

Vejledninger

Til inspiration og brug for andre har vi på www.boligkontoret.dk samlet eksempler på information til beboerne og oplæg til beslutningsprocessen.

Materialet kan bruges som skabeloner og hentes elektronisk, så det kan bearbejdes til brug i boligorganisationer og boligafdelinger.

På de næste sider følger eksempler på:

Beboervejledning

Fri råderet – oplæg til afdelingsmøde

Fastsættelse af maksimumbeløb for lån til forbedringer

*Vejledende levetider
– låne- og afskrivningsperioder*

Læs mere på www.boligkontoret.dk

Skabelon til beboervejledning i boligafdelinger, der har indført fri råderet

din **BOLIG** *dit* **VALG**

Beboervejledning

Din afdeling har vedtaget fri råderet. Det giver dig nogle gode muligheder for at sætte et personligt præg på din bolig.

Her er nogle forklaringer, du har brug for, før du går i gang.

Din bolig – dit valg giver dig flere muligheder

- Du kan frit ændre i din bolig, f.eks. flytte vægge og blænde døre.
- Du kan låne af afdelingen til forbedringer – se nedenfor, hvilke arbejder du kan låne til.
- Du kan få godtgjort dine egne investeringer, når du flytter – se nedenfor, hvilke arbejder du kan få godtgjort.

Hvornår skal jeg ansøge eller anmelde?

- Hvis du er i tvivl, skal du spørge os.
- Når der skal søges byggetilladelse (til byggetekniske ændringer), f.eks. nedtagning af bærende vægge etc., skal du ansøge, før du går i gang.
- Når du vil låne penge til forbedringer, skal du ansøge, før du går i gang.
- Når du vil have godtgørelse ved fraflytning for forbedringer, du finansierer af egne midler, skal du ansøge, før du går i gang.
- Nedtagning af ikke-bærende vægge skal du altid anmelde, så vi ved, hvor mange rum der er i boligen.

Hvordan gør jeg?

- Henvend dig til vores administration.
- Ved lån til forbedringer skal du lave en lille beskrivelse og eventuelt et prisoverslag over projektet. Vores inspektør hjælper dig med at beskrive omfang, tidsplan, huslejekonsekvens og at indgå aftaler. Inspektøren laver en aftale med dig, som du skal underskrive. Lån til forbedringer kan ikke omfatte hårde hvidevarer.

- Ved godtgørelse for egne forbedringer ved fraflytning kan der maksimalt godtgøres arbejde for 104.142 kr. (beløbet reguleres årligt) og afskrivningsperioden er ved lov fastsat til maksimalt 20 år. Godtgørelse kræver, at der er tale om forbedringer, og den omfatter ikke værdi af eget arbejde eller hårde hvidevarer (kun regninger fra momsregistrerede firmaer).

Hvad er fri råderet, og hvad kan jeg bruge den til?

- Du kan frit lave alle typer af ændringer og forbedringer i din bolig, bare du overholder byggeloven og afdelingens vedligeholdelsesreglement. Kommunens lokalplan kan også have særlige bestemmelser ved uden-dørs ændringer.

- Du kan låne penge til at foretage følgende forbedringer:

<i>Køkken</i>	<i>20 års lån</i>
<i>Badeværelse</i>	<i>20 års lån</i>
<i>Indbyggede skabe</i>	<i>20 års lån</i>
<i>Brændeovn</i>	<i>15 års lån</i>
<i>Nye Gulve</i>	<i>20 års lån</i>
<i>Udhuse</i>	<i>20 års lån</i>
<i>Gasfyr</i>	<i>20 års lån</i>
<i>Varme i gulv i badeværelse</i>	<i>15 års lån</i>
<i>Carporte</i>	<i>20 års lån</i>
<i>Udestue</i>	<i>20 års lån</i>

Du kan låne op til et samlet beløb på 130.000 kr. til din bolig. Du skal betale en forhøjet husleje for forbedringen – din inspektør beregner beløbet for dig.

Lånelisten og maksimalbeløbet er besluttet på et afdelingsmøde i boligafdelingen.

- Du kan eksempelvis få godtgjort følgende egne forbedringer i din bolig ved fraflytning:

Køkken, badeværelse, indbyggede skabe, brændeovn, nye gulve, varme i gulv i badeværelse, udestue, udhuse og carport.

Du kan gennemføre alle former for forbedringer indvendigt i boligen, hvis du selv betaler for forbedringen.

Forbedringerne skal være aftalt med os, inden du går i gang, hvis du skal have godtgørelse ved fraflytning.

Du kan ikke få godtgørelse for forandringer som f.eks. fjernelse af skillevægge etc., med mindre arbejdet indgår i f.eks. modernisering af et køkken.

Du kan få godtgjort forbedringer til en samlet udgift på maksimalt 104.142 kr. (beløbet reguleres årligt).

Skabelon til skriftlig information i boligafdelinger, der skal indføre fri råderet

din **BOLIG** *dit* **VALG**

Afdeling 1, Sommersko

Fri råderet – oplæg til afdelingsmødet den 21. juli 2007

Lån til forbedringer, tilladelse til alle former for ændringer og op til 104.142 kr. i godtgørelse for forbedringer ved fraflytning.

Lovgivningen åbner døren til gode muligheder, hvis vi, som beboere, på et afdelingsmøde lægger rammerne for lån og godtgørelse. F.eks. hvilke forbedringer man kan låne til, og hvor meget man maksimalt kan låne. Det skal vi beslutte på afdelingsmødet.

Afdelingsfinansierede individuelle forbedringer

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at alle beboere individuelt har ret til at låne til forbedringer, der tilbagebetales med en husleje-forhøjelse, der modsvarer finansieringen af forbedringen.

Sammen med vores administration og organisationsbestyrelse har vi udarbejdet et forslag med et maksimalt lånebeløb og en liste over, hvilke forbedringer der kan finansieres via en husleje-forhøjelse.

Det giver mulighed for, at afdelingen finansierer følgende forbedringer og moderniseringer:

Forbedring	Låneperiode med lejestigning
<i>Køkken</i>	<i>20 år</i>
<i>Badeværelse</i>	<i>20 år</i>
<i>Indbyggede skabe</i>	<i>20 år</i>
<i>Brændeovn</i>	<i>15 år</i>
<i>Nye gulve</i>	<i>20 år</i>
<i>Udhuse</i>	<i>20 år</i>
<i>Varme i gulv – badeværelse</i>	<i>15 år</i>
<i>Carporte</i>	<i>20 år</i>
<i>Inddækning altaner</i>	<i>Varig huslejestigning</i>
<i>Udestue</i>	<i>Varig huslejestigning</i>
<i>Tilbygninger</i>	<i>Varig huslejestigning</i>
<i>Udnyttelse af loftsareal</i>	<i>Varig huslejestigning</i>

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at vi sætter et maksimum på 130.000 kr., som er det højeste beløb, man som beboer kan få finansieret via en hus-

lejeforhøjelse. Afhængig af renteniveauet og med låneomkostninger svarer beløbet til en huslejestigning på ca. 1.100 kr. om måneden. Beløbene er beregnet ud fra en bolig på 90 m². Er boligen større, vil beløbet være højere og tilsvarende mindre ved en mindre bolig.

Der kan lånes til flere forbedringer, så længe huslejeforhøjelsen holder sig inden for det maksimum, der er fastsat for den pågældende bolig.

Individuel råderet og godtgørelse ved fraflytning

Ifølge lovgivningen har beboerne ret til selv at gennemføre alle former for forbedringer indvendigt i deres bolig, hvis de selv betaler for forbedringen. Ved fraflytning er der mulighed for at opnå en godtgørelse på op til 104.142 kr., men det er en forudsætning, at der søges skriftligt i hvert enkelt tilfælde, inden arbejdet udføres.

Afdelingsbestyrelsen/organisationsbestyrelsen foreslår, at man ved fraflytning også kan opnå godtgørelse for forbedringer uden for boligen i følgende tilfælde:

Forbedring	Afskrivning
Nyt indgangsparti	20 år
Udhuse	20 år
Carporte	20 år
Inddækning altaner	20 år
Udestue	20 år
Tilbygninger	20 år
Udnyttelse af loftsareal	20 år

Godkendelse af organisationsbestyrelsen og kommunen

Organisationsbestyrelsen skal godkende både, hvilke forbedringer der kan finansieres af afdelingen og positivlisten for arbejder uden for boligen, hvor beboerne selv betaler for forbedringen.

Endelig skal kommunalbestyrelsen godkende huslejestigningen, når afdelingen finansierer forbedringen.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Skabelon for oplæg til organisationsbestyrelser, der skal fastlægge maksimumbeløb for lån til forbedringer

din **BOLIG** *dit* **VALG**

Oplæg til organisationsbestyrelsens møde den 21. juli 2007

Fastsættelse af maksimumbeløb for lån til forbedringer

For hver boligafdeling bør der fastsættes et maksimum for størrelsen af det lån, beboerne kan få til individuel forbedring i deres bolig.

Formålet med maksimumbeløbet er at sikre, at den forbedrede bolig kan udlejes også i fremtiden. Huslejeniveauet må derfor ikke overstige markedslejen for det pågældende område sat i forhold til afdelingens alder og stand.

Generelt gælder, at huslejen ikke må overstige, hvad kommunen ville kunne godkende som leje for nybyggeri.

Ved fastsættelsen af beløbet tages der udgangspunkt i afdelingens gennemsnitlige m²-leje. Efter beboerne har fået en huslejestigning på grund af forbedringer, bør m²-lejen ikke stige med mere end:

- 25% af afdelingens gennemsnitlige m²-leje
- eller
- 25% af gennemsnittet for lignende boliger i området (især i de tilfælde, hvor afdelingen har en m²-leje, der ligger under gennemsnittet for lignende boliger).

Gennemsnittet for lignende boliger opgøres ud fra Boligkontorets årsstatistik opdelt geografisk (landsdele) og efter alder (10 års intervaller).

(Statistikken kan findes på www.boligkontoret.dk. Landsbyggefondens database indeholder tilsvarende oplysninger om huslejeniveauer i hovedstadsregionen og det øvrige land. www.lbf.dk)

Med udgangspunkt i denne generelle maksimumhusleje foretager administrationen en konkret vurdering af afdelingen, inden det maksimale huslejeniveau fastlægges.

Der kan således forekomme attraktive afdelinger, der kan stige mere end bestemt af de gennemsnitlige beregninger. Ligesom afdelinger med udlejningsproblemer måske kun kan bære mindre lejestigninger end ved de anvendte beregninger.

I vurderingen indgår derfor et samlet billede af afdelingen, herunder vedligeholdelsestilstand, kommende større vedligeholdelsesopgaver (f.eks. udskiftning af tag), udlejningssituation, etc.

Vurderingen udtrykkes også i Boligkontorets rating af afdelingen, der bedømmes på en skala fra A til E (Rating af boligafdelinger er udviklet af Boligkontoret Danmark og er beskrevet på www.boligkontoret.dk).

Det fastsatte maksimum for huslejeniveauet efter en moderniseringsforhøjelse skal godkendes af organisationsbestyrelsen og efterfølgende af afdelingsmødet.

Der sker en årlig regulering af det fastsatte maksimum i forhold til prisudviklingen.

Den maksimale m²-leje omregnes til et maksimumbeløb, der beregnes ud fra en gennemsnitlig afskrivningsperiode (20 år) og det aktuelle renteniveau (diskonto + 2%).

Eksempel: Boligforeningens afdeling 1, Sommersko

Boligafdelingen Sommersko, opført 1. januar 1974.

Husleje pr. m² pr. 31. december 2005: 706 kr.

a. Maksimal stigning på 25% af 706 kr. pr. m²: 177 kr.

b. Maksimal stigning på 25% af gennemsnittet for tilsvarende boligers leje pr. m² (635 kr.): 159 kr.

Huslejestatistik for tilsvarende boliger – 10 års intervaller

Afdelinger opført	Gennemsnitlig husleje i kroner pr. m² i hovedstadsområdet 2005 (BDK årsstatistik)
1940 – 1949	575
1950 – 1959	567
1960 – 1969	551
1970 – 1979	635
1980 – 1989	788
1990 – 1999	892
2000 – 2009	1.076

Med beregning a, der giver den højest mulige stigning, kan huslejen stige med 177 kr. pr. m² til 883 kr. pr. m².

For en lejlighed på 90 m² svarer det til en maksimal huslejekonsekvens på årligt 15.930 kr. eller 1.328 kr. pr. måned.

I afdelingen er en større moderniseringssag på vej, der indtil videre er foreslået delvist finansieret med en huslejestigning på 22 kr. pr. m² – svarende til ca. 165 kr. pr. måned for lejligheden på 90 m².

Boligafdelingen er velvedligeholdt og administrationen indstiller en maksimal huslejestigning ved individuelle forbedringer på 177 kr./m² fratrukket 22 kr./m² svarende til 155 kr. pr. m².

Det svarer til en maksimal huslejekonsekvens på årligt 13.950 kr. eller ca. 1.163 kr. pr. måned for en lejlighed på 90 m².

En huslejestigning på 1.163 kr. om måneden kan finansiere forbedringer på omkring 140.000 kr. afhængig af renteniveauet.

Vejledende levetider – låne og afskrivningsperioder

din **BOLIG** dit **VALG**

Bygningsdele	Forventede levetider	Max afskrivningsperiode
Energi- og ressourcebesparende arbejder		
Montering af forsatsvinduer	>20 år	20 år
Vandbesparende blandingsbatterier	<10 år	10 år
Vandbesparende toilet	<10 år	10 år
Tekniske installationer		
Stik- og elkontakter i hele boligen	>20 år	20 år
Ventilationsanlæg	>20 år	20 år
Køkken		
Skabe og inventar	>20 år	20 år
Køkkenbordplader	>20 år	20 år
Bad		
Udskiftning/etablering af fliser	>20 år	20 år
Vandafvisende vægbeklædning	>20 år	20 år
Udskiftning af håndvask	>10 år	10 år
Udskiftning af bruser	<10 år	10 år
Udskiftning af afløb	>20 år	20 år
Udskiftning/etablering af badekar	>20 år	20 år
Øvrige rum		
Udskiftning af radiatorer	>20 år	20 år
Etablering af vinduesplader	>20 år	20 år
Etablering af loftbeklædning, brædder/gips	>20 år	20 år
Udskiftning af gulvbelægning	>20 år	20 år
Etablering af brændeovn	>20 år	20 år
Udskiftning/etablering af garderobeskabe	>20 år	20 år
Udnyttelse af repos til nyt rum	>20 år	20 år
Uden for boligen		
Altanaflukninger	>20 år	20 år
Altanafskærmning	<20 år	20 år
Terrasseoverdækning (pergola)	>20 år	20 år
Fliser i haven	>20 år	20 år
Etablering af markise	<10 år	10 år
Etablering af udestue	>20 år	20 år
Etablering af drivhus	<10 år	10 år
Etablering af hegn om egen have	>10 år	10 år
Etablering af carport i tilknytning til boligen	>20 år	20 år
Etablering af cykelskur i tilknytning til boligen	>20 år	20 år
Tilbygning på eksisterende bolig	>50 år	20 år
Indretning af 1. sal til bolig	>50 år	20 år
Etablering af altan	>50 år	20 år

Bemærkninger	Forbedring
	ja
	ja
	ja
	ja
Eventuelt varig forbedring	ja
	ja
	ja
Ved udskiftning alene af køkkenbordsplade	ja
	ja
	ja
	ja
Udføres i forbindelse med renovering af toilet. Ellers afdelingen	ja
Ved etablering i forbindelse med renovering af bad	ja
	ja
Eventuelt en varig forbedring	ja
Eventuelt forbedring	ja/nej
	ja
Varig forbedring hvis ovn er DS godkendt	ja
	ja
Eventuelt forbedring	ja
	ja
Varig forbedring	nej
	ja
	ja
	ja
Varig forbedring	ja
	ja
	nej
	ja
	ja
Varig forbedring	ja
Varig forbedring	ja
Varig forbedring	ja