

# Råderetskatalog

## LÆGEFORENINGENS BOLIGER

Afdeling 1 & 2, Østerbro



Retningslinjer vedr. :

**Kollektiv – / Individuel råderet - Installationsretten.**

## Indhold

Indhold .....	1
Indledning .....	2
Kollektiv råderet .....	2
Individuel råderet .....	2
Forandringer.....	2
Installationer, der ikke er omfattet af råderetten.....	3
Installationsret.....	3
Kollektiv råderet - når Lægeforeningens Boliger betaler .....	3
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.

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.

## Kollektiv råderet

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

Ordningen er godkendt på afdelingsmødet og af Københavns Kommune samt Lægeforeningens Boligers bestyrelse.

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

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](http://www.b-lb.dk).

## Individuel råderet

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). Det er muligt at opnå en godtgørelse på op til kr. 120.410,00 (2014 priser).
- 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.
- Du er forpligtet til at vedligeholde forbedringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for indvendig vedligeholdelse i boperioden.

## 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).
- 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 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 aftapningshane 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 til foreningens administration senest fire uger fra installationsdatoen.
- 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 administrationen og afhænger af indgrebets omfang.
- Ansøgningsblanket findes på [www.b-lb.dk/](http://www.b-lb.dk/) eller fås på ejendomskontoret.
- Du modtager en tilladelse eller afslag fra Lægeforeningens Boligers 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 administrationen

- Udført arbejde efter installationsretten skal have en tilladelse fra administration.
- Ved fraflytning skal installationen fjernes fra lejemålet.
- Overtagelseserklæringer modtages ikke.

### 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](http://www.b-lb.dk).
- Ejendomskontoret sørger for at din henvendelse behandles, i samarbejde med administrationen.
- 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.
- Du kan igangsætte arbejdet når du har modtaget svar på din ansøgning fra administrationen.
- Ejendomskontoret tilstræber at syne arbejdet senest 4 uger efter anmeldt færdiggørelse. Du får altid skriftlig besked om tidspunkt for afholdelse af syn.
- Hvis Københavns Kommune 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.
- 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 gives ikke godtgørelse for "værdien af eget arbejde".