



# AFD. 38

## Borgmester Andersens Vej

### Råderetten

Råderetten giver lejer, 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 lejeren i en almen bolig:

- Frihed til at foretage ændringer i 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 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.**

Lejer har ret til at lave flere former for forbedringer i boligen. Forbedringer, såvel inde som udenfor boligen, øger boligens brugsværdi. Da alt forbedringsarbejde efterfølgende tilfalder boligafdelingen giver arbejdet ret til 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:**

Indvendig efterisolering – hulmursisolering - vandbesparende installationer.

**Køkken:**

Nyt køkken - skabe/inventar.

**Bad:**

Nyt badeværelse – badeværelsesinventar.

**Øvrige rum:**

Radiatorer – gulvbelægning – garderobeskabe m.v.

**Skillevægge:**

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 f.eks. 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 godkendte forbedrings- eller forandringsarbejder med skillevægge ved fraflytning.

**1 a. Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen.**

Alle former for forbedringer udenfor boligen, der vedtages på et afdelingsmøde, udføres efter boligorganisationens anvisninger.

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

**Terrasseoverdækning/afskærmning, markiser, udestue, cykelskure.**

Markiser må etableres efter inspektøraftdelingens anvisning og skal fjernes ved fraflytning. Udbedring af huller i murværk afholdes af fraflytter.

Afdelingsmødet har endvidere vedtaget nedennævnte forbedringsarbejder:

- 1.
- 2.

## 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:

**Lukke dør – åbning til døre – tapet på malet væg – anden vægbeklædning – anden gulvbelægning – anden overfladebehandling af trægulve – flere stikkontakter, afbryder, lysdæmpere, lampeudtag – bredbåndstilslutning – 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.

### 1.b 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.

Hegn opsættes efter anvisning fra insp.afd. max. højde 1,80 m.

Mindre skure og drivhuse må opføres efter anvisning fra insp.afd.– disse må højst have et areal på 10 m<sup>2</sup> og max. højde 2,5 m

### **Installationsretten**

Udover råderetten har lejeren ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab.

Hårde hvidevarer der er installeret efter installationsretten, tilhører lejeren.

Det betyder, at lejer dækker alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af det installerede. Installationen må udføres under følgende forudsætninger:

- Såfremt der opstår skader, som er forårsaget af installationen er lejer ansvarlig for udbedring.
- udgifter til el og vvs-installatør der er forbundet med opsætning af maskinen afholdes af lejer.

- Vaskemaskinen forsynes med en udstrømningssikring.
- Såfremt der opstår fugtproblemer eller vandskader, hæfter lejer for udbedring af eventuelle skader.
- Slange for vandtilslutning skal være armeret, og tilslutningen skal forsynes med en oversvømmelsessikring.

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

### **Anmodning om ændringer - 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.

### **Godtgørelse**

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.

De dokumenterede udgifter nedskrives over en periode på fra 5 år til 20 år, afhængigt af, hvilke arbejder der er udført. Nedskrivningen afhænger af forbedringens forventede holdbarhed.

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 kommunal godkendelse, betaler lejer byggesags omkostninger.

### **Ændringer af reglerne**

Ønsker du udvidelser, eller at andre ting skal være omfattet af din afdelings råderetsregler, kan du stille forslag til ændringer på det årlige afdelingsmøde. Det er kun afdelingsmødet, der kan ændre råderetsreglerne.

**Disse råderetsregler er vedtaget på det stiftende afdelingsmøde den 15. august 2019.**