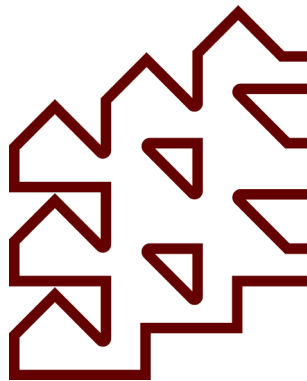


FYNS ALMENNYTTIGE BOLIGSELSKAB

Afdeling:01 03 Stenlunden

RÅDERET



Hvis du vil lave om i din bolig!

INDHOLD

Råderetten: Tilpas din bolig til dine behov!	3
Forbedringer og forandringer	3
Udenfor eller indenfor boligen	3
Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten	3
Om installationsretten	4
Hvad skal du gøre?	4
Hvilke regler gælder i din afdeling?	4
Forbedringer	4
<i>Forbedringer indenfor boligen</i>	5
<i>Forbedringer udenfor boligen</i>	5
Forandringer	5
<i>Forandringer indenfor boligen</i>	6
<i>Forandringer udenfor boligen</i>	6
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	7
Betingelser	7
Hvordan beregner man godtgørelsen?	7
Udbetaling af godtgørelse	7
Reglernes godkendelse	7
Bilag brændeovn	8

Råderetten: Tilpas din bolig til dine behov!

Som beboer i afdeling 01 03 Stenlunden har du gode muligheder for at ændre din bolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af bestyrelsen for dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, så skal du stille 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 af boligen, så betyder det:

- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter.
- At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode.

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

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

Udenfor eller indenfor boligen.

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (f.eks. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at lave om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinier, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må lave en hems i boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.

Hvis du ønsker at installere f.eks. en vaskemaskine i din bolig, så kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte ”installationsret”. Det betyder, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en opvaskemaskine.

Om installationsretten.

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse, og du er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.

Hvad skal du gøre?

Uanset om du vil forandre eller forbedre din bolig, og uanset om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

1. Du skal skriftligt ansøge administrationen, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
2. Du modtager tilladelse eller afslag. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.
3. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
4. Hvis du ikke modtaget svar fra administrationen indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder efter ”installationsretten”, hvor du skal have skriftlig godkendelse.

Hvilke regler gælder i din afdeling?

Forbedringer:

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Du skal selv sørge for at få de nødvendige godkendelser og betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse i op til 20 år. I kolonne ”C” er afskrivningsperioden angivet.

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C
Forbedring af køkken efter godkendt standard (kontakt inspektøren for nærmere oplysninger)		X	15 år
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt inspektøren for nærmere oplysninger)		X	20 år
Modernisering af el-installationer (herunder etablering af HPFI-relæ)			15 år
Efterisoleringer på loft efter inspektørens anvisninger			20 år
Opsætning af forsatsruder efter godkendt standard (kontakt inspektøren for nærmere oplysninger)			10 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til administrationen.

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C
Etablering af udestue efter godkendt standard (kontakt inspektøren for nærmere oplysninger)	X		20 år
Overdækning af terrasse efter godkendt standard (kontakt inspektøren for nærmere oplysninger)	X		20 år

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

Forandringer.

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- 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. Kommunen skal godkende denne forandring. FAB søger om de nødvendige godkendelser og eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse betales af dig.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter inspektørens anvisninger	X		
Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entre efter inspektørens anvisninger	X		
Udskiftning af blandingsbatterier til godkendt standardmodel (kontakt inspektøren for nærmere oplysninger)	X		
Fjernelse af skillevæg mellem stue og køkken	X		
Fjernelse af skillevæg mellem stue og køkken i 4-rums boliger	X		X
Fjernelse af øvrige skillevægge		X	
Opsætning af brændeovn i stuen (se bilag ”Brændeovn”)		X	X

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til administrationen.

Forandringer udenfor boligen	A	B	C
Opsætning af flagstang (max. 8 meter høj og mindst 4 meter fra skel til nabo)		X	
Opsætning af redskabshus efter inspektørens anvisninger		X	
Terrænregulering incl. etablering af stensætning imod terrasse efter inspektørens anvisninger	X		
Anden terrænregulering - herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, ”japansk have” eller lignende		X	
Opsætning af læskærm i pileflet efter godkendt standard		X	
Opsætning af markise efter inspektørens anvisninger		X	

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

Al vedligeholdelse af forandringer udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Boligselskabet kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

Betingelser:

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

- Forbedringsarbejdet skal anmeldes til administrationen og godkendes, inden du går i gang.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt).
- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for ”værdien af eget arbejde”.
- Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som skal godkendes af administrationen.
- Når regnskabet er godkendt, 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 beregner man godtgørelsen?

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 101.900,- (2006-priser, beløbet pristalsreguleres) for dine forbedringer. Dette gælder uanset om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumsbeløbet.

Udbetaling af godtgørelse.

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

Reglerne godkendelse.

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 28. januar 2025 og i boligselskabets bestyrelse den 29. juli 2025.

BILAG: Brændeovn (Kerteminde Kommune)



Eksempel

Vilkår

Driftscenteret anviser placering af brændeovnen i boligen.

Der skal altid monteres en røgalarm i lokalet, hvor brændeovnen opsættes.

Brændeovnen, og opsætningen heraf, skal opfylde gældende regler og love, herunder brændeovnsbekendtgørelsen og bygningsreglementet samt kommunale regler. Brændeovnen skal godkendes (færdigmelding) af skorstensfejer og FAB inden ibrugtagning.

Alle udgifter forbundet med opsætning af brændeovn betales af lejer.

Brændeovnen skal fjernes ved fraflytning, inkl. reetablering og reparation ved loft og tagflade mv.

Depositum

Lejer skal indbetale et depositum på 25.000 kr. til dækning af reetableringsudgifter. Hvis lejer selv reetablerer ved fraflytning, udbetales depositummet til fraflytter i forbindelse med fraflytning.

Skorstensfejer

Den lovpligtige udgift til skorstensfejer betales af lejer, og opkræves via huslejen.

Vedligehold

Lejer har pligt til at vedligeholde brændeovn og skorsten, så disse fremstår vel vedligeholdt og funktionsdygtige.

Læs desuden nedenstående retningslinjer fra Kerteminde Kommune.

Husk at sende en ansøgning til FAB, inden du påbegynder arbejdet.

Retningslinjer jf. Kerteminde kommune

Hvor skorstenen bygges uden på eksisterende bygning, og/eller hvor placeringen er nærmere skel end 2,5 m, skal der ansøges om byggetilladelse. Evt. spørgsmål om dette emne kan rettes til byggesagsafdelingen, som administrerer bestemmelserne.

En ny skorsten eller et nyt ildsted skal anmeldes til skorstensfejmesteren, og han skal godkende det, inden det må tages endeligt i brug. Han sørger også for at give byggesagsafdelingen og BBR-myndigheden besked om det udførte. Hvis man ønsker at sløjfe en skorsten, skal dette også anmeldes.

Ansøgning om byggetilladelse indsendes til kommunen af FAB. Byggesagsgebyret betales af lejer.

Skorstensfejning

Hvis du har en skorsten og et ildsted, så har du pligt til at få den rensat og eftersat af en skorstensfejer, som har en godkendt uddannelse.

Kommunen skal sørge for, at der tilbydes lovpligtigt skorstensfejarbejde til borgerne i henhold til bestemmelserne i "[Bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger for skorstene og ildsteder](#)". Bekendtgørelsen har baggrund i byggeloven og indeholder nærmere regler om rensning af skorstene og røgkanaler samt om eftersyn i bygninger, hvori der er indrettet ildsteder.

Kravene til fyringssystemernes effektivitet og sikkerhed skærpes med tiden, og der kommer jævnligt nye effektive systemer på markedet, men som også er sårbare. Derfor er det vigtigt, at sikre kvalitet og sikkerhed af skorstensfejarbejdet. Kerteminde Kommune har kontrakt med skorstensfejmester Torben Hviid, Kerteminde, om at udføre arbejdet. Virksomheden råder over faguddannet personale og er tilsluttet Skorstensfejerlaugets kvalitetssikringsordning. Arbejdet er brugerbetalt, og gebyret for standardydelser bliver opkrævet sammen med ejendomsskatten. Størrelsen på gebyret er prisreguleret og forhandlet mellem Skorstensfejerlauget og Kommunernes Landsforening. Ydelser ud over standardydelser bliver opkrævet særskilt af skorstensfejeren. Skal der ske tilbagebetalinger i løbet af året, skal du henvende dig til skorstensfejeren. Arbejdet kan udføres af en anden skorstensfejer med en godkendt uddannelse og tilsluttet Skorstensfejerlaugets kvalitetssikringsordning eller tilsvarende. Betalingen skal i givet fald ske direkte, og det udførte arbejde skal dokumenteres.