

AFD. 26: Frederikparken 8 – 10 & 9 – 13.

RÅDERETTEN

Den 1. juli 2005 blev 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:
Vandbesparende blandingsbatterier og toiletter.**

**Køkken:
Nyt køkken - skabe og inventar.**

**Bad:
Nyt badeværelse – badeværelsesarrangement og inventar i godkendt kvalitet.**

**Øvrige rum:
Radiatorer – loftsbeklædning (brædder/gips) – gulvbelægning – garderober.**

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.

Afdelingsmødet har vedtaget nedennævnte forbedringsarbejder:

Det er tilladt at etablere en altan på 2 x 3 meter ved boligerne på 1. og 2. sal.

Det er tilladt at etablere en terrasse på 4 x 6 meter udfor boligerne i stueplan.

Altan og terrasse etableres efter anvisning fra administrationen idet kommunen har udstedt en kollektiv byggetilladelse til forandringerne.

På afdelingsmødet i efteråret 2015 blev det besluttet, at den enkelte beboer kan få tilladelse til at etablere en udgang fra stuen og lave en terrasse eller altan ved sin bolig. Ændringen skal godkendes af boligorganisationen og arbejdet skal udføres efter de retningslinjer og tegninger inspektør afdelingen udarbejder og får godkendt af kommunen.

Udgifterne til etablering af en terrasse finansieres via et lån med en løbetid på 10 år med en månedlig husleje-forhøjelse.

Udgiften til etablering af altan finansieres via et lån med en løbetid på 20 år og en månedlig husleje-forhøjelse.

FORANDRINGER

1. Individuel råderet – forandringer inde i boligen

Alle former for forandringer skal aftales individuelt mellem lejereren 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 – afbrydere – lysdæmpere – lampeudtag – køkkenbordsplade - ventilationsanlæg - vandafvisende vægbeklædning – køkkenvask – afløb - Fliser – vandafvisende vægbeklædning – toilet – håndvask – bruser – badekar.

Der gælder dog særlige regler for skillevægge:

Skillevægge der fjernes, flyttes eller opsættes under forandring, skal ikke reetableres ved fraflytning og giver ikke ret til godtgørelse.

INSTALLATIONSRETEN

Udover råderetten har lejereren 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 lejereren 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 vedkommende 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 gældende regler:

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. 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 7. september 2016.