemmelser naturligvis også. Disse giver ret til at male dine vægge, lofter og træværk i de farver, du har lyst til. Så længe det er udført håndværksmæssigt korrekt, kan du ikke komme til at betale for at få disse ført tilbage til nogle standardfarver. *Der findes ingen standardfarver i Køge Boligselskab.*

Derudover har du også en ret til at foretage installationer i dit lejemål. Vaskemaskine, tørretumbler, køleskab, opvaskemaskine m.v. er eksempler på installationer, som du har ret til at foretage.

Du skal meddele installationen til områdelederen inden eventuel installation.

En vaskemaskine, som du selv har installeret, er din egen. Til gengæld bærer du selv alle vedligeholdelsesforpligtelser og udgifter ved det installerede.

# Boligforbedring

Boligforbedring med ret til godtgørelse ved fraflytning er en forbedring, der hæver boligens værdi. Det vil sige, at der er tale om et stykke arbejde, der reelt er en forbedring og ikke kun en forandring, som den enkelte synes er en forbedring. Det vil sige, at fjernelse af en væg ikke alene kan defineres som en forbedring. Forbedring er ikke det samme som vedligeholdelse.

Eksempler:

- ✓ Forbedring og renovering af bad, toilet og køkken samt nødvendige arbejder hertil eks. flytning af vægge m.v.
- ✓ Energiforbedrende arbejder, for eksempel efterisolering.
- ✓ Ressourcebesparende arbejder i øvrigt, eks. vandbesparende blandingsbatterier og toilet.
- ✓ Tekniske installationer eks. mekanisk ventilation i køkken og bad og forbedring af el-installationer.

Om det er muligt og i hvilket omfang det kan lade sig gøre i din bolig afhænger af boligens stand og alder.

Godtgørelsen udregnes efter dokumenterede udgifter.

Godtgørelsen kan ikke overstige 120.000,- kr.

Den bliver nedskrevet over 10-20 år afhængig af, hvilke arbejder, der er tale om.

Boligorganisationen fratrækker værdien af de bygningsdele, installationer m.v. du udskifter, i din godtgørelse. Værdien fastsættes efter stand og alder af de nuværende bygningsdele. Før du går i gang med arbejdet skal du derfor aftale med boligorganisationen, hvor meget der vil blive trukket fra.

## Eksempel:

Forbedring af bad samt udskiftning af køkken, uden der er foretaget væsentlige forbedringer af afdelingen.

Køkken		kr. 30.000,-
Værdi af gammelt køkken	-	0,-
Renovering af badeværelse		kr. 40.000,-
Værdi af nuværende badevær.	-	10.000,-
Berettiget godtgørelse		kr. 60.000,-
Udbetalt v. fraflytning efter 5 år		30.000,-

---

Forhøjelse i 5 år for ny lejer                      500,- kr. pr. måned

# Fornyelse og forandring

Fornyelse og forandring af boligen giver dig i princippet frie hænder til at foretage de ændringer og fornyelser, som du har lyst til.

Generelt kan man sige om en fornyelse og forandring, at den ikke hæver boligens værdi.

Den må ikke forringe boligens værdi.

Den giver ikke ret til økonomisk godtgørelse ved flytning.

Da alle lejemål ikke er ens, kan de nævnte eksempler ikke udføres alle steder. Der kan også være fornyelser eller forandringer, der ikke er nævnt. Det er kun eksempler.

## Eksempler:

### Fornyelse i boligen:

Udskiftning af garderober.

Udskiftning af vindueskarme.

Opsætning af loftbeklædning, gipsplader, træbeklædning m.v.

Udskiftning af køkkenlåger m.v.

*Ved udskiftning af køkken eller badeværelse foretaget af afdelingen kan du, mod selv at betale, få noget, der eventuelt er bedre eller anderledes end det, der sættes op som standard i afdelingen.*

### Forandringer i boligen:

Udnyttelse af repos til nyt rum.

Opsætning af garderober.

Opsætning af brændeovn.

Blænding af dør.

Etablering af en dør.

Ændring af malet væg til tapet.

Ændring af tapetseret væg til maling.

Ændring af tapetseret væg til malet grundpapir eller tilsvarende.

Opsætning af vægbeklædning.

Ændring af gulvbeklædning, f.eks. vinyl.

Oliering af trægulve.

Ludbehandling af trægulve.

Ændring af skillevægge.

Fjernelse af skillevæg mellem to værelser.

Opsætning af ekstra skabe/hylder.

Forbedringsarbejder med ret til godtgørelse, der ikke overstiger kr. 4.000,-

Indretning af loftrum til pulterrum, hvis det er muligt.

Forbedring af lysforhold og materialer i pulterrum.

Ovennævnte er blot nogle eksempler; du kan frit søge om enhver forandring.

Normalt vil disse arbejder være fornyelser og forandringer af en sådan karakter, at arbejdet ikke skal retableres ved fraflytning. Som bilag er der udarbejdet vejledninger til de enkelte typer af arbejder, hvori krav til arbejderne er beskrevet. Visse arbejder kræver en skriftlig ansøgning, hvilke fremgår ligeledes af bilaget.

## Generelle regler:

### ***Ansøgning***

For at sikre dig mod at du ikke skal foretage retablering ved fraflytning, er det altid en god ide at søge om tilladelse til forandringen.

Har du foretaget ændringer uden godkendelse fra selskabet, skal du dog kun retablere disse, hvis de strider mod de generelle regler og ikke kan anerkendes som forandringer og fornyelser.

### ***Ordentligt håndværk***

Råderetsarbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført.

Du må godt selv udføre det, hvis det ikke kræver autorisation.

VVS-arbejde og visse el-arbejder skal normalt udføres af en autoriseret installatør.

Hvis disse regler ikke er overholdt, kan du blive pålagt at retablere arbejdet ved fraflytning.

### ***Vælg selv materialerne***

Når du bruger råderetten til forbedringer, må du selv vælge produkter og fabrikater. De må bare ikke være af en ringere kvalitet end dem, de erstatter. I modsat fald kan der kræves retablering ved fraflytning.

Hvis det arbejde, du får udført, medfører ekstra udgifter til vedligeholdelse for afdelingen, må du acceptere en tilsvarende lejeforhøjelse.

### ***Ved fælles installationer eller forbedringer***

Du kan også bruge råderetten i forbindelse med arbejder finansieret af afdelingen. Hvis der for eksempel laves nye køkkener, kan du vælge en højere standard end den, der er valgt, hvis du selv betaler forskellen.

# Kollektive boligforbedringer

Individuelle boligforbedringer er den tredje mulighed for at foretage forbedringer i boligen. Tidligere gennemførte en afdeling typisk forbedringer hos alle beboere på én gang, måske ud fra et par valgmuligheder. Individuelle boligforbedringer er i princippet en kollektiv ordning, men fordelene er, at det kan foregå i etaper og giver dig mulighed for at vælge tidspunkt og til en vis grad prisniveau, eller for måske helt at vælge forbedringen fra. Følgen er, at det bliver mere og mere almindeligt at have flere forskellige boligafgifter i lejligheder af samme type, fordi boligafgiften bliver afhængig af tidspunkt for og omfang af forbedringen.

Det er afdelingen, der er låntager, og du skal altså ikke, som ved anvendelse af boligforbedring med godtgørelse, betale kontant eller oprette et privat banklån, og det er en fordel, eftersom afdelingen almindeligvis har mulighed for at opnå mere favorable lån, end privatpersoner har. Men det stiller en række krav til ejendommens likviditet og friværdis.

Du afdrager din andel af omkostningerne via en huslejestigning, og tilbagebetalingen kan variere mellem 5 - 15 år. Når lånet er afdraget, falder huslejen tilsvarende.

Hvis du flytter, inden lånet er betalt ud, betaler den næste beboer videre på lånet. Der er ingen økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Huslejestigningen opkræves først, når sagen er afsluttet. Den enkelte lejer skal være opmærksom på, at der ydes boligstøtte til forhøjelsen efter gældende regler.

*Afdelingen kan dog stadig, for at få alle boligerne forbedret, vælge at foretage dette i forbindelse med genudlejning.*

## Fordele ved individuelle boligforbedringer

Udover at få forbedret sin bolig på lige den måde, man har gået og drømt om, viser det sig, at ordningen også har betydning for afdelingens sociale liv. Der bliver skabt kontakter og bekendtskaber mellem beboerne, som snakker sammen om deres nye køkkener, badeværelser m.m., og de besøger hinanden for ved selvsyn at se, hvordan andre har indrettet sig, og viser stolt egne valg frem.

Det er kendetegnende for de afdelinger, som har indført ordningen, at beboerne er yderst aktive i hele processen. Det gælder lige fra de store linjer som at lave tegninger af indretningen af et nyt køkken og valg af køkkenelementer til detaljer som at vælge typen af håndklædeholdere og lignende.

Alt i alt giver ordningen glade og tilfredse beboere, og det har en afsmittende effekt på afdelingens liv som helhed.

## Hvilke arbejder er omfattet af individuelle boligforbedringer

- ✓ Etablering, forbedring og renovering af bad, WC og køkken, samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf.

## Hvilke arbejder er ikke omfattet af individuelle boligforbedringer

Komfurer er ikke omfattet, idet disse er afdelingens ejendom og det er afdelingen, der skal vedligeholde og udskifte disse. Installerer andre modeller end dem der er installeret af afdelingen, skal de oprindelige reableres ved fraflytning.

## Maximale lånegrænse og lejestigninger:

	Max. lånebeløb (2020)
Bad og toilet	42.000,- (Stigning pr. måned ved maks. lånebeløb kr. 430,-)
Køkken	42.000,- (Stigning pr. måned ved maks. lånebeløb kr. 430,-)

## Sagens forløb:

Man udarbejder forslaget i samarbejde med administrationen. Samlet pris skal godkendes af selskabet. Der skal benyttes anerkendt /autoriseret håndværker, som inden opstart godkendes som en del af det samlede projekt af administrationen.

Vi indgår en aftale og en lejeregulering som tillæg til din lejekontrakt.

Når arbejdet er færdigt kontakter du områdelederen for en godkendelse, og du kan herefter aflevere faktura til administrationen, som du har betalt. Lejereguleringen bliver herefter sat i værk.

Årsagen til max beløb skyldes, at lejlighederne skal bevare deres almene status og at de fortsat skal kunne genudlejes til en rimelig husleje.

## Generelle bestemmelser du altid skal huske:

### *Før arbejdet*

Råderetsarbejder med godtgørelse og individuel boligforbedring med lån skal der søges om til boligorganisationen, som skal vurdere, om du har ret til at udføre dem. Hører du ikke fra boligorganisationen inden otte uger, kan du betragte det som en tilladelse og gå i gang. Juli tæller ikke med i denne frist.

Boligorganisationen sørger for byggetilladelse i kommunen, hvis det er nødvendigt. Du skal betale gebyr for eventuel byggetilladelse og eventuelle tekniske beregninger. Dette beløb kan ikke regnes med i godtgørelsen.

Boligorganisationen sørger for et tillæg til lejekontrakten med en beregning af godtgørelse eller en eventuel forhøjelse af huslejen.

### *Efter arbejdet*

Når arbejdet er færdigt, syner og godkender boligorganisationen arbejdet. Samtidig skal du indsende håndværkerregninger til boligorganisationen, der så endeligt beregner din godtgørelse eller den endelige huslejeforhøjelse. Hvis du og boligorganisationen ikke kan blive enige om reglerne om råderet, kan sagen blive afgjort i beboerklagenævnet hos kommunen.

### *Godtgørelse*

Såfremt man ønsker godtgørelse ved fraflytning, skal man altid have søgt om godkendelse af forbedringen, inden den foretages. Såfremt der er foretaget forbedringer uden godkendelse, vil disse naturligvis ikke blive forlangt retableret ved fraflytning, men der kan ikke efterfølgende opnås godtgørelse.

### *Husk*

***Det er din bolig: Du kan - Du må.***

### *Yderligere oplysninger*

Du kan få mere at vide hos områdeleder i afdelingen eller hos administrationen.

Køge Boligselskab  
Langelandsvej 32  
4600 Køge

Tlf. 5663 7500

[www.kbs.dk](http://www.kbs.dk)

E-mail [kbs@kbs.dk](mailto:kbs@kbs.dk)