Råderetskatalog afd. 41

- Veri II

Vedtaget på afdelingsmødet den 07-06-2024. Opdateret den 21-10-2024.

Indledning

Om råderet

Du bor i en almen boligorganisation, hvor lovgivningen giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov, gennem råderetten, inde og uden for boligen.

Hvis du ønsker at udføre et arbejde omfattet af råderetten, skal du altid sende en ansøgning til dit Servicecenter. Arbejdet må ikke igangsættes, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra Servicecenteret.

Ved de enkelte råderetssager kan der være flere forhold, som kan have indflydelse på, om den pågældende ansøgning kan godkendes, og arbejdet dermed kan iværksættes:

- Nogle råderetsarbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til Kommunen. Servicecenteret sørger for at indhente tilladelsen fra Kommunen. Gebyret for Kommunens behandling betales af beboeren.
- En lokalplan eller tinglyste bestemmelser kan indeholde særlige regler for din afdeling. Dette kan eksempelvis være type af hegn, bestemte steder der må opføres udestue, carport, drivhus, terrasse på den enkelte grund m.v.
- Bygningsreglement kan beskrive afstande til øvrige bygninger, afstande til skel, størrelse på bygning, krav til konstruktion, antal af tilbygninger m.v.
- Afdelingsmødet kan have vedtaget krav til farve, størrelse, beliggenhed på grund, materialevalg m.v.
- Indeholder din råderetssag el, vvs eller kloak skal denne type arbejde udføres af et firma med godkendt autorisation.

Servicecenteret vil i forbindelse med behandlingen af ansøgningen undersøge, om ovenstående punkter vil have påvirkning på den konkrete ansøgning.

Hvis du er i tvivl om noget, inden du sender ansøgningen afsted, kan du kontakte dit Servicecenter, som vil være behjælpelig med at besvare spørgsmål, og igangsætte processen korrekt.

Begreber

Godtgørelse

Du kan i nogle tilfælde få økonomisk godtgørelse for udførte forbedringsarbejder, der forøger boligens brugsværdi. Udbetalingen af godtgørelsen afhænger af, om lejeren flytter inden forbedringerne er afskrevet. Godtgørelsen afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede levetid, dog højst 20 år.

For at kunne få godtgørelse, skal du opfylde en række betingelser:

- Forbedringen skal være anmeldt og godkendt af Servicecenteret
- Forbedringsarbejdet skal være rimeligt og hensigtsmæssigt

- Afholdte udgifter til forbedringsarbejdet skal kunne dokumenteres, og kun momsregistrerede firmaer kan benyttes. Eget arbejde kan ikke medregnes.

Merleje

Nogle forbedringsarbejder medfører øgede omkostninger for afdelingen til udskiftning og vedligehold. Du vil derfor skulle betale mere i leje, hvis du får lavet disse typer af arbejde.

Reetablering

Reetablering betyder, at boligen ved fraflytning skal føres tilbage til det oprindelige.

Skillevægge

Beboere i AAB kan få tilladelse til opstilling eller nedtagning af ikke bærende skillevægge, uden at der kræves reetablering af ændringen ved fraflytning. Boligen vil i så fald have et rum mere eller mindre end det fremgår af lejekontrakten. Hvis der er foretaget ændringer af tidligere lejere, vil det fremgå af plantegningen for din bolig.

Kældervægge og gulve kan i mange ejendomme ikke sikres fuldt ud mod fugt. Derfor må der ikke opsættes vægbeklædning, der kan forhindre væggene i at tørre. Kældre betragtes som birum og ikke som beboelse. Derfor henlægges der ikke hertil på boligens indvendige vedligeholdelseskonto.

Installationsret

Det er tilladt at lave sædvanlige installationer inde i boligen, medmindre Boligorganisationen vurderer, at ejendommens el og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Hvis du ikke ønsker at have afdelingens standard hårde hvidevarer installeret, er det muligt at indsætte egne hårde hvidevarer. Afdelingens standardmål på hårde hvidevarer skal dog overholdes. De kan til enhver tid findes på afdelingens hjemmeside.

De nuværende hårde hvidevarer skal tilbageleveres til afdelingen i rengjort stand, hvis du installerer egne hårde hvidevarer.

Du har selv den fulde vedligeholdelsespligt af de hårde hvidevarer, som du installerer. Du har derudover pligt til at fjerne og reetablere ved fraflytning.

Du har som beboer erstatningspligt, hvis der er sket skader som er forårsaget af installationen.

Inden du indsætter egne hårde hvidevarer, skal du anmelde installationen til servicecenteret eller via www.aabnet.dk.

Procedure for installation af vaskemaskine, tørretumbler eller opvaskemaskine

Dette er proceduren for at installere vaskemaskine, opvaskemaskine eller tørretumbler i din bolig. Find yderligere information og ansøgningsskema på www.aabnet.dk. Ansøgningsskemaet skal sendes til dit Servicecenter.

Procedure for alm. installationsret

Dette er proceduren for alle sædvanlige installationer, som ikke er vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler. Det kan fx være et køleskab eller andre hårde hvidevarer end de som er standard i boligen. Her skal du altså anmelde installationen via www.aabnet.dk.

Særlige installationer og hjælpemidler

Du har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service. Det kræver, at der er givet en kommunal garanti, og at installationerne reetableres ved fraflytning. Du kan kontakte dit Servicecenter for rådgivning.

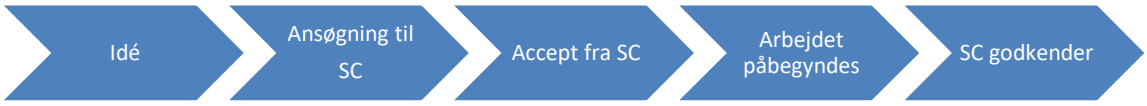
Råderet INDE i boligen

-egenfinansieret

Forbedringer

Råderetten giver dig mulighed for at ændre og tilpasse din bolig. Forhør dig nærmere på Servicecenteret eller se mere på www.aabnet.dk. Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes brugsværdi. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre, at der er tale om energiforbrugende forbedringer. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuel karakter af handicapegnet bolig. Hvis forbedringen giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, vil det medføre en stigning i lejen. Det kalder vi merleje. Du skal altid anmelde forbedringsarbejder til Servicecenteret.

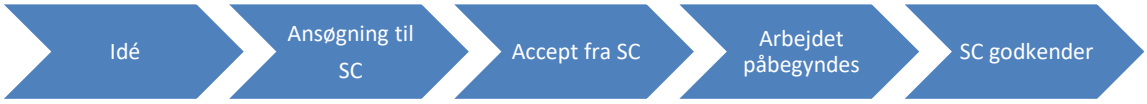
Procedure for forbedring



Forandringer

Forandringer øger ikke det lejedes brugsværdi. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræves reetableret ved fraflytning. Det vil sige, at boligen føres tilbage til det oprindelige, når du flytter. Råderetten giver dig mulighed for at ændre og tilpasse din bolig, som du har lyst til. Nogle forandringer giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, og derfor vil disse forandringer medføre merleje. Du skal altid ansøge Servicecenteret, inden du går i gang med at ændre din bolig. Du kan på www.aabnet.dk få inspiration til hvilke forandringer, der er mulige.

Procedure for forandring



På vores hjemmeside www.aabnet.dk kan du finde inspiration til, hvilke forbedringer og forandringer inde i boligen, der er mulige.

Råderet UDENFOR boligen

-egenfinansieret

Beboerne beslutter på afdelingsmødet, hvilke forbedrings- og forandringsarbejder udenfor selve boligen, der må laves i afdelingen – arbejder, som vil være til gavn for den enkelte beboer, men ikke nødvendigvis for hele afdelingen. Dette er aktuelt hvis fx afdelingens lejemål har altaner eller haver.
Hvis du har en idé, som ikke står i kataloget i dag, kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

Forbedringer

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes brugsværdi. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuel karakter af handicapegnet bolig. Hvis forbedringen giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, vil det medføre en stigning i lejen – en merleje. Se også afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Procedure for forbedring

Følgende tilladte forbedringer giver godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører merleje, og der er ingen reetableringspligt:

- **Udendørs stikkontakt**
  Installation af udendørs stikkontakt
  Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

Forandringer

Forandringer øger ikke det lejedes brugsværdi. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræver reetablering ved fraflytning. Nogle forandringer giver afdelingen flere omkostninger til vedligeholdelse, og medfører derfor en merleje.

Procedure for forandring

Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører merleje. Der er ingen reetableringspligt:

- Ingen punkter.

Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje. Der er ingen reetableringspligt:

- Køkkenskab, hvor der har været etableret opvaskemaskine skal ikke reetableres ved fraflytning.

Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje, og skal reetableres ved fraflytning:

- Ingen punkter.

Kollektiv råderet

- finansieres via din husleje

Kollektiv råderet er en mulighed for at få moderniseret sin bolig og betale for dette via sin husleje. Afdelingsmødet beslutter, hvilke forbedringer man kan få lavet i afdelingen via den kollektive råderet. Det er op til dig som beboer at vælge, om du ønsker at gøre brug af den kollektive råderet til fx at få lavet nyt køkken eller bad.

Procedure ved kollektiv råderet

Følgende tilladte forbedringer kan laves via den kollektive råderet:

- **Køkken**
  Modernisering af køkken.

  Bemærk: Afdelingens standardmål skal overholdes.
  Bemærk: Der skal eventuelt betales merleje, hvis der er tale om en udvidelse af køkkenet.

  Indbygningsovn og nedfældet komfurplade

  I forbindelse med køkkenmoderniseringen er det muligt at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade. Hvis du ønsker andre modeller af hårde hvidevarer i dit køkken, skal du ansøge om dette særskilt, jf. installationsretten. Afdelingens standardmål skal fortsat overholdes. Dine egne hårde hvidevarer er ikke en del af råderetssagen.

  Herefter er det i forbindelse med afdelingens løbende udskiftning af hårde hvidevarer muligt at vælge at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade.

  Tilvalg:

  I forbindelse med modernisering af køkken er det muligt at tilvælge følgende arbejder;

  - Afblænding eller flytning af døre.

- **Badeværelse**
  Modernisering af badeværelse.

Oversigt – Råderet udenfor boligen

Arbejde	Godtgørelse	Merleje	Reetablering
Udendørs stikkontakt	X	X	

Få inspiration til forbedringer og forandringer inde i boligen på www.aabnet.dk.

Oversigt – Kollektiv råderet

I afdelingen er der en årlig pulje til moderniseringer via ordningen til henholdsvis boende lejere samt en pulje der reserveres til boliger, der fraflyttes. Fordelingen er angivet i nedenstående oversigt.

Modernisering (familieboliger)	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytte-boliger pr. år	Samlet pulje pr. år
Køkken	10		10
Badeværelse	5		5
Toilet	5		5

Ansøgningsfristen og -procedure findes på www.aabnet.dk under fanen *Selvbetjening*.

Afskrivningsperiode og maksimal låneramme for moderniseringerne er angivet nedenfor. Det lån som afdelingen optager til moderniseringen afskrives således over hhv. 15 eller 20 år, og bortfalder derefter.

Modernisering	Afskrivnings-periode	Maksimal udgiftsramme for moderniseringen
Modernisering af køkken (etagebolig)	**15 år**	**80.000 kr.**
Modernisering af badeværelse/toilet (etagebolig)	**20 år**	**120.000 kr.**