



TELEVANG

Råderetskatalog, med bestemmelser om installationsret og skillevægge

1 Indledning

Individuel råderet

Reglerne om råderet giver dig mulighed for at forbedre eller ændre/forandre din almene bolig.

Individuel råderet er din ret som lejer til at forbedre din bolig og få godtgjort en del af udgifterne, hvis du flytter, inden forbedringen er afskrevet. Du skal som lejer selv finansiere arbejdet.

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

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

Installationsret

Som lejer har du ret til at få lavet sædvanlige installationer i boligen, f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab mv., medmindre boligafdelingen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Ændringer skal ansøges hos den råderetsansvarlige i FA09.

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 ny lejer skal overtage boligen. Eller bare når den enkelte lejer ønsker det. Forbedringerne finansieres med et realkreditlån.

Afdelingsmødet fastsætter nærmere rammer for beboernes mulighed for at få forbedret boligen, herunder fastsætter maksimumsbeløb for anskaffelsessummerne for de enkelte forbedringsarbejder. Organisationsbestyrelsen og kommunen skal efterfølgende godkende afdelingsmødets beslutning.

2. Arbejder inde i boligen

Individuelle forbedringsarbejder

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 den råderetsansvarlige i FA09. Kontaktinformation kan findes på FA09.dk eller ved at kontakte ejendomskontoret. Herved sikres det 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, og arbejdet må ikke igangsættes før der er givet tilladelse.

Er arbejdet ikke anmeldt og godkendt 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.

Syn af udført arbejde

Når arbejdet er udført, skal det synes af ejendomskontoret.

Vedligeholdelse af arbejdet

Vedligeholdelse af det arbejde du får udført, følger de regler, der i øvrigt gælder for



vedligeholdelse af din bolig – se afdelingens vedligeholdelsesreglement.

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.

Godtgørelse

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

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, solarium).

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed.

Du vil i forbindelse med godkendelse af din råderetsansøgning få vurderet forbedringens værdi, levetidslængde og om der vil blive opkrævet husleje for ekstraordinær vedligeholdelse og udskiftning. Vurderingen vil blive foretaget af FA09.

Installationer

Syn af udført installation


Når installationen er udført, skal arbejdet synes af ejendomskontoret.

Vedligeholdelse og godtgørelse

Du har forpligtelsen til at vedligeholde installationen, men kan medtage den, når du flytter. Installationer er ikke omfattet af reglerne om godtgørelse i Bekendtgørelse om drift af almene boliger, og der bliver derfor ikke beregnet godtgørelse for installationer.

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

Forandringer

Ansøgning om forandringsarbejder

Du kan søge om lov til at lave forandringer i din bolig.

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.

Maling af døre, vægge, lofter, skabe og gulve, der afviger i farve og kvalitet fra reglerne i vedligeholdelsesreglementet bliver betragtet som en forandring.


Køkken

Udskifter du afdelingens udleverede komfur med en indbygningsovn og kogeplade, skal du være opmærksom på at afdelingen ikke er forpligtet til at vedligeholde og udskifte dine hårde hvidevarer, medmindre det på forhånd er skriftligt aftalt med ejendomskontoret eller administrationen.

Ved fraflytning skal afdelingens udleverede komfur geninstalleres, og omkostninger til ombygning af køkkenet skal afholdes af dig, hvis du ikke på forhånd har indgået en skriftlig aftale med ejendomskontoret eller administrationen.

Skillevægge

Du må gerne opsætte, flytte eller fjerne lette skillevægge i boligen. Det gælder dog ikke, hvis væggen er bærende. Det kan medføre revnedannelser på ejendommen, som du kan komme til at betale for, bliver udbedret.



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

Hvis du har fået tilladelse til at rive en skillevæg ned og arbejdet efterfølgende er synet og godkendt, skal du ikke reetablere skillevægge ved fraflytning.

Syn af udført arbejde

Når arbejdet er udført, skal det synes af ejendomskontoret.

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 Kollektiv råderet

Afdelingsmødet kan godkende, at boligerne forbedres kollektivt eller individuelt finansieret af afdelingens økonomi.


Beslutningen skal efterfølgende godkendes af PABs organisationsbestyrelse, og Tårnby Kommune.

Hvis afdelingen har truffet beslutning om kollektive forbedringer, fremgår det af afdelingens råderetskatalog.

Udvendig kollektiv råderet

Beslutningskompetence

Afdelingsmødet kan beslutte, hvilke udvendige arbejder, der skal være tilladt. Beslutningen skal efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen og kommunen.



Hvis afdelingen har truffet beslutning, om udvendige arbejder fremgår det af afdelingens råderetskatalog.

Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning om udvendige arbejder, er arbejdet som hovedregel ikke muligt.

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

Ikrafttræden

Hvis dette råderetskatalog besluttet på afdelingsmødet, erstatter det tidligere råderetskataloger, og tidligere definerede råderetter. Det vil bl.a. betyde at ikrafttrædelsestidspunktet også er sidste dato, hvor afdelingens positivliste kan benyttes.

Dette råderetskatalog træder i kraft 27.09.2021.