

I forbindelse med en revision af den eksisterende råderet fra 1993 har lejerne siden 1. juli 2005 fået en mere vidtgående ret til at ændre og forbedre sin bolig. På afdelingsmødet i 2009 har *afdelingsbestyrelsen*, fremlagt et nyt råderetskatalog til godkendelse. Afdelingsmødet godkendte kataloget.

Reglerne kan opdeles i to hovedtyper:

1. Råderet inde i boligen
2. Råderet udenfor boligen

Råderetten inde i boligen

Råderetten inde i boligen omfatter:

- Ret til at udføre *forbedringer* og få økonomisk godtgørelse ved fraflytning
- Ret til at flytte og fjerne ikke bærende *skillevægge* og opsætte nye skillevægge (uden godtgørelse)
- Mulighed for at anmelde og udføre andre *boligforandringer* (uden godtgørelser)

Forbedringsarbejder forøger det lejedes værdi f.eks. et nyt køkken. Forbedringer giver altid ret til godtgørelse ved fraflytning. Se side 30-4, Bilag B.

Når det gælder *skillevægge*, er kommunalbestyrelsens godkendelse fortsat nødvendig i de tilfælde hvor rumantallet i boligen ændres.

Forandringsarbejder forbedrer ikke det lejedes værdi og giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræver reetablering ved fraflytning. Se side 30-4, Bilag A.

Det er boligforeningen, der vurderer, om arbejdet kan kræves reetableret.

Hvis der forlanges reetablering, skal lejeren betale et depositum for udgiften til reetableringen.

Forbedrings- og forandringsarbejder skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig.

Hårde hvidevarer er ikke omhandlet af råderetten, men skal alene installeres under den såkaldte *installationsret*. I AAB betyder det, at man skal indhente et ansøgningskema på afdelingskontoret som beskriver de nærmere betingelser for installationen.

Råderetten udenfor boligen

For AAB afd. 47 er der mulighed for en delvis inddækning af altanen.
For at gennemføre dette skal man overholde de krav som Ballerup kommune har opstillet.

For stuelejligheder med have er det alene afdelingens reglement for parterrehave der er gældende, idet arealet alene er til låns af fællesskabet.

Godtgørelsen

Godtgørelsen beregnes ud fra disse principper:

- 123.000,00 kr. er det maksimale beløb, man kan få i godtgørelse (pr. 01.06.2017) (beløbet indeksreguleres hvert år den 1-1-xx).
- Godtgørelsen nedskrives over en 10-20 årig periode afhængig af forbedringens levetid.
- Eventuel værdi af den eksisterende installation fratrækkes godtgørelsen.
- Særlig energiforbrugende installationer giver ikke ret til godtgørelse.

Det er administrationen, der beregner godtgørelsen og vurderer forbedringens levetid.

Eget arbejde som gør-det-selv-arbejde tæller ikke med i værdiansættelsen. Men det gør materialerne, når der foreligger regninger inkl. moms.
Det skal dog bemærkes at el- og vvs arbejder altid skal udføres af autoriserede håndværkere.

Vedligeholdelse af råderetten

Hvis en råderet giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse betales af lejereren som benytter råderetten.
I praksis betyder det, at udgifterne bliver vurderet og udregnet af boligforeningen og lagt på huslejen for denne bolig.

Forbedringsarbejder inde i boligen

Udskiftning af køkkenet til anerkendt og godkendt fabrikat.
Iflg. AAB afd. 47 standardkrav.

Ændring af badeværelse efter en samlet plan.
F.eks. udskiftning af gulv - etablering af håndvask med blandingsbatteri – fliser på væg.

El-arbejder i en samlet pakke, f.eks. som:
Tilførelse af ekstra 380V fase - udskiftning til HPFI relæ – nye no-break kontakter m/jord – opdeling til 2 stk. 13 AMP sikringsgrupper for køkken og beboelse.

Forbedringer der indgår i en større sammenhæng evt. i forbindelse med skillevægges nedtagning.
Se skema med forbedringer (bilagsafsnit).

Forandringsarbejder inde i boligen

Forandringsarbejder er ændringer i boligen, som ikke giver godtgørelse.

I medfølgende skema vil man få en oversigt over de forandringsarbejder, som man kan foretage i AAB afd. 47.

En del af arbejderne kræver en ansøgning til afdelingsbestyrelsen, mens der i andre tilfælde vil være fri mulighed for at bruge sin råderet.

I skemaet vil der være en kolonne med angivelse af, hvilke arbejder du skal ansøge om.

Skulle der være områder, der ikke er nævnt, skal man rette henvendelse til afdelingsbestyrelsen, som vil vurdere det ønskede ud fra gældende normer.

Den rent praktiske gennemførelse af råderetsarbejdet med og uden godtgørelse:

Beboeren har fået en god ide til forbedring/forandring af sin bolig.

Beboeren henvender sig til afdelingsbestyrelsen med henblik på ansøgning/anmeldelse.
Se side 30-4.

Beboeren kan efter godkendelse fra afdelingsbestyrelsen/foreningen påbegynde arbejdet.
Se først side 30-4.

Boligforeningen/vurderingsinspektøren modtager færdigmelding og modtager regningsbilag.
Vurderingsinspektøren godkender herefter arbejdet.

Boligforeningen fastsætter periode for afskrivningen.

Beboerklagenævnet

Uenighed om råderetten i en almen bolig, afgøres i beboerklagenævnet i Ballerup Kommune, hvori boligen er beliggende.

Anmeldelse af arbejderne

Beboeren skal altid anmelde forbedrings- og forandringsarbejder skriftligt til afdelingen (afdelingskontoret) før beboeren går i gang.

Meddelelsen skal indeholde følgende oplysninger:

Navn, adresse, afdelingsnummer og løbenummer.

Beskrivelse af forbedringen eller forandringen.

Tidspunkt for udførelsen.

Liste over de materialer og det inventar, som skal anvendes (type, modeller, fabrikat mv.).

Tegninger over forbedringen eller forandringen.

Prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Til VVS og EL bruges afdelingens håndværkere).

Afdelingen skal give svar inden 8 uger fra ansøgningen er modtaget i afdelingen (i denne frist ses bort for hele juli måned).

Nogle arbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen. Disse arbejder må ikke sættes i gang, før kommunen har givet byggetilladelse eller på anden måde har givet accept til arbejdet.

Gebyr på behandlingen af ansøgningen betales af beboeren.