

Råderet i afd. 37

Råderetten inde i boligen

Råderetten inde i boligen omfatter:

- Ret til at udføre *forbedringer* og få økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Forbedringsarbejder forøger det lejedes værdi fx et nyt køkken.

Forbedringer giver altid ret til 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)

Se skema 1, 2 og 3 om råderet i afdeling 37.

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

Du skal betale et gebyr til kommunens behandling af sagen. For sagsbehandling og syn af arbejder skal du betale 1.782,50 (i 2011) til AAB (beløbet er svarende til 2½ times arbejde. Beløbene bliver opkrævet af AAB.

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 lejereren 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.

Opvaskemaskine og vaskemaskine er ikke omhandlet af råderetten, men skal alene installeres under den såkaldte *installationsret*. (Snapkobling må **ikke** benyttes)

I AAB betyder det, at man skal indhente et ansøgningskema på afdelingskontoret som beskriver de nærmere betingelser for installationen.

Godtgørelsen

Godtgørelsen beregnes ud fra disse principper: - Beløbet reguleres hvert år og udgør i 2011 114.144 kr (i 2007). som er det maximale beløb man kan få i godtgørelse (beløbet indeksreguleres hvert år den 01-01).

Godtgørelsen nedskrives over en 20-årig periode.

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 lejeren 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 hele køkkenet ved egen betaling.

Beløbet nedskrives over en 20 årig periode. Resterende beløb udbetales ved fraflytning.

Udskiftning af hele køkkenet betalt over huslejen.

Her anvendes et af de 4 udvalgte køkkenfirmaer.

HTH - Vordingborg - Svane - Invita

Der optages et lån i lejemålet som tilbagebetales over huslejen i de kommende 20 år. Der skal minimum anvendes 50.000 kr. og maksimum 100.000 kr. pr. køkken inkl. håndværkerudgifter.

(Der kan ikke optages lån til hårde hvidevarer.)

Køkkenet skal fremstå 100 % istandsat, hvis disse ordninger skal anvendes.
(Kan ikke anvendes ved delvis istandsættelse eller delvis udskiftning)

Begge ansøgningskemaer kan afhentes på afdelingskontoret.

Ændring af badeværelse efter en samlet plan.

OBS!! Afdelingen har planlagt en gennemgribende reovering af badeværelserne i 2014.

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 – 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.

Forandringer 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. 37.

En del arbejder 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.

Beboeren kan efter godkendelse fra afdelingsbestyrelsen/foreningen påbegynde arbejdet.

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

Beboerklagenævnet

Uenighed om råderetten i en almen bolig, afgøres i beboerklagenævnet i Københavns kommune, hvori boligen er beliggende.

Anmeldelse af arbejderne

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

Meddelelsen skal indeholde følgende oplysninger:

Navn, adresse, afdelingsnummer, løbe nummer.

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:

Kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder.

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 accepteret arbejdet.

Gebyr på behandlingen af ansøgningen betales af beboeren.

Maj 2011