

# Råderetskatalog

## LÆGEFORENINGENS BOLIGER

Afdeling 1 & 2, Østerbro



Om brug af retningslinjer vedr. individuel- og kollektiv råderet samt installationsretten.

## Indhold

Indhold.....	1
Indledning.....	2
Råderet .....	2
Forbedringer .....	2
Forandringer .....	2
Installationer, der ikke er omfattet af råderetten.....	2
Installationsret.....	2
Kollektiv råderet - når Lægeforeningens Boliger betaler .....	4
Generelt.....	4

## Indledning

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

**Der findes 2 former for råderet. Den individuelle råderet og Den kollektive råderet.**

Råderetten giver dig større frihed til at bestemme over din almene bolig og flere muligheder for at præge boligen efter dine egne ønsker og behov.

Lægeforeningens Boliger har på afdelingsmødet i september 2013 vedtaget at der kan anvendes **kollektiv råderet** til modernisering af de gamle køkkener i afdeling 1 og 2.

## Råderet

I reglerne om råderet skelnes mellem moderniseringer/forbedringer og forandringer.

## Forbedringer

Hvis du udfører en **forbedring** af boligen i henhold til den **individuelle råderet**, betyder det:

- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige når du flytter
- At du er berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode (afskrivningsperioden).
- Afskrivningen begynder normalt efter datoen for den sidste faktura der indgår i det samlede afskrivningsbeløb
- Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af dig. Det betyder at udgifterne vil blive vurderet, udregnet og lagt på din husleje, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet.
- Så længe du bor i boligen, er du forpligtet til at vedligeholde forbedringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for indvendig vedligeholdelse.

## Forandringer

Hvis du udfører en **forandring** af din bolig betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (reetableringspligt). **Evt. bliver bedt om hensætning af beløb til reetablering ved fraflytning.**
- At du ikke er berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

## Installationer, der ikke er omfattet af råderetten.

Hvis du ønsker at installere f. eks. hårde hvidevarer, så kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret"

## Installationsret

Installationsretten giver dig ret til at installere f. eks. opvaskemaskine i din bolig.

- Du ejer selv de installationer som udføres efter disse regler.
- Du skal selv betale alle udgifter ved anskaffelse, installation – herunder eventuelle skærpende myndighedskrav.

- Installationerne til EL eller VVS skal udføres af autoriserede håndværkere
- Du står selv for al vedligeholdelse.
- Du er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne.
- Der kan derfor stilles blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.
- Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om reetablering, hvis du f. eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en opvaskemaskine
- Lægeforeningens Boliger kan modsætte sig installationen hvis el- eller afløbskapaciteten er for ringe til den ønskede installation.
- Vaske- og opvaskemaskiner må kun tilsluttes koldt vand ved aftapningsshane med indbygget kontraventil og aquastop.
- Hvis installationen sker i køkken, skal der desuden være drypbakke under maskinen.
- Opsætning af tørretumbler forudsætter, at der lovligt kan føres lodret aftræk til det fri (over tag). I praksis betyder det, at du kun må installere kondenserende tørretumbler. (husk at disse er ikke velegnede i små varme rum)
- Opsætning af emhætte forudsætter, at der lovligt kan føres lodret aftræk til det fri (over tag).
- I afdeling 1, højhuset må der ikke tilsluttes emhætte til den mekaniske udsugning, men kun installere emhætte med kulfilter.
- En recirkulerende Installation og brug af installationerne må ikke medføre gener for de øvrige beboere i ejendommen eller beskadige bygningen på noget måde, herunder ved fugt og skader som følge af skimmelsvamp.
- Dokumentation for arbejdets udførelse skal efterfølgende afleveres på ejendoms-kontoret eller sendes til foreningens administration senest fire uger fra installations-datoen
- Hvis installationen kræver, at der sker indgreb i boligens inventar, må du kun gennemføre installationen, hvis du samtidig anmelder arbejdet iht. Reglerne om råderet og stiller et økonomisk depositum, der sikrer, at afdelingen kan reetablere det berørte, hvis du flytter.
- Depositummets størrelse aftales med ejendomsinspektøren/administrationen og afhænger af indgrebets omfang.
- Du kan med fordel benytte en ansøgningsblanket, som du finder på [www.b-lb.dk/kollektivraaderet](http://www.b-lb.dk/kollektivraaderet) eller få en udleveret på ejendomskontoret.
- Du modtager en tilladelse eller afslag fra Lægeforeningens Boligers ejendoms-kontor eller administration. Tilladelsen indeholder en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som lægeforeningens Boliger stiller
- Arbejdet må ikke sættes i gang før du har modtaget en tilladelse fra ejendoms-kontoret/administrationen
- Arbejdet efter installationsretten skal have en tilladelse fra ejendoms-kontor/administration.
- Ved fraflytning kan installationen (maskinen) ikke overtages af den nye tilflytter. Overtagelseserklæringer modtages ikke. Skal installationen overtages, skal den afhentes af tilflytter, inden lejligheden skal synes.

## Kollektiv råderet - når Lægeforeningens Boliger betaler

Afdelingsmødet har besluttet at give beboerne i afdeling 1 og 2, mulighed for at forbedre deres bolig efter ”den kollektive råderet”.

## Såfremt den kollektive råderet er benyttet kan den ikke bruges igen før afskrivning af det etablerede er færdigt

I den kollektive råderet er det Lægeforeningens Boliger, som betaler udgifterne til forbedringsarbejderne i køkkenet, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode (afskrivningsperioden som på afdelingsmødet er sat til 20 år).

Ordnningen er godkendt på afdelingsmødet og af kommunen samt Lægeforeningens Boligers bestyrelse.

I Lægeforeningens Boligers afdeling 1 og 2 er der mulighed for at foretage forbedringsarbejder efter den kollektive råderet:

- Forbedringsarbejde/Modernisering af Køkken

Tilmelding med ansøgningsblanket retningslinjer for at kunne benytte denne ordning kan hentes på ejendomskontoret, eller på hjemmesiden [www.b-lb.dk/kollektivraaderet](http://www.b-lb.dk/kollektivraaderet).

## Generelt

Uanset om du vil forandre eller forbedre din bolig, og uanset om du bruger den kollektive råderet, individuelle råderet eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

- Ansøgningskemaer kan hentes på ejendomskontoret, eller på hjemmesiden [www.b-lb.dk/kollektivraaderet](http://www.b-lb.dk/kollektivraaderet) .
- Ejendomskontoret sørger for at din henvendelse behandles, i samarbejde med administrationen.
- Hvis du ikke har modtaget svar på din ansøgning i henhold til den individuelle- eller kollektive råderet indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne.
- Er arbejdet ikke anmeldt, 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.
- Når arbejdet er udført, skal det synes for at sikre det er udført håndværksmæssigt korrekt.
- Ejendomskontoret tilstræber at syne arbejdet senest 8 uger efter anmeldt færdiggørelse. Du får altid skriftlig besked om tidspunkt for afholdelse af syn
- Hvis kommunen skal godkende en forandring, er det administrationen der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f. eks. byggetilladelse,
- Hvis du vælger at benytte den kollektive råderet f. eks. til at få et nyt køkken, skal det nuværende køkken først synes. Ved synet finder ejendomskontoret/administrationen ud af, om der er noget i dit nuværende køkken, som afdelingens vedligeholdelsesforpligtigelses skal dække udgifterne til at udbedre. Hvis der er det, vil denne udgift blive trukket fra det beløb du skal afdrage for det nye køkken over huslejen. Reglen gælder selvfølgelig ikke ved mislighold.

- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig.
- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. **Der må ikke foretages eget arbejde i forbindelse med modernisering af køkken og der kan derfor ikke gives godtgørelse for værdi af "eget udført arbejde"**
- Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt "byggeregnskab", som skal godkendes af Lægeforeningens Boligers administration.
- Når Lægeforeningens Boligers administration har godkendt regnskabet, vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.
- **I blok A, B, C, D vil der være behov for efterisolering af væg omkring vindue efter nedrivning af det gamle køkken. Denne omkostning skal indgå i det samlede beløb til nyt køkken.**
- **Hvor der er niveauforskel på gulv mellem stue og nyt køkken skal dette bibeholdes.**
- **Såfremt beboer nedtager og propper en radiator ved køkkenrenovering skal beløbet afholdes af beboeren selv og ikke indgå i det samlede regnskab for nyt køkken. Desuden skal beboeren ved godkendelse af køkken afsættes et beløb der kan dække reetablering af ny radiator ved fraflytning.**