

AFD. 8 - Ørstedsgade 75 – 131 & Tandsbjerg 2 - 8

RÅDERETTEN

Den 1. juli 2005 blev en lov om råderet i den almene boligsektor vedtaget. Boligindretning optager mange danskere, og ideer og muligheder for at forandre boligerne synes uendelige. Råderetten giver lejerne, som har lyst til at forbedre eller ændre deres almene bolig, mulighed for det. Om det er små justeringer eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel for lejeren, er op til den enkelte.

Råderetten giver nu lejeren i en almen bolig:

- Større frihed til selv at bestemme over sin egen bolig.
- Flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov.

Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Der er nu 4 muligheder for at forbedre/forandre sin bolig

1 Individuel råderet

- Individuelle forbedringer eller forandringer, såvel **a)inde i boligen** som **b)udenfor boligen**.
- Vedligeholdelse af afdelingen.

2 Installationsret

- Sædvanlige installationer, blandt andet hårde hvidevarer.
- Vedligeholdes og ejes af lejeren.

Finansieret af lejeren

3 Kollektive forbedringer

- Samtlige boliger forbedres

4 Kollektiv råderet

- Enkelte boliger forbedres.
- Bestemte forbedringer.
- Frivilligt.

Finansieret af afdelingen

Hvem bestemmer, hvilke arbejder der må udføres:

Individuel råderet inde i boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder, aftales individuelt mellem lejer og boligorganisation.

Individuel råderet udenfor boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder, besluttet på et afdelingsmøde.

FORBEDRINGER

1 Individuel råderet – forbedringer inde i boligen

Lejeren har ret til at lave alle former for forbedringer (køkken, bad, entre, værelser). Forbedringer, såvel inde som udenfor boligen, øger boligens brugsværdi. Da alt forbedringsarbejde efterfølgende ejes af boligorganisationen, giver det derfor godtgørelse ved fraflytning, efter nedenstående regler. Dette gælder dog ikke for hårde hvidevarer.

Nedennævnte liste over eksempler på forbedringer **inde i boligen** er ikke udtømmende, men kan bruges om inspiration:

Energi- og ressourcebesparende arbejder:

Forsatsvinduer – indvendig efterisolering – hulmursisolering - vandbesparende blandingsbatterier – vandbesparende toiletter.

Køkken:

Nyt køkken - skabe/inventar.

Bad:

Nyt badeværelse – badeværelsesarrangement/inventar i godkendt kvalitet.

Øvrige rum:

Radiatorer – loftsbeklædning (brædder/gips) – gulvbelægning – brændeovn – garderobereskabe – udnyttet repos til nyt rum.

Skillevægge (skillevægge kan flyttes såvel under forbedringer som under forandringer.)

Lejeren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge, hvis lejeren ønsker at ændre ruminddelingen i boligen. Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende. Arbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Der er dog den undtagelse, at hvis arbejder sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (fx nyt køkken), så vil udgiften indgå i den samlede udgift og vil dermed også give ret til godtgørelse ved fraflytning.

Der skal ikke foretages reetablering af hverken forbedrings- eller forandringsarbejder med skillevægge ved fraflytning.

1a Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen

Alle former for forbedringer udenfor boligen, der vedtages på et afdelingsmøde, udføres efter boligforeningens anvisninger og eventuelle tegninger.

Nedennævnte liste over eksempler på forbedringer **udenfor boligen** er ikke udtømmende, men kan bruges om inspiration:

Altanlukning – altanafskærmning – terrasseoverdækning – markiser – udestue – carport – cykelskure.

Afdelingsmødet har vedtaget nedennævnte forbedringsarbejder:

1. Opførelse af overdækkede terrasser vil kun kunne tillades efter de gældende retningslinier indenfor afdelingen og ifølge boligforeningens anvisninger.
2. Opførelse af carporte skal være efter de gældende retningslinier indenfor afdelingen og ifølge boligforeningens anvisninger.
3. Opførelse af udestuer efter gældende retningslinier indenfor afdelingen og ifølge boligforeningens anvisninger.
4. Opsætning af markiser vil kunne tillades efter de gældende retningslinier indenfor afdelingen, og ifølge boligforeningens anvisninger.

FORANDRINGER

1 Individuel råderet – forandringer inde i boligen

Alle former for forandringer skal aftales individuelt mellem lejeren og boligorganisationen.

Forandringer øger ikke boligens brugsværdi, hverken inde i boligen eller udenfor boligen. Derfor giver forandringer ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Der skal i forbindelse med udførelse af forandringsarbejder betales et depositum, og forandringen skal reetableres ved fraflytning.

Nedennævnte liste over eksempler på forandringer **inde i boligen** er ikke udtømmende, men kan bruges om inspiration:

Blænde døre – åbninger til døre – tapet på malet væg – anden vægbeklædning – anden gulvbelægning – anden overfladebehandling af trægulve (lak, lud, olie) - stikkontakter – affbrydere – lysdæmper – lampeudtag – telefonstik – bredbåndstilslutning (ADSL) – køkkenbordsplade - ventilationsanlæg - vandafvisende vægbeklædning – køkkenvask – afløb - Fliser – vandafvisende vægbeklædning – toilet – håndvask – bruser – badekar.

Der gælder dog særlige regler for skillevægge:

Skillevægge (fjernes, flyttes eller opsættes skillevægge under forandring, skal dette ikke reetableres, men giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning)

1b Individuel råderet – forandringer udenfor boligen

Den enkelte lejer beslutter selv valget og udformningen af havens flisebelægning og blomsterudsmykning. Nedennævnte liste over eksempler på forandringer udenfor boligen er ikke udtømmende, men kan bruges om inspiration: Opsætning af læhegn efter anvisning fra boligforeningen, dog ikke med en højde på over 1,80 m. Opsætning af mindre skure og drivhuse – max. størrelse på 10 m² og højde 2,5 m. Beliggenheden skal dog max være 2,5 m fra eksisterende bebyggelse og 1,8 m fra skel.

INSTALLATIONSRETEN

Udover råderetten har lejeren ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som fx installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab m.v., med mindre boligorganisationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Lejeren skal give boligorganisationen besked om installationen, inden arbejdet udføres.

Den vaskemaskine, tørretumbler m.v., som er installeret efter installationsretten, tilhører lejeren selv. Det betyder, at lejer skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og til reparation af det installerede. Lejeren har erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE

Nævnte regler medfører ikke ændringer i foreningens forpligtelser til at varetage den almindelige vedligeholdelse i henhold til boligoverenskomsten og gældende fraflytningsregler.

ANMODNING OM ÆNDRING - SYN

Alle former for forbedringer og forandringer kræver en ansøgning fremsendt til administrationen. Ingen forbedringer eller forandringer må påbegyndes, før boligforeningens skriftlige tilladelse foreligger. Eventuel byggesagsbehandling eller kommunal godkendelse forestås af administrationen

- og kan så betyde en længere behandlingsperiode, før administrationen kan give tilladelse til igangsætning af den anmeldte forbedring eller forandring.

Forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapegnet bolig.

Når arbejdet er færdigt, skal dette meddeles administrationen, der herefter vil foretage syn af det udførte arbejde.

G O D T G Ø R E L S E

Den enkelte beboer kan ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de forbedringer han/hun har udført, efter at arbejdet er godkendt af administrationen.

Det er en betingelse, at de udgifter beboeren har haft, skal være dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Udgiften til egen arbejdskraft kan således ikke godtgøres.

Beboeren kan få godtgørelse efter følgende regler:

- **Godtgørelse kan maksimalt udgøre kr. 100.000,00 - også selv om der er tale om flere forskellige forbedringsarbejder i boligen.**
- **Anden offentlig støtte til forbedringsarbejdet fradrages inden godtgørelsesberegningen foretages.**
- **Ovennævnte godtgørelse reguleres én gang årligt med ca. 2 %, tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende år. Første gang med virkning fra 1.1. 2006. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronebeløb.**

De dokumenterede udgifter nedskrives over en periode på fra 10 år til 20 år, afhængigt af, hvilke arbejder der er udført. Nedskrivningen afhænger af forbedringens forventede holdbarhed.

Dog vil nedskrivningen ske med en dag til dag nedskrivning.

Ved fraflytning efter f.eks. 6 år og 4 måneder efter en forbedring, der nedskrives over 10 år, med et godtgørelsesbeløb på eks. kr. 65.000,00, vil godtgørelsen være følgende:

Den nye beboer vil herefter indtræde i fraflytterens forpligtelser og kan således vælge at betale forbedringen kontant ved indflytningen eller få en huslejestigning, der skal finansiere godtgørelsen.

Huslejestigningen ophører igen, når nedskrivningsperioden udløber.

Kræver en forbedring eventuelt en kommunal godkendelse, betaler boligtageren evt. byggesagsomkostninger.

Æ N D R I N G E R A F R E G L E R N E

Individuel råderet udenfor boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder vil kun kunne ændres på et afdelingsmøde, og et eventuelt ændringsforslag skal fremsendes senest 8 dage før afdelingsmødet.

Råderetsreglerne er vedtaget på afdelingsmødet den 27. august 2007.