

## Til beboerne i Rækkehusene, Fortunen

### Revideret orientering om opkrævning til vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder

KAB og afdelingsbestyrelsen udsendte i december 2021 en orientering om råderet. På afdelingsmødet i maj 2022 blev det besluttet at udsende en ny orientering på baggrund af flere spørgsmål til orienteringen.

Her er det forsøgt at beskrive yderligere for at imødegå de stillede spørgsmål.

#### Baggrund – historien og lovgivningen

Fortunens rækkehuse har en lang tradition for at lave råderetsarbejder. Det har fra starten været håndteret sådan, at beboere selv vedligeholdt deres udestuer, skure, overdækninger mv. Denne tradition har fungeret godt i mange år. I de senere år er afdelingen desværre begyndt at se en større stigning i udgifter til nedrivning og vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder. Stigningen nødvendiggør, at der skal opkræves særskilt for udvendige råderetsarbejder hos de beboere som måtte have disse. Det er et krav i lejeloven, at beboere uden udvendige råderetsarbejder IKKE skal være med til at betale for sådanne vedligeholdelser. I Bekendtgørelse om drift af almindelige boliger mv. §87 fremgår det: "Medfører et råderetsarbejde særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejen for den pågældende lejer – og de efterfølgende lejere – tilsvarende."

Lovgivningen fastlægger også, at beboeren kan pålægges selv at forestå almindeligt vedligehold – dvs. maling og rengøring. Øvrig vedligeholdelse påhviler som udgangspunkt afdelingen.

Organisationsbestyrelsen tog derfor beslutning om fremover at opkræve et tillæg til huslejen for de boliger, som har udvendige råderetsarbejder. Organisationsbestyrelsen har dog valgt at respektere de aftaler, som er indgået mellem nuværende ejendomskontoret og nuværende beboere, som har opført råderetsarbejder, om, at beboerne selv vedligeholder.

#### Principper for råderetsarbejder i Fortunen

På baggrund af den beslutning har organisationsbestyrelsen besluttet følgende retningslinjer:

For alle råderetsarbejder gælder, at beboeren selv vedligeholder med maling og rengøring.

- Beboere der **har** ansøgt og fået tilladelse til opførelsen af **eksisterende** udvendigt råderetsarbejde og i forbindelse med tilladelsen har aftalt, at vedligeholdelsen af råderetsarbejdet påhviler beboeren i boperioden, opkræves ikke. Her respekteres den indgåede aftale om, at beboeren selv forestår al vedligeholdelse og fornyelse.
- Beboere, der er indflyttet hvor der var opført udvendige råderetsarbejder ved indflytningen, varsles med 3 måneder om betaling til vedligeholdelse af de udvendige



råderetsarbejdere. Dette sker, når ejendomskontoret har gennemgået og registreret alle udvendige råderetsarbejder.

- Ny-indflyttere i boliger med eksisterende råderetsarbejder oplyses om betaling til vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder i tilbudsbrev.
- Beboere, der fremover ansøger om tilladelse til udvendige råderetsarbejder, oplyses om betaling til vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder i forbindelse med tilladelsen.

Ulovligt opført råderetsarbejder vil blive behandlet for fjernelse eller lovliggørelse i forhold til retningslinjerne for udvendige råderetsarbejder.

### **Økonomiske konsekvenser**

Tillægget er beregnet ud fra bygningssagkyndiges erfaringstal for vedligeholdelse af den type arbejder. Beregningsgrundlaget for ydelserne er en bygningsmæssig vedligeholdelsesperiode på 30 år. Det vil sige de vedligeholdelsesomkostninger som forventes i løbet af en 30-årsperiode. Beløbene er kontrolleret i samråd med byggesagkyndig.

Prissætningen:

Udestue:	300 kr./md.
Overdækket terrasse:	74 kr./md.
Skur:	74 kr./md.
Drivhus:	67 kr./md.
Vindfang af træ:	50 kr./md.

Indbetalingerne kanaliseres via henlæggelserne til en aktivitetskonto forbeholdt vedligeholdelsen af de udvendige råderetsarbejder.

KAB har lovet organisationsbestyrelsen og afdelingen, at forbruget opgøres løbende og sammenholdes med indbetalinger, så det løbende vurderes, om beløbene er rimelige.

Husk at råderetsarbejder skal ansøges via KAB.

Med venlig hilsen

Marianne Vittrup  
Service- og proceschef