



## Råderet i afd. 41

På møde i 2006 orienterede *afdelingsbestyrelsen om*, at vi vil fremlægge et råderetskatalog til godkendelse på medlemsmødet i 2007.

**Reglerne om råderetten gælder alene for lejlighedens indvendige areal, hvorfor råderetten ikke omfatter, trappeopgange havearealer eller altaner. Benyttelse af haver og altaner skal ske iht. gældende husorden.**

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)
- Når det gælder *skillevægge*, er kommunalbestyrelsens godkendelse fortsat nødvendig i de tilfælde hvor rumantallet i boligen ændres.
- Mulighed for at ansøge om at udføre andre *boligforandringer* (uden godtgørelser)

Forbedringsarbejder forøger det lejedes værdi f.eks. et nyt køkken. Forbedringer giver altid ret til godtgørelse ved fraflytning.

-----  
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. 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, der er omfattet af lejemålet er ikke omhandlet af råderetten. Øvrige hårde hvidevare skal alene installeres under den såkaldte *installationsret*. I AAB betyder det, at man skal indhente et ansøgningsskema på afdelingskontoret som beskriver de nærmere betingelser for installationen.

## **Godtgørelsen**

Godtgørelsen beregnes ud fra disse principper:

- 104.142,00 kr. er det maximale beløb, man kan få i godtgørelse pr. 1. januar 2007. Beløbet indexreguleres hvert år pr. 1. januar. Aktuelt godtgørelsesbeløb kan oplyses ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen eller administrationen i Havnegade.
- Godtgørelsen nedskrives over en 10-20 årig periode afhængig af forbedringens levetid.
- Eventuelt 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. 41 standardkrav. Disse standardkrav udgør principielt en standard, der mindst udgør standarden for eksisterende elementer og døre. Standardkravene for døre kan således ikke opfyldes ved udskiftning af formpressede fyldningsdøre.

Ændring af badeværelse efter en samlet plan.

F.eks. udskiftning af gulv - etablering af håndvask med blandingsbatteri – fliser på væg.

Forbedringer der indgår i en større sammenhæng evt. i forbindelse med skillevægges nedtagning.

Se skema med forbedringer.

### **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. 41.

En del af arbejderne kræver en ansøgning til afdelingsbestyrelsen, mens der i andre tilfældet 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.

Beboeren kan efter godkendelse fra afdelingsbestyrelsen/foreningen påbegynde arbejdet.

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 den kommune hvori boligen er beliggende.

Forbedringernes art:	Beskrivelse / materiale:	Anmeldes		Afskrivning		Bemærkninger / krav
		Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	
<b>Badeværelse</b> Samlet indretning	Udskiftning af gulv – brusekabine - håndvask m/ blandingsbatteri, fliser	Ja	Ja	Ja	Ja	Ved samlet løsningsforslag gives afskrivning Alle elementer dog ikke nødvendige. Gammelt gulv skal fjernes og ny vådrums- menbran etableres ved nyt gulv.
<b>Køkken.</b> Udskiftning samlet løsning	Udskiftning af køkken til anerkendt fabrikat iflg. AAB afd. standardkrav	Ja	Ja	Ja	Ja	Køkken efter eget valg, men standard krav skal overholdes. Køkkenfirma skal godkendes.

Arbejdernes Andels Boligforening  
Afdeling 41  
Råderetsreglement  
Skema med forandringer

Forandringers art:	Beskrivelse/materiale:	Anmeldes Ja/nej	Afskrivning Ja/nej	Bemærkninger/krav
Antenne/Parabol	Radio/TV	Ja	Nej	Afdelingens anvisninger skal følges Fællesantenneanlæg
Badeværelse eller delvis som:	Samlet indretning	Ja	Ja	Ved samlet løsningsforslag gives afskrivning
- Badekar				Badekar må ikke installeres
- Blandingsbatteri	Monteret på håndvask	Nej	Nej (Ja)	Afskrivning ved samlet løsning
- Blandingsbatteri	I bruseafsnit	Nej	Nej	Montering af termostattype.
- Brusekabiner	I bruseafsnit	Ja	Nej (Ja)	Ved samlet løsningsforslag gives afskrivning
- Vægge	Glasvæv, filt, fliser, maling	Nej	Nej	Vådruksbehandling skal anvendes, ved filt og væv samt maling. Efter forskrifterne.
<b>Døre</b>	Males eller olieres	Nej	Nej	Hoveddør må ikke males udvendigt
Indvendige døre	Maling af døre	Nej	Nej	Døre skal males i neutrale farver og i god håndværksmæssig standard. Samtlige dørflader i hvert rum males i samme farve, således at det enkelte rum fremtræder som en helhed.
	Udskiftning af døre	Nej	Nej	Udskiftning af ekst. døre skal ske ved nye plane døre i tilsvarende standard. Ved udskiftning til andre typer døre f.eks. fyldningsdøre, skal disse være udført som trædøre i god kvalitet (formpressede døre må ikke anvendes).
<b>Skabe</b>	Udskiftning	Nej	Nej	Udskiftning af lejlighedens skabe skal ske ved skabe af tilsvarende standard og kapacitet. Udskiftning skal ske, således at det enkelte rum fremtræder som en helhed.
<b>EI</b>	Forbedringsforslag	Ja	Ja	Ved samlet løsningsforslag
- Kontakter/afbrydere	Nye stikkontakter 230V med jord	Nej	Nej	Udføres autoriseret håndværker
- Tilslutning opvaskvaskemaskiner	230V tilslutning med jord	Ja	Nej	Gælder også ved udskiftning af eksisterende. Tilslutning af OPV og vaskemask. Skal søges på afdelingskontor.
<b>Gulvbelægning</b>				
- badeværelse	Klinker, fliser, mosaik	Ja	Ja	Gammelt gulv fjernes og ny vådrumsmembran etableres mod gulv og bruseniche.

					Fliser i neutrale farver i ekst. god håndværksmæssig god kvalitet. Der kræves håndværksmæssig garanti for kvaliteten.
- beboelsesrum, herunder entre og køkken		Ja		Nej (Ja)	Ved samlet løsningsforslag. Gulve behandles efterfølgende med lak, lud eller lign.
<b>Køkken</b>	Udskiftning samlet løsning	Ja			Køkken efter eget valg, men standard krav skal overholdes. Køkkenfirma skal godkendes. Ved afskrivning samtidig dokumenteret holdbarhed fra firma på min. 20 år.
- Borde	Massivt hårdt træ, laminat, granit, skiffer, rustfrit stål.	Nej		Nej	Varme bestandige plader eller partielt med sten til varmt.
- Skabslåger	Males m/lak – håndtag udskiftes	Nej		Nej	Evt. reetablering til neutral farve. Maling skal udføres i god håndværksmæssig stand.
- Skuffeforstykke	Se skabslåger	Nej		Nej	Evt. reetablering til neutral farve. Maling skal udføres i god håndværksmæssig stand.
- Vask i køkken	Dobbelt/enkelt – granit - rustfri stål	Nej		Nej	
- Emhætte	Skal ske til fælles udtræk	Nej		Nej	Standard opsættes af afdelingen
- Komfur					Opsættes af afdelingen dog iht. afd. gældende regler for hårde hvidevare.
- Køle/frys					Opsættes af afdelingen dog iht. afd. gældende regler for hårde hvidevare.
- Opvaskemaskine	Fabrikat/type oplyses	Nej		Nej	Ansøgning til afdelingen /Installationsret
- Vaskemaskine	Fabrikat/type oplyses	Nej		Nej	Ansøgning til afdelingen /Installationsret
- Vægbeklædning	Fliser, formica, glas, rustfrit stål.	Nej		Nej	Vægge over køkkenborde
<b>Køkken</b>					
- Skabslåger	Udskiftning til samme fabrikat	Ja			Der skal indhentes tilladelse til at ændre køkkener i afdelingen.
- Skuffer	Se skabslåger	Ja			Se skabslåger
<b>Lofter</b>	Malerbehandling	Nej		Nej	

Maling Træværk	Se de enkelte elementer			
- Vinduesparti	Maling	Nej	Nej	Der kan anvendes hvid specialmaling i samme standardfarve som den eksisterende.
- Gulvpaneler	Maling, olieres	Nej	Nej	Må udskiftes til andre profiler eller træsort, men kun træ må anvendes. Ensartet type i samme rum.
- Dør paneler	Maling, olieres	Nej	Nej	Må udskiftes til andre profiler eller træsort, man kun træ må anvendes. Ensartet type i samme rum.
- Skabe	Males	Nej	Nej	Evt. reetablering til neutral farve
<b>Tørreskabe/tumblere</b>	Kondenserende type	Ja	Nej	Ansøgning til afdelingen/ installationsret må ikke tilsluttes afdelingens udsugning
Vægbeklædning	Tapet, rutech, glasvæv, filt	Nej	Nej	Træbeklædning. Må ikke anvendes uden anmeldelse til afdelingen.

Forandringer kan i forbindelse med forbedringsløsninger blive afskrivningsberettiget, der vil blive taget stilling i hvert enkelt ansøgning.