

RÅDERETSKATALOG

- INKLUDERER BESTEMMELSER

OM INSTALLATIONSRET OG

SKILLEVÆGGE

BOLIGFORENINGEN AAB





INDHOLD

1	INDLEDNING	04
2	ARBEJDER INDE I BOLIGEN	05
2.1	INDIVIDUELLE FORBEDRINGSARBEJDER	05
2.1.1	ANMELDELSE	05
2.1.2	SYN AF UDFØRT ARBEJDE	05
2.1.3	VEDLIGEHOLDELSE AF ARBEJDET	06
2.1.4	GODTGØRELSE	06
2.2	INSTALLATIONER	06
2.2.1	ANMELDELSE	06
2.2.2	SYN AF UDFØRT INSTALLATION	07
2.2.3	VEDLIGEHOLDELSE OG GODTGØRELSE	08
2.2.4	ERSTATNINGSANSVAR	08
2.2.5	OVERTAGELSESERKLÆRINGER	08
2.3	FORANDRINGER	08
2.3.1	ANSØGNING OM FORANDRINGSARBEJDER	08
2.3.2	SKILLEVÆGGE	09
2.3.3	SYN AF UDFØRT ARBEJDE	10
2.3.4	VEDLIGEHOLDELSE AF FORANDRINGSARBEJDER	10
3	KOLLEKTIVE FORBEDRINGER	10
3.1	UDVENDIG KOLLEKTIV RÅDERET	11
3.1.1	BESLUTNINGSKOMPETENCE	11
4	GENERELLE REGLER	11
4.1	ÆNDRINGER OG IKRAFTTRÆDEN	11
4.1.1	BESLUTNINGSKOMPETENCE	11
4.1.2	IKRAFTTRÆDEN	11

1. INDLEDNING

INDIVIDUEL RÅDERET

Reglerne om råderet giver dig mulighed for at forbedre eller ændre/forandre din almene bolig. Råderetten giver dig større frihed til at bestemme over din almene bolig og flere muligheder for at præge boligen efter dine egne ønsker og behov.

Råderetten er din ret som lejer til at forbedre din bolig og få godtgjort en del af udgifterne, hvis du flytter, *inden* forbedringen er afskrevet. Det forudsætter, at du som lejer selv finansierer arbejdet, og derfor kalder vi det i daglig tale for 'individuel råderet'. Læs om kollektiv råderet nedenfor.

Inden du går i gang med at forbedre eller forandre, inde i eller uden for din bolig, er det vigtigt at undersøge afdelingens råderets- og vedligeholdelsesreglement. Disse kan have betydning for, hvilke råderetsarbejder du skal reetablere, hvis du flytter, ligesom der kan være særlige krav til materialer, udformning m.v..

Reglerne om råderet skal findes i lov om leje af almene boliger kapitel 8 samt i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kapitel 18.

INSTALLATIONSRET

Som lejer har du ret til at få lavet sædvanlige installationer i boligen, f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab m.v., medmindre afdelingsbestyrelsen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Det er vores erfaring, at disse regler ofte skal spille sammen med råderetten. Derfor indeholder dette katalog også installationsretten.

KOLLEKTIV RÅDERET

Kollektive forbedringer og kollektiv råderet betyder, at afdelingsmødet i din afdeling har besluttet, at afdelingens boliger kan eller skal forbedres kollektivt eller individuelt. Det kan f.eks. være udskiftning af køkkener efter en tidsplan, eller inden en ny lejer skal overtage boligen.

Dette råderetskatalog indeholder ikke regler om kollektiv råderet. Den individuelle råderet gælder i de afdelinger, der ikke har godkendt et specifikt råderetskatalog for deres afdeling på afdelingsmødet. Tjek derfor altid, om din afdeling har sit eget godkendte råderetskatalog og måske har godkendt forbedringer i din bolig via den kollektive råderet.

2. ARBEJDER INDE I BOLIGEN

2.1 INDIVIDUELLE FORBEDRINGSARBEJDER

2.1.1 Anmeldelse

Forbedringer øger altid boligens værdi. En forbedring kan f.eks. være at vælge andre og bedre materialer end de oprindelige, at sætte skabe op eller mere omfattende at udskifte køkken og bad.

Inden du begynder på forbedringsarbejdet, skal du anmelde det til afdelingsbestyrelsen. Det kan du gøre på en blanket, som du kan finde på www.aab.dk/råderet eller få udleveret hos afdelingsbestyrelsen. Det skal du gøre for at sikre, at arbejdet udføres fagligt korrekt, og at eventuelle kommunale godkendelser kan blive indhentet, inden arbejdet bliver udført. Du får altid et skriftligt svar på anmeldelsen, som også indeholder retningslinjer for arbejdet.

Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Forbedringerne må ikke ændre boligen, så den ikke længere har karakter af at være en almen bolig eller en bolig velegnet for ældre og personer med handicap.

Senest otte uger efter, at du har anmeldt arbejdet til afdelingsbestyrelsen, skal du have modtaget et skriftligt svar på anmeldelsen fra denne. Der ses bort fra juli måned ved beregning af otteugers-fristen. Hvis du ikke har modtaget svar inden for denne frist, har du lov til at gå i gang med arbejdet.

Arbejdet skal være færdigt og klart til syn senest tre måneder efter godkendelsen. Hvis du ikke når at blive færdig, skal afdelingsbestyrelsen og administrationen straks have besked om, hvornår du forventer at blive færdig.

Er arbejdet *ikke* anmeldt, før det bliver udført, bliver det som udgangspunkt betragtet som misligholdelse. Det betyder, at du for egen regning skal reetablere arbejdet, senest når du flytter fra boligen.

2.1.2 Syn af udført arbejde

Når arbejdet er udført, skal det synes af boligforeningens administration. Det er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Bestilling af syn sker samtidig med, at du anmelder arbejdet. Det koster et gebyr at få synet arbejdet. Det fastsættes årligt og fremgår af www.aab.dk/råderet.

Boligforeningen tilstræber at syne arbejdet senest otte uger fra den dato, du oplyser på ansøgningsblanketten, at arbejdet er færdigt. Du får altid skriftlig besked om tidspunktet for synet.

2.1.3 Vedligeholdelse af arbejdet

Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af dig. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, udregnet og lagt til din husleje, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet.

Så længe du bor i boligen, er du forpligtet til at vedligeholde forbedringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse, jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement.

2.1.4 Godtgørelse

Arbejde, der er anmeldt, udført og godkendt, bliver godtgjort efter reglerne i kapitel 18 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Satsen for godtgørelsen bliver reguleret en gang om året i henhold til udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den aktuelle sats kan ses på www.aab.dk/råderet.

Kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder bliver godtgjort. Det betyder, at værdien af eget arbejde ikke kan blive indregnet og godtgjort.

Der bliver ikke ydet godtgørelse til særligt energiforbrugende arbejder (som f.eks. spa, sauna eller solarium).

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Perioden skal dog være på mindst 10 og højst 20 år. Undtagelsesvist kan der aftales en hurtigere afskrivning, afhængig af hvad forbedringen vedrører.

Det er boligforeningens administration, der syner arbejdet, og som vurderer og fastlægger den forventede holdbarhed, og dermed afskrivningsperioden. Afskrivningen begynder normalt måneden efter datoen for den sidste faktura, der indgår i det samlede afskrivningsbeløb.

2.2 INSTALLATIONER

2.2.1 Anmeldelse

Du har som udgangspunkt ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig, f.eks. installation af køleskab, vaskemaskine, opvaskemaskine,

tørretumbler, emhætte m.v. Dog skal du give afdelingsbestyrelsen besked, *inden* du installerer. Du kan med fordel benytte en blanket, som du finder på www.aab.dk/råderet eller kan få udleveret hos afdelingsbestyrelsen.

Retten til at foretage installationer gælder *ikke*, hvis ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Dette fremgår i så fald af afdelingens eget råderetskatalog.

Vaske- og opvaskemaskiner må kun tilsluttes koldt vand ved aftapningshane med indbygget kontraventil og aquastop. Hvis installationen sker i køkken, skal der desuden være drypbakke under maskinen.

Opsætning af tørretumbler forudsætter, at der lovligt kan føres lodret aftræk til det fri (over tag). I praksis betyder det, at hvis du bor i en etageejendom, må du kun installere kondenserende tørretumbler. Disse er ikke velegnede i små varme rum.

Opsætning af emhætte forudsætter, at der lovligt kan føres lodret aftræk til det fri (over tag). I praksis betyder det, at hvis du bor i en etageejendom, må du kun installere emhætte med kulfilter (recirkulerende).

Installation og brug af installationerne må ikke medføre gener for de øvrige beboere i ejendommen eller beskadige bygningen på noget område, herunder ved fugt, skimmelsvamp og skader som følge af skimmelsvamp.

Du skal selv betale alle udgifter ved anskaffelse, installation og vedligeholdelse – herunder eventuelle skærpende myndighedskrav – samt til reetablering, senest når du flytter.

Installationerne skal udføres af autoriserede håndværkere. Dokumentation for arbejdets udførelse skal efterfølgende sendes til afdelingsbestyrelsen og foreningens administration senest fire uger fra installationsdatoen.

Hvis installationen kræver, at der sker indgreb i boligens inventar, må du kun gennemføre installationen, hvis du samtidig anmelder arbejdet iht. reglerne om råderet og stiller et økonomisk depositum, der sikrer, at afdelingen kan reetablere det berørte, hvis du flytter. Depositumets størrelse aftales med afdelingsbestyrelsen og afhænger af indgrebets omfang.

2.2.2 Syn af udført installation

Når installationen er udført, skal arbejdet synes af afdelingsbestyrelsen. Dette er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Du bestiller syn af installationen samtidig med, at du giver afdelingen

besked om, at du vil installere maskinen.

Boligforeningen tilstræber at syne arbejdet senest otte uger fra den dato, du oplyser på ansøgningsblanketten, at arbejdet er færdigt. Du får altid skriftlig besked om tidspunktet for synet.

2.2.3 Vedligeholdelse og godtgørelse

Du ejer installationen og har derfor forpligtelsen til at vedligeholde denne.

Installationen er din ejendom, og du kan derfor medtage den, når du flytter. Installationer er derfor ikke omfattet af reglerne om godtgørelse i bekendtgørelse om drift af almene boliger, og der bliver derfor ikke beregnet godtgørelse for installationer.

2.2.4 Erstatningsansvar

Som ejer af installationen (maskinen) er du erstatningsansvarlig, hvis der sker skader som følge af installationen. Det gælder, selv om skaden på grund af installationen er hændelig, og erstatningsansvaret gælder over for såvel boligforeningen som andre lejere og personer.

Du skal tegne en ansvarsforsikring, som dækker skadevoldende handlinger eller undladelser og dermed også eventuelt ansvar for skade på person eller ting, som skyldes maskinen. Du skal vise afdelingsbestyrelsen en kopi af policen.

Hvis der ikke er tegnet fornøden forsikring, kan afdelingsbestyrelsen kræve, at du stiller sikkerhed til at dække eventuelle skader. Dette kan være et vilkår for at få lov til at installere maskinen.

2.2.5 Overtagelseserklæringer

Ved fraflytning kan installationen (maskinen) ikke overtages af den nye tilflytter. Overtagelseserklæringer modtages ikke. Skal installationen overtages, skal den afhentes af tilflytter, inden lejligheden skal synes.

2.3 FORANDRINGER

2.3.1 Ansøgning om forandringsarbejder

Du kan søge om lov til at lave forandringer i din bolig. Ansøgningen sker på en blanket, som du kan finde på www.aab.dk/råderet eller få udleveret hos afdelingsbestyrelsen.

Forandringsarbejder forbedrer *ikke* boligens værdi og giver derfor *ikke* ret til godtgørelse ved fraflytning. Eksempler kan være ændring af gulvbelægning, opsætning af tapet eller udskiftning af døre.

Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er afdelingsbestyrelsen, der vurderer, om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer og dermed skal reetableres, hvis du flytter.

Maling af døre, vinduesrammer, vægge, træværk, lofter, skabe og gulve, der afviger i farve og kvalitet fra reglerne i vedligeholdelsesreglementet, bliver betragtet som en forandring, og du vil skulle reetablere ved fraflytning.

Hvis afdelingsbestyrelsen forlanger reetablering, skal du betale et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Du skal senest otte uger efter, at ansøgningen er modtaget af afdelingsbestyrelsen, modtage et skriftligt svar på din anmeldelse. Der ses bort fra juli måned ved beregning af otteugers-fristen. Hvis du ikke modtager et svar inden for denne frist, har du lov til at gå i gang med arbejdet.

Har du ikke ansøgt, før arbejdet bliver udført, bliver det som udgangspunkt betragtet som misligholdelse, og du skal for egen regning reetablere, senest når du flytter.

2.3.2 Skillevægge

Du må gerne opsætte, flytte eller fjerne skillevægge i boligen. Hvis væggen er bærende, kræver det en teknisk udredning, om det er muligt, fordi det kan medføre revnedannelser på ejendommen, som du kan komme til at betale for bliver udbedret.

I alle tilfælde kræver det tilladelse fra kommunen, hvis man skal ændre på antallet af rum i en bolig. Det er administrationen, der søger om tilladelsen på dine vegne, og du skal afholde udgifterne.

Du skal derfor kontakte afdelingsbestyrelsen, inden du ændrer på antallet af rum i din bolig. Du kan med fordel benytte blanketten, som du finder på www.aab.dk/skillevægge eller kan få hos afdelingsbestyrelsen. Du finder samme sted en oversigt over de tekniske krav til skillevægge.

Opsætning, flytning eller fjernelse af skillevægge giver ikke ret til godtgørelse. Kun hvis arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (f.eks. nyt køkken), og udgiften indgår i den samlede udgift, vil arbejdet give ret til godtgørelse.

Hvis du har fulgt proceduren med at søge forudgående hos afdelingsbestyrelsen, har fået kommunens godkendelse, og arbejdet er synet af AAB, skal du ikke reetablere skillevægge ved fraflytning.

2.3.3 Syn af udført arbejde

Når arbejdet er udført, skal det synes af afdelingsbestyrelsen eller boligforeningens administration. Det er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Det er afdelingsbestyrelsen, der afgør, hvem der gennemfører synet, under hensyntagen til arbejdets karakter.

Du bestiller syn af arbejdet samtidig med, at du meddeler afdelingen, at du vil tage en skillevæg ned eller sætte en ny op.

Boligforeningen tilstræber at syne arbejdet senest otte uger fra den dato, du oplyser på ansøgningsblanketten, at arbejdet er færdigt. Du får altid skriftlig besked om tidspunktet for synet.

2.3.4 Vedligeholdelse af forandringsarbejder

Hvis et forandringsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal du selv betale. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, beregnet og lagt til din husleje, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet.

Du er forpligtet til at vedligeholde forandringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse, jf. vedligeholdelsesreglementet.

3. KOLLEKTIVE FORBEDRINGER

Afdelingsmødet kan godkende, at boligerne forbedres kollektivt eller individuelt finansieret af afdelingens økonomi, jf. almenboliglovens §37b.

Ordnningen er karakteriseret ved, at afdelingsmødet beslutter, at der f.eks. kan laves nye køkkener og badeværelser. Det sker ved, at afdelingen optager lån i ejendommen. Typisk vælger afdelingen, hvilke typer og antal af køkkener og badeværelser der indgår i projektet, som altid forudgående skal godkendes af kommunen og afdelingsmødet.

Udgiften til det nye køkken/badeværelse betales via et forbedringstillæg. Udgiften bortfalder, når køkkenet/badeværelset er afskrevet.

Har afdelingen truffet beslutning om kollektive forbedringer, skal det fremgå af afdelingens lokale råderetskatalog.

3.1 UDVENDIG KOLLEKTIV RÅDERET

3.1.1 Beslutningskompetence

Afdelingens afdelingsmøde kan beslutte, hvilke udvendige arbejder der skal være tilladt. Hvis afdelingen har truffet beslutning om udvendige arbejder, skal det fremgå af afdelingens råderetskatalog.

Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning om udvendige arbejder, kan du søge hos afdelingsbestyrelsen og indgå individuel aftale om udvendigt arbejde. Ansøgning sker efter reglerne beskrevet ovenfor i punkt to og fire, afhængigt af, om der er tale om en forbedring eller en forandring.

Det er altid en betingelse, at eventuelle lokalplaner og servitutter bliver overholdt.

4. GENERELLE REGLER

4.1 ÆNDRINGER OG IKRAFTTRÆDEN

4.1.1 Beslutningskompetence

Ændringer i Boligforeningens standard-råderetskatalog skal godkendes af Repræsentantskabet.

Beboerne i en afdeling kan på et afdelingsmøde vedtage et lokalt råderetskatalog, der gælder for afdelingen. Et nyt råderetskatalog kan aldrig blive godkendt med tilbagevirkende kraft.

4.1.2 Ikrafttræden

Et lokalt råderetskatalog, der er godkendt på et afdelingsmøde og er i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse nr. 1307 af 15. december 2009 om drift af almene boliger m.v., og som er blevet godkendt af organisationsbestyrelsen, går forud for dette standard-råderetskatalog.



