



Forbedring/forandrings art	Beskrivelse/materialevalg	Anmeldelse ja/nej	Afskrivning over husleje	Bemærkninger
Antenne		Må ikke opsættes		Afd. 39 har kabel TV
Badeværelse	Modernisering	Ja, blanket til AAB via bestyrelsen	Ja	Myndighedskrav Vådbrumsmembran
Udstyr	Lavtskyllende cisterne	Nej	Nej	
Brændeovn	Godkendt mærke	Ja	Nej	Godkendelse fra skorstensfejer
Døre/nedtagning/blænding		Nej	Nej	Evt. Retablering ved fraflytning
Døre	Males eller olieres	Nej	Nej	
Døre	Blænding	Ja	Nej	
El-installationer	Alle faste installationer	Ja	Nej	Krav om autoriseret installatør
El-varme	Radiator	Nej	Nej	



Forbedrings/forandringsart	Beskrivelse/materialer	Anmeldes	Afskrives over husleje	Bemærkninger
El-komfur		Dokumentation for udført arbejde	Nej	Autoriseret installatør
Emhætte	Aftræk til det fri eller kulfilter	Nej	Nej	
Gulvbelægning badeværelse	Terrazzo, fliser, klinker, stiftmosaik	Nej	nej	
Gulvbelægning i beboelsesrum	Parket, alle træsorter behandlet med lak	Nej	Nej	
Gulvbelægning magasinrum, udhus	Cement/cementmaling	Nej	Nej	Hører ikke med i vedligeholdelse fra afdelingens side
Gulvbelægning entre	Parket, linoleum, vinyl	Nej	Nej	Oprindelig cementgulv
Gulvbelægning Køkken	Parket, linoleum, vinyl	Nej	nej	
Køkken, bordplader	Hårdt træ, eller laminat	Nej	nej	



Forbedring/forandrings art	Beskrivelse/materialevalg	Anmeldes ja/nej	Afskrivning over husleje	Bemærkninger
Køkkenmodernisering	Anerkendt fabrikat, projektbeskrivelse	Ja, blanket til AAB via bestyrelsen	Ja	Se sats/afbetaling på www.aab.dk/raderet
Køkken vægbeklædning ved køkkenborde	Fliser, rustfri stål, filt og maling	Nej	Nej	Neutrale farver. Malingen skal være vaskbar
Køle/fryseskab		Nej	Nej	Er der bygget specielt skab evt. retablering
Loftbeklædning	Alle godkendte brandfri plader	Nej	Nej	
Maling af træværk/faste skabe		Nej	Nej	Ikke atypiske farver
Tørretumbler		Ja	Nej	Aftræk til de fri eller kondenserende
Vaske-/opvaskemaskine	Alle typer med vandstop	Ja	Nej	Ansvarsforsikring evt. retablering



Forbedring/forandrings art	Beskrivelse	Anmeldelse ja/nej	Afskrivning	Bemærkninger
Vægbeklædning	Excl. Badeværelse	Nej	Nej	Godkendte brand-sikret isoleringsplader
Vægbeklædning	Excl. Badeværelse	Nej	Nej	Godkendte brandsikrede isoleringsplader
Væg, nedtagelse	Reducering af rum	Ja	Nej	Anmeldes til AAB
Væg, opførelse	Forøgelse af rum	Ja	Nej	Anmeldes til AAB
Overdækket terrasse/udestue	Se tillæg til råderetskatalog	Ja	Nej	Se i øvrigt Lyngby Tårnbæk Kommunes lokalplan 224
Redskabsrum/fritliggende skur	Se tillæg til råderetskatalog	Ja	Nej	Se i øvrigt Lyngby Tårnbæk Kommunes lokalplan 224
Maling, udendørs til lejemål	Kan afhentes, efter aftale med ejendomskontoret			



Afdeling 39

Råderetskatalog

(se også hjemmesiden www.aabafd39.dk)

Ajourført
Sommer 2016

Indledning

Reglerne om råderet findes i kapitel 8 i lov om leje af almene boliger samt i kapitel 18 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

I forbindelse med råderetten har lejere siden 2005 fået en mere vidtgående ret til at ændre og forbedre deres bolig.

Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Reglerne opdeles i 3 hovedtyper:

Råderet inden i boligen

Råderet uden for boligen

Kollektiv råderet

Individuel råderet

Reglerne om råderet giver mulighed for at forbedre eller ændre/forandre inde i boligen samt uden for. Råderetten giver større frihed til at bestemme over egen bolig og mulighed for at præge boligen, efter egne ønsker og behov.

Råderetten er lejers ret til at forbedre boligen og få godtgjort en del af udgifterne ved fraflytning, såfremt dette sker inden forbedringerne er afskrevet. Det forudsætter, at lejer selv finansierer arbejdet, og derfor kaldes det "individuel råderet".

Kollektiv råderet

Kollektive forbedringer og kollektiv råderet betyder, at medlemsmødet i afdelingen har besluttet, at afdelingens boliger kan eller skal forbedres kollektivt eller individuelt. Det kan f.eks. være udskiftning af vinduer, køkkener efter en tidsplan, eller inden ny lejer overtager boligen, og derved øge huslejen for den nye lejer.

Råderet inde i boligen

Eksempel på forandringsarbejder:

Fjernelse af eksisterende ikke bærende vægge samt opsætning af nye vægge skal anmeldes til administrationen i AAB hvis der sker ændring af antallet af boligens rum, hvis arbejdet er registreret og godkendt, skal der ikke ske reetablering ved fraflytning. Forandringer giver ikke godtgørelse ved fraflytning. Det fremgår af skemaet over forbedrings- og forandringsarbejder, hvilke arbejder, der skal anmeldes/godkendes.

Eksempel på forbedringsarbejder:

En forbedring kan f.eks. være at vælge at udskifte køkken eller bad. Er køkken- eller badeværelsesrenovering betalt af lejer selv, vil der blive ydet godtgørelse efter de til enhver tid gældende afskrivningsregler ved fraflytning. Er forbedringsarbejdet betalt via låneoptagning gennem afdelingen, vil afbetaling af lånet blive videreført til den lejer.

Inden du begynder på forbedringsarbejdet, skal det anmeldes til afdelingsbestyrelsen. Blanket udleveres på afdelingskontoret eller findes på afdelingens hjemmeside.

Forbedringer skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke ændre boligen således, at den ikke længere har karakter af at være en almen bolig der er velegnet for ældre og personer med handicap.

Er arbejdet ikke anmeldt, før det bliver udført, bliver det som udgangspunkt betragtet som misligholdelse. Det betyder, at du for egen regning skal retablere arbejdet, senest ved fraflytning af boligen.

Anmeldelse

Du har ret til at foretage installationer i din bolig, f.eks. installation af køleskab, vaskemaskine, opvaskemaskine, tørretumbler, emhætte med aftræk m.v. Du skal give afdelingsbestyrelsen besked, inden du installerer. Blanket kan afhentes på ejendomskontoret eller hentes på afdelingens hjemmeside.

Installationen og brugen heraf må på ingen måde medføre gener for de øvrige beboere eller beskadige bygningen, i form af fugtdannelse der senere kan medføre skimmelsvamp i boligen.

Installationer skal udføres af autoriserede håndværkere. Dokumentation for arbejdets udførelse skal efterfølgende fremsendes til afdelingsbestyrelsen.

Hvis installationen kræver, at der sker indgreb i boligen, må du kun gennemføre installationen, hvis du samtidig anmelder arbejdet i henhold til reglerne om råderet og stiller et økonomisk depositum, der sikrer, at afdelingen kan retablere det berørte når du flytter. Depositummets størrelse aftales med afdelingsbestyrelsen.

Syn af udført arbejde

Når arbejdet er udført, skal det synes af en repræsentant fra afdelingsbestyrelsen eller en af afdelingens ejendomsfunktionærer.

Afdelingsbestyrelsen tilstræber at syne arbejdet snarest muligt efter at arbejdet er meldt færdigt.

Vedligeholdelse af arbejdet

Vedligeholdelse af det arbejde du får udført, følger de regler der i øvrigt gælder for vedligeholdelse af din bolig. Hvis et råderetsarbejde giver anledning til særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af dig.

Godtgørelse

Arbejde, der er anmeldt, udført og godkendt kan blive godtgjort efter reglerne i kapitel 18 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Satsen for godtgørelse reguleres en gang årligt. Den aktuelle sats kan ses på www.aab.dk/raderet.

Kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder bliver godtgjort. Det vil sige, at værdien af eget arbejde ikke kan blive medregnet og godtgjort.

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Perioden skal dog mindst være på 10 og højst 20 år.

I de tilfælde, hvor godtgørelse af udgifter til forbedringsarbejde ønskes afskrevet via forhøjelse af huslejen over en række år er det afdelingens vurderingsinspektør der syner og godkender arbejdet. Det tilstræbes, afskrivningen begynder måneden efter dato for den sidst modtagne faktura, der indgår i det samlede afskrivningsbeløb.

Råderet inde i boligen

Myndighedskrav og afdelingens anvisninger skal følges.

Har du ønske om et udvendigt arbejde, som ikke fremgår af dette råderetskatalog, kan du søge afdelingsbestyrelsen og eventuelt indgå en individuel aftale om arbejdet.

(Se skema over de enkelte forbedringsarbejder, herunder beskrivelse af materialer, anmeldelseskrav, afskrivning samt bemærkninger hertil)

Tillæg råderetskatalog for AAB afdeling 39

- Overdækket terrasse/udestue:** Skal fremstår i træ, med samme lysegrå farve som boligens facade.
- Størrelse:** Rækkehuse, højst 16 kvadratmeter
Dobbelthuse, højst 18 kvadratmeter
- Rækkehuse, redskabsrum:** Der må opføres et redskabsrum på max 5 kvadratmeter, skal fremstå i træ, med samme lysegrå farve som boligens facade
- Dobbelthuse, fritliggende skur:** Der må opføres et skur på max 8 kvadratmeter, skuret skal placeres mindst 5m fra vejskel og skal fremstå i umbragrønt træværk
- Maling:** Kan afhentes, efter aftale med ejendomskontoret, når det skønnes at årstiden er hertil
- Tegning/skitse:** Et byggeprojekt af ovenstående skal godkendes af afdelingsbestyrelsen og anmeldes til Lyngby Tårnbæk Kommune og AAB hovedkontor
- Teknisk tegning:** Tegninger til brug for ovennævnte projekter kan hentes via afdelingens hjemmeside eller på afdelingskontoret.

Der henvises i øvrigt til Lyngby Tårnbæk Kommunes Lokalplan 224 – Hjortekær