

Råderetskatalog

Vedtaget på stiftende afdelingsmøde:
20. november 2024

Afdeling: Fortunen Rækkehuse

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 forbedringer 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 forbedres samt hvilke løsninger, der er mulige. Beslutningen tages på et afdelingsmøde. Det er dog op til hver enkelt husstand, om man vil have foretaget forbedringen eller ej. Individuel modernisering finansieres gennem et fælles lån i afdelingen, som betales over huslejen af de lejere, der har valgt forbedringen. 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.

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, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer. Du må også opsætte og nedtage ikke-bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse for dette. 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.



Råderetskatalog

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 Fortunen Rækkehuse Etagehuse er følgende ændringer god-

kendte:

Udskiftning af dørgreb
Ændring af gulvbelægning
Blænding af mellemdør
Malerbehandling af fliser
Opsætning/nedtagning af køkkenskab
Fjernelse af badekar/etablering af bruseniche og brusekabine
Fjernelse af dørtrin
Opsætning/nedtagning/flytning af radiator
Opsætning af kogeplade nedsænket i bordplade
Opsætning af separat ovn
Opsætning af induktionskomfur, induktionskogeplade og separat ovn

Bemærkninger:

Udskiftning af dørgreb på indvendige døre til nye plastik- eller messinggreb.

Dørtrin må fjernes dog ikke ved hoveddør, terrasse/altandør og badeværelse. Overgangen mellem gulvene skal holdes i samme træsort som gulv.

Gulvbelægning i køkken og entre kan ændres til linoleum, kork, trægulv, laminat eller vinyl. Gulvbelægning i bryggers, udhus og kælder kan ændres til f.eks. kork, vinyl, linoleum, trægulv, flise- eller klinkebelægning. Gulvbelægning i øvrige opholdsrum i parket af alle træsorter overfladebehandlet med lak/lud. Tal med din driftsleder herom.

Mellemdøre må overfladebehandles med maling og afsyring. Ved blænding af mellemdøre skal de nedtagende døre og karme opbevares på ejendommen til genbrug. Kontakt ejendomskontoret herom.

Hoveddør må ikke males.

Det er tilladt at male fliser. Kontakt ejendomskontoret for detaljer om arbejdets udførelse.

Køkkenskabe må gerne flyttes. Antallet af skabe skal forblive uforandret. Køkkenskabene kan malerbehandles/lakeres.

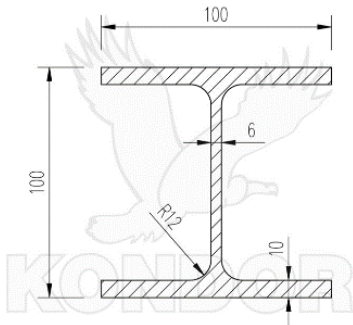
Råderetskatalog

Opsætning af bruseniche/kabine skal udføres jf. kravene i bygningsreglementet afsnit 4.6.1 & 4.6.2 samt SBI-anvisningen 189.

Opsætning/nedtagning/flytning af radiator udføres af autoriserede håndværkere. I rækkehusene er det tilladt at opsætte radiatorer i mellembygningen og entreen.

Det er ikke tilladt at male udvendigt murværk.

Hvis væggen mellem køkken og spisestue fjernes, skal der laves en I-profil stålbjælke HE 100 op til understøtning og stabilisering under loftet. Den skal brandisoleres med enten 2 lags gips eller omstøbes med 20 mm beton.



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 Fortunen Rækkehuse er følgende forbedringer godkendte:

Ingen

I Fortunen Rækkehuse er følgende ændringer godkendte:

- Opsætning af markise i stof (kun rækkehusene)
- Opførelse af overdækket terrasse (kun rækkehusene)
- Etablering af terrasse (kun rækkehusene)
- Opførelse af udestue (kun rækkehusene)
- Opførelse af redskabsskur (kun rækkehusene)
- Opførelse af vindfang (kun rækkehusene)
- Opførelse af drivhus (kun rækkehusene)
- Etablering af udvendig vandhane på haveside (kun rækkehusene)

Bemærkning:

Råderetskatalog

Markisen skal vedligeholdes af den til enhver tid boende beboer. Markisen skal være intakt ved fraflytning. Anvisning på fastgørelse skal følges. Kontakt ejendomskontoret herom.

Overdækket terrasse, terrasser, udestue, redskabsskur, vindfang og drivhus skal opføres efter de givne retningslinjer og standardtegninger - disse rekvireres på ejendomskontoret. Byggeriet må ikke påbegyndes, før der foreligger en tilladelse fra KAB. I ansøgningen til KAB skal der vedlægges situationsplan med mål på det ansørgtes afstande til skel og til andre bygninger på samme grund. Endvidere skal der vedlægges materialebeskrivelse inklusiv farvevalg.

Udendørs vandhane skal monteres af autoriseret VVS-montør. Hanen skal være frostsikker. Der skal udføres fast belægning under vandhannen til 1 meter væk fra bygningen. Belægningen kan f.eks. udføres med betonfliser 50x50 cm. Arbejdet skal godkendes af ejendomskontoret.

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.

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 ejendomskontoret. 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 omfattet 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 for By, Bolig og Landdistrikter. 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 ejendomskontoret.



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 ejendomskontoret. Ændringer må ikke sættes i gang, før du har modtaget en skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret. 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. Ejendomskontoret fastsætter et rimeligt depositum.



Håndværket godkendes

Når arbejdet er færdigt, skal det godkendes af ejendomskontoret.

