

Råderetskatalog

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.

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 på dit ejendomskontor eller til din afdelingsbestyrelse. Resten af dokumentet handler om din råderet.

I **afdeling 56** er der taget en kollektiv beslutning om individuel modernisering af:

- Køkken
- Bad
- Gulve

Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten, dette hører under installationsretten.

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 på ejendomskontoret. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse ved fraflytning og fremvisning af dokumenterede udgifter, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer. Du må også opsætte og nedtage ikke-bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse for dette.

I af 56 er følgende forbedringer godkendte:

- Opsætning af nyt køkken

Vedttaget på
afdelingsmøde:
1. juni 2021

Afdeling:
01-56 ØsterHUSE



Råderetskatalog

Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten, dette hører under installationsretten.

Husk altid at kontakte ejendomskontoret, 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 ejendomskontoret, før du begynder arbejdet. På ejendomskontoret 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 afd 56 er følgende ændringer godkendte:

1. *udskiftning eller maling af indv. Døre*
2. *Udskiftning af eksisterende skabe*
3. *udskiftning af gulvbelægning*
- 4.

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 afd 56 - er følgende forbedringer godkendte:

1. opsætning af carport eller garage
2. opsætning af markise
- 3.

I afd 56 - er følgende ændringer godkendte:

1. Udvidelse af belægning i for/baghaven som eksisterende belægning
2. Regnvandstønde
3. Stensætning ved hækken
4. Beplantning af træer i baghaven
5. Overdækning af terrasse
6. Opsætning af hegn ud mod vej. Max 1,8m. i højde. Dog må det ikke ødelægge eventuelt eksisterende hæk.
7. Drivhus- udgifter til byggetilladelse og udførelse af diverse tegningsmateriale afholdes af lejer

Råderetskatalog

8. Legehus/redskabsrum- udgifter til byggetilladelse og udførelse af diverse tegningsmateriale afholdes af lejer
9. Overdækning

Alle ændringer af boligen inde/som ude skal reableres ved fraflytning

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. Arbejdet skal udføres efter godkendt tegning.

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. På ejendomskontoret 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 ejendomskontoret.

Råderetskatalog

Procedure for forbedring

En idé opstår

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



Anmeldelse

Der skal altid tages kontakt til Administrator. Råderetsarbejde må ikke sættes i gang, før du har fået en skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret. 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 ejendomskontoret 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.

Når du har gennemført forbedringer omfattende af råderet inde i boligen og 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 på ejendomskontoret. 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 Administrator.



Råderetskatalog

Procedure for ændring

En idé opstår

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



Ansøgning

Der skal altid fremsendes en ansøgning til Administrator. Ændringer må ikke sættes i gang, før du har modtaget en skriftlig tilladelse fra Administrator. I tilladelsen vil der stå om ændringen skal reetableres, og om der skal betales depositum.



Håndværket påbegyndes

Du bestiller håndværkere eller går selv i gang med arbejdet.

For ændringer af boligen, og hvor der kræves reetablering ved fraflytning, skal der betales et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifterne til reetablering. Teknisk Afdeling fastsætter et rimeligt depositum.



Håndværket godkendes

Når arbejdet er færdigt, skal det godkendes af Administrator.

