RÅDERETSKATALOG FOR AFDELING 15
Frydenlunds Allé 21-75 og Musvågevej 4-16, 8210 Aarhus V.



Indholdsfortegnelse

HVAD ER RÅDERET 3
VEDTAGNE BESLUTNINGER I AFD. 15 4
KOLLEKTIV RÅDERET 5
INSTALLATIONSRET 6

HVAD ER RÅDERET

Råderet betyder, at du må foretage nogle ændringer i din bolig, som passer til dine ønsker og behov. Du betaler selv og står selv for udførelsen af arbejdet, som skal være udført håndværksmæssigt korrekt.

Det er beboerne, der på et afdelingsmøde beslutter, hvilke arbejder der må udføres i afdelingen, men det er altid en fagperson fra AlmenBo Aarhus, der objektivt vurderer, om det pågældende arbejde kan betragtes som en forbedring eller en forandring af boligen, hvilket er afgørende for, om det berettiger til en eventuel godtgørelse ved fraflytning.

Derudover skelnes der også mellem arbejder, der udføres udenfor eller inde i boligen. Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen fastsættes af afdelingsmødet, men ønsker du derimod at lave ændringer inde i din bolig, er det boligorganisationen, som tager stilling til dette.

Uanset, om der er tale om et arbejde udenfor eller inde i boligen, er det gældende, at du selv skal betale alle udgifter i forbindelse med råderetsarbejdets udførelse.

Vigtigt at vide!
Hvis et råderetsarbejde medfører øgede udgifter for afdelingen til f.eks. vedligeholdelse, forsikring eller henlæggelse til fornyelse, skal du betale omkostningerne til dette via et månedligt tillæg til din husleje.

Der kan ikke ydes godtgørelse for et arbejde, der er udført uden momsafregning, og det samme er gældende for særligt energiforbrugende arbejder.
Lejeren kan godt selv kan udføre arbejdet, men der gives ikke godtgørelse for værdien af eget arbejde.

Hvad er en forbedring?
En forbedring er et arbejde, der tilfører noget nyt til boligen og samtidigt øger dens brugsværdi. Arbejdet bliver en fast bestanddel af boligen, så der kræves ikke retablering ved fraflytning.

Hvis du udfører et forbedringsarbejde i din bolig, kan du få økonomisk godtgørelse ved fraflytning, hvis du kan fremvise dokumentation for udgifterne og arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. En forudsætning for dette er, at du inden arbejdet igangsættes, har ansøgt boligorganisationen om boligændringen og fået accept på dette. Udbetaling af godtgørelse afhænger dog af, om du flytter, inden forbedringen er afskrevet.

Hvis en fagperson fra AlmenBo Aarhus vurderer, at der ikke er tale om en forbedring, kan arbejdet stadig godkendes, men det betyder, at der oftest vil blive stillet krav om retablering ved fraflytning og eventuelt, at der indbetales et depositum til sikkerhed for omkostningerne til dette.

Hvad er en forandring?
En forandring er et arbejde, der ikke øger boligens brugsværdi, men kan være et ønske om at give boligen et andet udtryk end det eksisterende.
Forandringsarbejder kan være permanente, eller arbejder der kræver retablering ved fraflytning.
Hvis der forlanges retablering, kan der være tilfælde, hvor du skal indbetale et depositum som sikkerhed for udgiften til dette.

Generelt
Under råderetten har du også ret til at opsætte, flytte eller fjerne (ikke-bærende) skillevægge, i nogle tilfælde uden der stilles krav om retablering ved fraflytning.
Forudsætningen for dette er, at du har søgt om tilladelse til ændringen i bo-perioden.
Ændring af skillevægge giver som udgangspunkt ikke ret til godtgørelse ved fraflytning, medmindre det er en del af et større forbedringsarbejde.

Vedligeholdelsesreglementet gælder også ved råderet, du skal derfor huske at kontrollere, om der i afdelingens vedligeholdelsesreglement er sat begrænsninger for materialevalg og lignende.

Facader, døre og vinduer er ikke omfattet af råderetten, men af afdelingsmødets generelle kompetence til at træffe beslutninger om igangsættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen.

VEDTAGNE BESLUTNINGER I AFD. 15

AFDELINGEN HAR IKKE TRUFFET BESLUTNING OM INDIVIDUELLE RÅDERETSARBEJDER.

KOLLEKTIV RÅDERET

Kollektiv råderet er en ordning i almene boligafdelinger, hvor afdelingsmødet vedtager en finansieringsmodel for gennemførelse af forbedringer, såsom modernisering af køkken eller badeværelse.

Lejer betaler en andel af udgiften til forbedringerne over huslejen over en årrække, typisk 15-20 år, og det er også lejer der beslutter, om en forbedring ønskes gennemført.

Forbedringsarbejderne kan ske på frivillig basis og drypvist i bo-perioden eller i forbindelse med fraflytning.

Der kan være tilfælde, hvor den kollektive råderet ikke kan benyttes til etablering af nyt badeværelse, da dette afhænger af ejendommens faldstammer og rørføring.

I din afdeling har beboerne besluttet, at køkkenet kan udskiftes efter 20 år, hvis en fagperson fra boligorganisationen vurderer, at køkkenet er udskiftningsparat.

Udgiften til det nye køkken finansieres ud fra en fordelingsnøgle, som hedder 60/40, hvor du som lejer finansierer 60% af udgiften til køkkenet, og afdelingen dækker 40% via henlæggelser.

Det er afdelingen, der lånefinansierer arbejdet, og du betaler lånet tilbage via en individuel huslejestigning. Hvis du fraflytter, inden lånet er udløbet, overtager den kommende lejer den øgede huslejeudgift, indtil lånet udløber.

Hvis du ønsker at gøre brug af den kollektive råderet, gør du følgende:

1. Gå ind på AlmenBo Aarhus' hjemmeside www.almenbo-aarhus.dk.
   I øverste bjælke vælger du **Infosiden** og dernæst **Råderet**.
   Her finder du en formular til at ansøge om at gøre brug af den kollektive råderet.
2. Når vi har modtaget din henvendelse, vil din ansøgning blive behandlet, og du bliver efterfølgende kontaktet.
3. Hvis din ansøgning opfylder kravene, skal du selv kontakte ét af de firmaer, afdelingen har en samarbejdsaftale med.
4. Du og det udvalgte firma udarbejder i samarbejde et projektforslag.
5. Firmaet sender efterfølgende projektforslaget bilagt prisoverslag til AlmenBo Aarhus.
6. Ud fra prisoverslaget laver AlmenBo Aarhus en beregning af de økonomiske konsekvenser, det får for din månedlige husleje.
7. Du får tilsendt en mail via Penneo med et tillæg til din lejekontrakt, som du skal underskrive med MitID.

8. Først når du har underskrevet, sender AlmenBo Aarhus en aftalerekvisition til firmaet, og arbejdet kan igangsættes.

INSTALLATIONSRET

Installationsretten giver dig ret til at installere hårde hvidevarer såsom opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, køleskab mv. En forudsætning er dog, at AlmenBo Aarhus har vurderet, at ejendommens el- og afløbskapacitet kan klare installationen.

Du gør følgende:

- Giver AlmenBo Aarhus besked om installationen, inden arbejdet påbegyndes.
- Du betaler selv alle udgifter til installation, vedligeholdelse og reparation.
- Installationen skal være fjernet ved syn i forbindelse med fraflytning.

Du er fuld erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen i dit lejemål, og AlmenBo Aarhus kan opkræve et depositum eller bankgaranti som sikkerhedsstillelse for dette.