

Lovgivning i forbindelse med ændret råderetsreglement

Råderetten er reguleret i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m. v. kapitel 5 og driftsbekendtgørelsen kapitel 18.

I forbindelse med revision af den eksisterende råderet fra 1993 har lejerne siden 2005 fået en mere vidtgående ret til at ændre og forbedre deres bolig.

Vi vil i nedenstående beskrive uddrag af driftsbekendtgørelsen:

Afdelingsbestyrelsen i AAB afdeling 46 er nu efter grundig sagsbehandling i stand til, at fremlægge det nye råderetsreglement til godkendelse på medlemsmødet 2008.

Reglerne kan opdeles i to hovedtyper:

1. Råderet inden i boligen. Udført efter afdelings standardkrav.
2. Råderet uden for boligen.
Punkt 2 kan ikke benyttes i afd.46, da vi ikke har udlejning af arealer uden for boligen.

Råderet inde i boligerne

Eksempler på forandringsarbejder:

- Lejeren har lov til at fjerne de eksisterende ikke bærende vægge samt at opsætte nye vægge efter afdelings standardkrav. Loven giver også mulighed for at anmelde og udføre andre boligforandringer.
De nævnte arbejder giver ikke godtgørelse ved fraflytning.

Eksempel på forbedringsarbejder:

- Forbedringsarbejder skal forstås som et arbejde, der øger lejemålets værdi, f.eks. et nyt køkken eller badeværelse.
Er køkken - og/eller badeværelsesrenoveringen betalt af lejeren selv, vil der blive ydet godtgørelse efter de til enhver tid gældende afskrivningsregler ved fraflytning.
Det er AAB's administration, der beregner en evt. godtgørelse.
Er forbedringsarbejderne betalt via lånoptagning igennem afdelingen, vil afbetalingen af lånet blive videreført til den nye lejer.

Hårde hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.

Alle forbedrings - og forandringsarbejder skal være udført i en standard, der ikke fratager boligen dens oprindelige karakter/udseende.

Godtgørelse for forbedringsarbejder:

- Det maksimale beløb der må foretages forbedringsarbejder for er d.d. kr. 104.142.00.
Beløbet reguleres hvert år d. 1-1.
Bliver udgiften til forbedringsarbejdet højere end kr. 104.142.00 skal merudgiften betales af lejen uden, der ydes afskrivning.
- Godtgørelsen nedskrives over en 10-20 års periode.
Nedskrivningsperioden er fastsat/godkendt af tilsynsmødigheden, som for afdelingen 46 vedkommende er Ballerup Kommune.
- Det arbejde der udføres af lejerer selv, er ikke omfattet af godtgørelsesordningen.
De materialer der er indkøbt på regning inkl. moms, kan indgå i værdiansættelsen under forudsætning af, at afdelingens anvisninger for totalreovering af køkken eller bad er blevet fuldt som beskrevet i nedennævnte punkter.

Vedligeholdelse af råderetten:

Giver de udførte arbejder særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse betales af den/dem som lejer boligen. I praksis betyder det, at udgifterne bliver vurderet og udregnet af boligforeningen og lagt på huslejen for den pågældende bolig.

Beboerklagenævnet:

Opstår der uoverensstemmelser mellem lejer og udlejer, skal sagen afgøres i Beboerklagenævnet i Ballerup Kommune.

Arbejdernes • Andels • Boligforening

Råderetsreglement for afdeling 46 Forbedringer/forandringer

Forbedrings/ Forandringer art:	Beskrivelse/materialer	Anmeldes Ja/nej	Afskrivning Ja/nej	Bemærkninger/krav.
Altan.				
Altanlukning:	Skydedørspartiet.			Skydedørspartiet må ikke ændres eller males.
Indvendig på altan:	Ændring.			Der må ikke foretages ombygninger på altanen.
Istandsættelse:	Vægge loft og gulv			Maling, neutrale farver.
Solafskærmning:	Skydedørsparti.			Der må ikke klistres solafskærmning på vinduerne. Indvendig på altanen må der opsættes gardiner, rullegardiner eller lamelgardiner i dæmpede farver.
Bolignet.				
Radio, Tv:	Alle installationer i bebyggelsen er ejet af YouSee/TDC.			Den lille pakke for TV-& radiokanaler er betalt via huslejen. Kanalændringer skal tilkøbes via YouSee/TDC. Alle løse antenneledninger der er oplagt af lejer, skal fjernes ved fraflytning.
Internet:	Internet via TV-stikket.			Skal tilkøbes hos YouSee/TDC. Alle løse internetledninger, der er oplagt af lejer, skal fjernes ved fraflytning.
Internet:	Internet via telefonstik.			Skal tilkøbes via udbyder. Alle løse internetledninger, der er oplagt af lejer, skal fjernes ved fraflytning.
Badeværelse				
Badeværelse:	Total renovering	Ja	Ja over 10 år.	Myndighedskrav og afdelingens anvisninger skal følges. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.
Badekar:				Der må ikke opsætte badekar.
Blandingsbatteri:	Termostattype.	Ja	Nej	Termostattype skal godkendes. Skal være VA-godkendt Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.
Badekabiner:	Må opsættes	Nej	Nej	Skal fjernes ved fraflytning.
Skabe under håndvask:	Må opsættes	Nej	Nej	Skal fjernes ved fraflytning. Skal være flytbart for rensning af gulv afløb.

Forbedrings/ Forandringer art:	Beskrivelse/materialer	Anmeldes Ja/nej	Afskrivning Ja/nej	Bemærkninger/krav.
Badeværelse fortsat.				
Istandsættelse generelt:	Der skal etableres vådrumsmembran. Myndighedskrav.	Ja		Fliser på gulv & vægge: Gamle fliser skal fjernes, før der lægges/opsættes nye fliser. Er underlaget til gulvet løst, skal det fjernes til rå beton.
Istandsættelse:	Maling/ fliser	Nej	Nej	Neutrale farver. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.
Loft:	Vådrumsfilt/vådrumsmaling			
Vægge:	Fliser, vådrumsfilt og vådrumsmaling			
Gulv:	Gulvfliser, klinker eller mosaik			
Døre.				
Døre i lejligheden:	Males eller olieres	Nej	Nej	Hoveddør må ikke males udvendig.
Døre fra køkken.	Må ikke blændes.	Nej	Nej	I lejlighederne fra nr. 24 til 70 er det et myndighedskrav.
El-installationer.				
El-installationer.	Alle faste installationer i lejligheden.	Nej	Nej	Alle afbrydere i lejligheden skal placeres ved døråbningen 70 cm. over gulv. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.
El-installationer:	Faste installationer ved totalreovering af køkken.	Ja	Ja over 20 år	Afdelingens anvisninger skal følges. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.
El-installationer:	Faste installationer til opvaskemaskine.	Ja	Nej	Afdelingens anvisninger skal følges. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.
Facader.				
Facader + altan:	Antenner, parabolantennor og udvendig på altaner			Der må ikke opsættes nogen form for effekter eller afdækninger udvendig på huset eller altanen.
Tag:	Antenner			Der må ikke opsættes antenner på huset.
Gasinstallation.				
Gasrør:	Gasrør i køkken.			Eksisterende gasrør i køkken bag komfur må fjernes og afproppes. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.

Forbedrings/ Forandringer art:	Beskrivelse/materialer	Anmeldes Ja/nej	Afskrivning Ja/nej	Bemærkninger/krav.
Gulve.				
Gulvbelægning:	Bøgeparket i alle rum minus badeværelse.			Slibes og lakeres med minimum 2-3 gange lak. Andre former for gulvbelægning vil blive krævet fjernet ved fraflytning.
Køkken				
Køkken:	Total renovering af køkken samlet løsning. Anerkendt fabrikat med suppleringsgaranti.	Ja	Ja over 20 år	Arbejdet skal udføres af momsregistreret håndværker/firma. Afdelingens anvisninger skal følges. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.
Køkken:	Udskiftning af køkkenlåger og skuffeelementer. Anerkendt fabrikat med suppleringsgaranti.	Ja	Ja over 20 år	Arbejdet skal udføres af momsregistreret håndværker/firma. Afdelingens anvisninger skal følges. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.
Køkken				
Bordplader:	Massivt hårdt træ eller laminat.	Nej	Nej	Partielt ilagt varmbestandig plade til varme genstande.
Skabslåger:	Males. Håndtag må udskiftes.	Nej	Nej	Maling: Neutrale farver.
Skuffeelementer:	Males Håndtag må udskiftes.	Nej	Nej	Maling: Neutrale farver.
Køkkenvask:	Dobbelt/enkelt rustfrit stål minimum/mål: L:500 D:400 H:120 mm.	Nej	Nej	Stålbord må udskiftes med massivt hårdt træ eller laminat. Vasken må underlimes. Vandlås skal monteres i et anerkendt PVC- fabrikat med afsætning til opvaskemaskine.
Emhætte:	Kun recirkulation.	Nej	Nej	Emhætten må ikke tilsluttes ejendommens udsugningsanlæg. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6.
Komfur:	Alle typer.	Nej	Nej	Ved fraflytning skal komfur og ovn mindst svare til den kvalitet og brugsværdi, som det komfur der var i lejligheden ved indflytningen.
Køle/fryseskab:	Alle typer.	Nej	Nej	Ved fraflytning skal køle og fryseskab mindst svare til den kvalitet og brugsværdi som de skabe, der var i lejligheden ved indflytning
Opvaskemaskine:	Alle typer med vandstop.	Ja	Nej	Farve: Ral 9010 kan anvendes. Neutrale farver.

Forbedrings/ Forandringer art:	Beskrivelse/materialer	Anmeldes Ja/nej	Afskrivning Ja/nej	Bemærkninger/krav.
Køkken				
Vaskemaskine:				Der må ikke installeres vaskemaskiner i afdelingen
Istandsættelse generelt				
Vægbeklædning ved køkkenbordene	Fliser, rustfrit stål, filt og maling.	Nej	Nej	Neutrale farver. Malingen skal være vaskbar.
Malerbehandling, køkken: Loft:	Malerbehandling evt. filt	Nej	Nej	Hvid eller neutrale farver.
Vægge:	Tapet, rutex, glasvæv, filt og/eller maling.			Neutrale farver. Maling og tapet skal være vaskbar.
Vinduesparti:	Maling			Farve: Ral 9010 kan anvendes. Neutrale farver.
Istandsættelse, stue, værelser og gang.				
Malerbehandling. Vægge:	Tapet, rutex og/eller maling.	Nej	Nej	Neutrale farver.
Lofter:	Filt og/eller maling			Hvid eller neutrale farver.
Istandsættelse af træværk i lejligheden.				
Loft og vægge:	Træbeklædning.	Nej	Nej	Der må ikke opsættes træ- eller gipsbeklædning på de eksisterende lofter eller vægge.
Vinduespartier:	Maling	Nej	Nej	Farve: Ral 9010 kan anvendes. Neutrale farver.
Gulvpaneler:	Males/olieres.	Nej	Nej	Paneler må udskiftes til anden type i samme rum.
Dørpaneler:	Males/olieres.	Nej	Nej	Paneler må udskiftes til anden type i samme rum.
Skabe og låger	Males	Nej	Nej	Farve: Ral 9010 kan anvendes. Neutrale farver.
Skillevægge.				
Alle ikke bærende vægge kan/må flyttes:	To lag gips på stålramme med ilagt isolering.	Ja	Nej	Afdelingens anvisninger skal følges. Se under faste el-installationer. Krav: Se under supplerende oplysninger på side 6. Der må ikke ændres på antallet af værelser.
Telefoninstallation.				
Fastnettelefon:	Tilslutning ved hoveddør.	Nej	Nej	Der er normalt ikke telefoninstallation/stik i lejligheden ved indflytning. Alle løse telefonledninger der er oplagt af lejer, skal fjernes ved fraflytning.

Supplerende oplysninger/krav ved forandringer eller forbedringer i lejlighederne

Afskrivning på renoveringsopgaver:

1. Totalrenovering af køkkener er afskrivningsberettiget over 20 år.
2. Totalrenovering af badeværelser er afskrivningsberettiget over 10 år.
3. Udskiftning af alle låger og skuffeelementer i de eksisterende køkkener er afskrivningsberettiget over 20 år.

Ønsker den enkelte lejer at gøre brug af et af de ovennævnte tilbud, bedes de henvende sig på afdelingskontoret for at få udleveret alle relevante oplysninger, dokumenter og konsekvensberegninger for den pågældende renovering.

Afdelingens krav til udførelsen af forandrings og/eller forbedringsarbejder i lejligheden:

1. Alle forandrings/forbedringsarbejder der er udført i lejeperioden, og som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, vil blive udbedret på fraflytters regning.
2. Alle udvidelser/omlægninger af faste installationer, der kræver en autorisation, herunder el - og VVS-arbejder, skal udføres af en autoriseret installatør. Lejeren er ved fraflytning forpligtiget til at fremvise dokumentation for, at de nævnte arbejder er udført af et autoriseret firma.
Kan lejeren ikke dokumentere de ovennævnte krav, vil der blive foretaget et eftersyn af et autoriseret firma på fraflytters regning. Konstateres det, at der er fejl eller mangler på de eftersete installationer, vil det blive udbedret på fraflytteres regning.
Alle ændringer/omlægninger af installationerne, der er underlagt en autorisation, **skal** altid udføres efter de til en hver tid **nyeste** gældende regler i Stærkstrømsbekendtgørelsen/Vand og Gasregulativet.
3. Alt inventar, **hvor** afdelingsbestyrelsen **ikke** har givet tilladelse til ændringer (herunder døre og skabe), skal være genmonteret i lejligheden ved fraflytning.
Skabe til fastmontering skal være i et anerkendt fabrikat med suppleringsgaranti.
4. Alle vandinstallationer skal afsluttes med Balo-Fix-ventiler før montering af blandingsbatteri eller andre brugsgenstande.
5. Alle gulve skal fremstå som bøgeparket ved fraflytning.