

Råderetskatalog

Procedure for ændring

De tre typer af muligheder

Lov om leje af almene boliger giver dig en række muligheder for at indrette din bolig efter dine egne ønsker og behov. Dette kaldes råderet. Du har to typer råderet, som giver mulighed for at forbedre og/eller ændre din bolig: Råderet inde i boligen og råderet udenfor boligen.

Punkterne skal læses som en plusliste- det er altså de punkter der fremgår af råderetskataloget man har mulighed for at lave, og ikke andre.

Afdelingens beboere har mulighed for at fremsætte forslag til ændringer i dette råderetskatalog. Dette sker ved at fremsende forslag til behandling på et afdelingsmøde, hvor de fremmødte beboere stemmer om ændringsforslaget.

Du kan læse mere om de to typer af råderet nedenfor.

Udover råderetten har du også en anden mulighed for at lave ændringer i din bolig. Det hedder individuel modernisering. For at kunne bruge individuel modernisering skal der tages en fælles beslutning i afdelingen om, hvad der kan ændres samt hvilke løsninger, der er mulige. Beslutningen tages på et afdelingsmøde. Det er dog op til hver enkelt husstand, om man vil have foretaget ændringen eller ej. Individuel modernisering finansieres gennem et fælles lån i afdelingen, som betales over huslejen af de lejere, der har valgt ændringen. Hvis du vil vide mere om individuel modernisering, skal du henvende dig til Teknisk Afdeling eller til din afdelingsbestyrelse.

I **afdeling 8** er der taget en kollektiv beslutning om individuel modernisering af:

- Køkken (Bilag A)
- Gulve (Bilag B)

Resten af dokumentet handler om din råderet.

Råderet inde i boligen

Reglerne for råderet inde i boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Forbedring af din bolig

Som udgangspunkt er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog med visse undtagelser. Forhør dig nærmere i Teknisk Afdeling inden arbejdet igangsættes. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer. Du må også opsætte og nedtage ikke-bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse for dette. Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten, dette hører under installationsretten.



Råderetskatalog

Procedure for ændring

Husk altid at kontakte Teknisk Afdeling, før du begynder arbejdet.

Ændring af bolig

Din afdeling kan også tillade, at der inde i boligen kan udføres andet arbejde, som ikke er forbedringer. Dette kaldes ændring af boligen. Hvis der er tale om ændringer i boligen kan boligorganisationen stille krav om, at du ved fraflytning fører lejemålet tilbage til det oprindelige. Der skal i så fald altid betales et depositum, før du kan begynde arbejdet.

Husk altid at kontakte Teknisk Afdeling, før du begynder arbejdet. I Teknisk Afdeling kan de fortælle dig, om det ønskede arbejde er en ændring eller en forbedring, og om du skal betale depositum eller kan få en godtgørelse, hvis du fraflytter.



I afdeling 8 er følgende ændringer godkendte:

- Nedlægning af trægulve
- Afslibning af gamle gulve
- Opsætning af nye lofter
- Ændring af indvendige døre
- Montering af nye indvendige døre

Husk at søge hos inspektøren inden igangsættelse, og alt skal laves håndværksmæssigt korrekt.

Råderet udenfor boligen

Reglerne for råderet udenfor boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Her er der ingen generelle regler – det er den enkelte afdeling, der beslutter, hvilke forbedringer og ændringer, der tillades. Det skal dog godkendes af boligorganisationen.



I afdeling 8 er følgende forbedringer godkendte:

- Baldakin og markise

I afdeling 8 er følgende ændringer godkendte:

- Anden beplantning end græs i egne haver
 - Ansøg inspektøren
 - Vedligeholdelsen af hele haven tilfalder lejer også græsslåning
 - Haven skal reetableres tilbage til græs ved fraflytning.
- Opsætning af port åbner på garageporte
 - Der tillægges 25kr i strøm forbrug pr mdr.
 - Den skal fjernes eller overdrages til ny lejer ved opsigelse.
- Opsætning af hegn:
 - Skal opsættes, så hækken ikke ødelægges.

Råderetskatalog

Procedure for ændring

- Hegnet skal placeres mindst 50cm. fra hækken, så hækken ikke ødelægges og hækken stadig kan klippes.
- Højden på hegnet må ikke overstige 1,8 meter.
- Hegnet må ikke erstattes eller ødelægges den eksisterende hæk, uden aftale med inspektøren.

Råderet udenfor boligen, giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring. Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder (ændring af bolig), kan der stilles krav om reetablering ved fraflytning. Der skal i så fald altid betales et depositum, før arbejdet kan påbegyndes.

Hvis du foretager en forbedring udenfor boligen, vil arbejdet næsten altid medføre en huslejeforhøjelse, da afdelingen har forpligtelsen til at vedligeholde godkendte forbedringer. Du skal derfor være med til at betale til vedligeholdelse og udskiftning af din forbedring. I Teknisk Afdeling kan de fortælle dig mere om reglerne.

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte ændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte Teknisk Afdeling.

HUSK ALLE ARBEJDER SKAL GODKENDES AF INSPEKTØREN INDEN IGANGSÆTTELSE.

En idé opstår

Du får en idé til noget, du gerne vil forbedre i din bolig.



Anmeldelse

Der skal altid tages kontakt til Teknisk Afdeling. **Råderetsarbejde må ikke sættes i gang, før du har fået en skriftlig tilladelse fra Teknisk Afdeling.** I tilladelsen står der, om du kan få godtgørelse for den udførte forbedring og om forbedringen vil medføre en huslejestigning.

Hvis ikke du modtager et skriftligt afslag senest otte uger efter, at Teknisk Afdeling har modtaget din anmeldelse om råderetsarbejder, kan du påbegynde arbejdet uden tilladelse, men vær opmærksom på, at juli ikke regnes med i de otte uger.



Håndværket påbegyndes

Du bestiller håndværkere eller går selv i gang med arbejdet. Dog må du ikke udføre arbejder der kræver autoration eller varmt arbejde som eksempelvis på-svejsning af tagpap.

Råderetskatalog

Procedure for ændring

Når du har gennemført forbedringer omfattet af råderet inde i boligen og/eller råderet udenfor boligen, har du ret til godtgørelse efter reglerne i loven. Der er en maksimumgrænse på godtgørelsen for forbedringsarbejder, som fastsættes årligt af Ministeriet. Du kan få oplyst det aktuelle beløb i Teknisk Afdeling. Godtgørelsen afskrives over 10 - 30 år. Afskrivningsperioden fastsættes efter den enkelte forbedrings forventede holdbarhed. De nærmere regler herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.

Håndværket godkendes

Når arbejdet er færdigt, skal det godkendes af Teknisk Afdeling.

Bilag A

Kollektiv råderet på køkkenrenovering jf. LAB § 37b

Udskiftning af køkkener gennem kollektiv råderet er frivilligt og for hvert lejemål, der ønsker udskiftning af køkken, laves der en individuel aftale.

Beboerne kan få udskiftet deres køkkener via den kollektive råderet, for maksimalt kr. 80.000 inkl. moms og alle følgearbejder undtagen vvs-arbejde. Brugen af den kollektive råderet betyder, at afdelingen optager et lån til finansieringen af køkken-udskiftningerne. Det er kun de lejemål, der udnytter muligheden for at få et nyt køkken, der får en huslejeforhøjelse. Huslejeforhøjelse svarer til det afdrag, der skal til for at finansiere det nye køkken.

Eksempel på huslejberegninger:

Forbedring for kr. 73.000 vil give en huslejestigning på ca. kr. 573 pr. måned i 20 år.

Hvad må beboeren selv gøre:

Beboeren må deltage i projektet og dermed spare penge, og måske "få mere køkken" ud af det. Beboeren må: Nedtage og bortskaffe eksisterende køkken, male og udføre andre arbejder, der ikke kræver, at man har autorisation. Lejer må dog ikke udføre montering af det nye køkken. Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Dit nye køkken skal indeholde følgende

- Der skal altid forberedes til opvaskemaskine ved siden af vaskeskab, sokkel føres ind og demonterbar sokkel.
- Bordpladens underside skal sikres med alufolie ved opvaskemaskine.
- Bordpladehøjden skal være 90 cm.
- Plastbund i vaskeskab.
- Vasken skal være underlimet.
- LED lys under hvert skab (skal være indfræset).



Råderetskatalog

Procedure for ændring

- Køleskabselement skal være 192 cm højt og 60 cm bredt (indvendige mål)
- Du bestemmer, om der skal laminat bagplade på væggen. Dog skal der altid være bagplade ved komfur.
- Du bestemmer, om der skal fuges eller monteres en skureliste på bordpladen.
- ØsterBO frakobler vand og afløb samt tilslutter ny vask og nyt blandingsbatteri til bestående rør.
- En eventuel merudgift, i forhold til max prisen for afdelingen, skal betales af dig som et én-gangs-beløb direkte til køkkenfirmaet. Det er således ikke muligt at få det ekstra beløb lagt på huslejen.

Vi forventer, at køkkenfirmaet skal stå for alt lige fra nedtagning og bortskaffelse af gammelt køkken til levering og montering af nyt færdigt køkken inklusiv el-arbejder.

Dette indgår ikke i køkkentilbuddet: Gulv, hårde hvidevarer og malearbejde

Det er vigtigt, at du er opmærksom på, at der ikke er hvidevarer, malerarbejde/malerreparation eller gulvreparation med i tilbuddet, så hvis der er vægge eller gulv, der skal repareres efter køkkenudskiftningen, er det dig selv, der står for dette. Du står også selv for at afinstallere og installere dine egne hvidevarer (opvaskemaskine, vaskemaskine og køleskab).

Husk opvaskemaskine/vaskemaskine skal godkendes af ØsterBO inden installation

Ønsker du at udskifte hvidevarer (installationsret)

Du har også mulighed for at købe dine egne hvidevarer, og selv forsvarligt opbevare de nuværende hvidevarer. Ved fraflytning, kan du tage dine selvindkøbte hvidevarer med, og sætte de oprindelige hvidevarer ind i køkkenet igen. Dette kræver dog at dine nuværende hvidevarer passer ind i dit nye køkken.

Ved fraflytning kan du også lade dine selvindkøbte hvidevarer blive i lejemålet. Ønsker du det, skal hvidevarerne svare til ØsterBOs standard hvidevarer, og de skal være funktionsdygtige.

Du står selv for at vedligeholde de selvindkøbte hvidevarer, medmindre du har valgt ØsterBO standard hvidevarer.

Det er dit ansvar at sikre dig, at nye hvidevarer kan tilsluttes de bestående installationer i boligen. Eventuelle ændringer af installationer afholdes af lejer.

Såfremt du ønsker at installere andre hårde hvidevarer end dem lejemålet er født med, skal du huske at ansøge via ØsterBO inden. Dette skyldes, at der er krav til installationen og at arbejdet skal synes efter montage. Du kan ansøge på Min side under "blanketter" og "installationsret".

Råderetskatalog

Procedure for ændring

Inden du tager dit nye køkken i brug skal køkkenet synes af ØsterBO

Hvis du vælger at tage køkkenet i brug og sætte ting på plads inden ØsterBO har synet, betragtes køkkenet som overtaget og godkendt af dig. Det betyder, at ridser, hakker, mærker m.v. ikke længere kan påberåbes som fejl, og du vil derfor kunne komme til at hæfte for dette ved fraflytning. Der kan gå op til 24 timer fra sidste håndværker har afsluttet køkkenet og indtil ØsterBO har synet køkkenet. Dog skal du være opmærksom på, at bliver dit køkken først afsluttet af sidste håndværker en fredag, kan vi først syne dit køkken i løbet af mandag ugen efter.

Indeksregulering:

Maksimalbeløbet til køkkenudskiftning i forbindelse med kollektive råderet vil fremadrettet følge den almindelige prisudvikling, og således 1 gang årligt (pr. d. 1. januar) hæves svarende til nettoprisindekset.

På denne måde vil man med et køkkenreoveringsprojekt via den kollektive råderet, kunne tilbyde afdelings beboere samme vilkår for at erhverve sig et nyt køkken, som skaber værdi både for beboer og boligafdeling.

Bilag B:

Kollektiv råderet på gulve jf. LAB § 37b

Udskiftning af gulve gennem kollektiv råderet er frivilligt og for hvert lejemål, der ønsker udskiftning af gulve, laves der en individuel aftale. Ved flyttelejligheder vil det være inspektørens vurdering om trægulvene skal skiftes.

Beboerne kan få udskiftet deres trægulve via den kollektive råderet, for maksimalt kr. 120.000 inkl. moms og alle følgearbejder. Malerarbejde er ikke en del af den kollektive råderet, hvorfor evt. malerarbejde betales af lejer. Brugen af den kollektive råderet betyder, at afdelingen optager et lån til finansieringen af gulvudskiftningerne. Det er kun de lejemål, der udnytter muligheden for at få et nyt gulv, der får en huslejeforhøjelse. Huslejeforhøjelse svarer til det afdrag, der skal til for at finansiere det nye gulv.

Eksempler på huslejberegninger:

Forbedring for kr. 80.000 give en huslejestigning på ca. kr. 695 pr. måned i 20 år.

Udregnet efter en rente på 6 % og administrations- og låneoptagelsesgebyr, som er variabel og huslejestigningen kan derfor ændre sig.

Hvad må beboeren selv gøre:

Beboeren må deltage i projektet og dermed spare penge, og måske "få mere gulv" ud af det. Beboeren må: Optage og bortskaffe eksisterende gulv og udføre andre arbejder, der ikke kræver, at man har autorisation. Lejer må dog ikke udføre montering af det nye gulv. Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt

Råderetskatalog

Procedure for ændring

korrekt. Og eventuelle arbejder skal godkendes af gulvmanden inden det accepteres.

- Lejer står selv for opmagasinering af møbler.

Gulvet skal være:

Gulvet skal være at typen : Forbo LVT dess. 60284DR5 Dryback 180x32, måtte denne gulvtype udgå aftales gulvfabrikat og type med afdelingens inspektør.

Arbejdet skal godkendes af inspektøren ved færdiggørelse

En eventuel merudgift i forhold til max prisen på 80.000 kr. skal betales af beboeren som et én-gangs-beløb direkte til firmaet, der udfører entreprisen. Det er således ikke muligt at få det ekstra beløb lagt på huslejen.

Såfremt afdelingsmødet vedtager max prisen på 80.000 kr. incl. moms., indhenter vi priserne efterfølgende. Vi forventer, at et entreprenørfirma skal stå for alt lige fra optagning og bortskaffelse af gammelt gulv til levering og montering af nyt færdigt parketgulv inklusiv fodlister og gerigter.

Vær opmærksom på at eventuelt malerarbejder, der måtte være brug for efterfølgende, er lejerens eget ansvar.

Den egentlige planlægning kan tidligst påbegynde, når der foreligger en Kommunal godkendelse.

Indeksregulering:

Maksimalbeløbet til gulvudskiftning i forbindelse med kollektive råderet vil fremadrettet følge den almindelige prisudvikling, og således 1 gang årligt (pr. den 1. januar) hæves svarende til nettoprisindekset.

På denne måde vil man med et gulvrenoveringsprojekt via den kollektive råderet, kunne tilbyde afdelingens beboere samme vilkår for at erhverve sig et nyt gulv, som skaber værdi både for beboer og boligafdeling.