

Råderets-
katalog
Boligforeningen
AAB



Indhold

1. Indledning	3
1.1 Individuel råderet	3
1.2 Kollektiv råderet	3
1.3 Installationsret	4
2. Individuel råderet	4
2.1 Forbedringer	4
2.1.1 Ansøgning	4
2.1.2 Syn af udført arbejde	4
2.1.3 Vedligeholdelse af arbejdet	5
2.1.4 Godtgørelse	5
2.2 Forandringer	5
2.2.1. Ansøgning om forandringsarbejder	5
2.2.2 Skillevægge	6
2.2.3 Syn af udført arbejde	7
2.2.4 Vedligeholdelse af forandringsarbejder	7
2.3 Individuelt arbejde udenfor boligen	7
3. Kollektiv råderet	7
3.1 Indvendig kollektiv råderet	8
3.1.1 Ansøgning	8
3.1.2 Syn af udført arbejde	8
3.1.3 Vedligeholdelse af råderet	8
3.2 Udvendig kollektiv råderet	8
4. Installationer	9
4.1 Ansøgning	9
4.2. Syn af udført installation	10
4.3 Vedligeholdelse, reetablering og godtgørelse	10
4.4 Erstatningsansvar	10
4.5 Overtagelseserklæringer	10
5. Generelle regler	11
5.1 Begrænsninger for arbejde under kollektiv og individuel råderet	11
5.2 Beslutningskompetence	11
5.3 Ikrafttræden	11

1. Indledning

Reglerne om råderet giver dig mulighed for at lave forbedringer og forandringer i din bolig. Råderetten giver dig større frihed til at bestemme over din almene bolig og flere muligheder for at præge boligen efter dine egne ønsker og behov.

Der er to typer af råderet: Den individuelle og den kollektive råderet. Fælles for begge typer af råderet er, at det skal godkendes af Boligforeningen AAB, inden du går i gang. Du kan finde ansøgningsblanketter på aab.dk/raaderet.

I parlamentariske afdelinger løses afdelingsbestyrelsens opgaver af en inspektør fra administrationen.

1.1 Individuel råderet

Den individuelle råderet er din ret som beboer til at ændre din bolig og muligvis få godtgjort en del af udgifterne, hvis du flytter inden forbedringen er afskrevet. Det forudsætter, at du som beboer selv betaler for arbejdet, og derfor kalder vi det i daglig tale for individuel råderet.

Individuel råderet kan enten være en **forandring** eller en **forbedring**.

En **forbedring** øger værdien af boligen som for eksempel udskiftning af et gammelt køkken eller et badeværelse. Hvis du laver en forbedring, vil du have ret til en økonomisk godtgørelse for dine udgifter ved fraflytning. Godtgørelsen formindskes årligt, og forsvinder helt, hvis forbedringen er mere end 15 år gammel ved fraflytning. I afdelinger med kollektiv råderet følger afskrivningsperioden dog den levetid der er vedtaget for kollektiv råderet. Læs mere om forbedringer i afsnit 2.1.

Forandringer er ændringer, som ikke giver boligen en øget værdi og dermed heller ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Det kan være, at du ønsker at opsætte en skillevæg eller vil skifte gulvet i boligen til noget der passer bedre til din stil. Dette er eksempler på ændringer, som ikke tilføjer boligen ekstra værdi og derfor heller ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Du skal være opmærksom på, at visse typer af forandringer kræves reetableret ved fraflytning. Det er derfor vigtigt, at du altid søger om lov til en forandring, så du ikke får en uventet regning når du skal flytte. Læs mere om forandringer i afsnit 2.2.

Når du laver arbejde via den individuelle råderet, skal arbejdet altid følge afdelingens lokale tillæg til råderetskataloget samt afdelingens vedligeholdelsesreglement. Det kan have betydning for, hvilke råderetsarbejder du skal reetablere, hvis du flytter, ligesom der kan være særlige krav til materialer, udformning mv. Hvis afdelingen ikke har et lokalt tillæg til råderetskataloget, kan du stadig benytte den individuelle råderet. I de tilfælde, er det AAB's standardråderetskatalog som er gældende. Din afdelingsbestyrelse kan oplyse dig om der er et lokalt tillæg til råderetskataloget.

Den individuelle råderet kan også bruges til at lave forbedringer og forandringer udenfor boligen.

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

1.2 Kollektiv råderet

Kollektiv råderet betyder, at afdelingsmødet i din afdeling har besluttet, at afdelingens boliger kan forbedres via en kollektiv finansiering. Det kan f.eks. være udskiftning af køkkener eller badeværelser.

Dette råderetskatalog indeholder de overordnede regler for den kollektive råderet. De specifikke regler for din afdeling finder du i afdelingens lokale tillæg til råderetskataloget. Læs mere om kollektiv råderet i afsnit 3.

1.3 Installationsret

Som beboer har du ret til at få lavet sædvanlige installationer i boligen, f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, emhætte, mv., medmindre afdelingsbestyrelsen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Det er vores erfaring, at disse regler ofte skal spille sammen med råderetten, selvom hårde hvidevarer ikke kan medtages i hverken individuel eller kollektiv råderet. Derfor indeholder dette katalog også installationsretten.

Ved installation af integrerede hvidevarer, der kræver ændringer i eksisterende inventar, skal der samtidig ansøges om forandringsarbejde.

2. Individuel råderet

2.1 Forbedringer

2.1.1 Ansøgning

Forbedringer øger altid boligens værdi. En forbedring kan f.eks. være at vælge andre og bedre materialer end de oprindelige, sætte skabe op eller mere omfattende; udskifte køkkenet og bad.

Inden du begynder på forbedringsarbejdet, skal du anmelde det til afdelingsbestyrelsen. Det skal du gøre på en blanket, som du kan finde på aab.dk/raaderet eller få udleveret hos afdelingsbestyrelsen. Det er for at sikre, at arbejdet udføres fagligt korrekt, og at eventuelle kommunale godkendelser kan blive indhentet, inden arbejdet bliver udført. Du får altid et skriftligt svar på ansøgningen. Arbejdet må ikke påbegyndes, før der er modtaget et skriftligt svar fra administrationen med tilladelse til at igangsætte arbejdet.

Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Se afsnit 5.1 for generelle begrænsninger på forbedringer. Forbedringerne må ikke ændre boligen, så den ikke længere har karakter af at være en almen bolig, eller så dens eventuelle karakter af at være en bolig velegnet for ældre og personer med handicap ændres. Alt arbejde på køkkener og badeværelser, som er under fem år gamle, karakteriseres som forandringer og giver ikke ret til godtgørelse.

Senest otte uger efter du har anmeldt arbejdet til afdelingsbestyrelsen, skal du have modtaget et skriftligt svar på ansøgningen. Der ses bort fra juli måned ved beregning af otteugers-fristen. Hvis du ikke har modtaget svar inden for denne frist, har du lov til at gå i gang med arbejdet.

Arbejdet skal være færdigt og klar til syn senest to måneder efter godkendelsen. Hvis du ikke når at blive færdig, skal afdelingsbestyrelsen og administrationen straks have besked om, hvornår du forventer at blive færdig.

Er arbejdet ikke anmeldt og godkendt før det bliver udført, bliver det som udgangspunkt betragtet som misligholdelse. Det betyder, at du for egen regning skal reetablere arbejdet, senest når du flytter fra boligen.

2.1.2 Syn af udført arbejde

Når arbejdet er udført, skal det synes af boligforeningens administration. Det er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Du skal kontakte administrationen, så snart arbejdet er færdigt, så du kan aftale en tid til syn. Det koster et gebyr at få synet arbejdet. Gebyret fastsættes årligt og fremgår af aab.dk/raaderet.

2.1.3 Vedligeholdelse af arbejdet

Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af dig. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, udregnet og lagt til din husleje, så andre beboere ikke bliver økonomisk belastet.

Så længe du bor i boligen, er du forpligtet til at vedligeholde forbedringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse, jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement.

2.1.4 Godtgørelse

Arbejde, der er anmeldt, udført og godkendt, bliver godtgjort efter reglerne i kapitel 18 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Godtgørelsen beregnes ud fra de udgifter du har betalt. Hvis de eksisterende installationer er mellem fem og 15 år gamle, fratrækkes værdien af den eksisterende installation i din godtgørelse. Der ydes ikke godtgørelse for arbejde udført i køkkener eller badeværelser, der er mindre end fem år gamle. Hvis de eksisterende installationer er mere end 15 år gamle, fratrækkes der ikke et beløb. Godtgørelsen kan blive reduceret hvis det vurderes, at der er blevet betalt uforholdsmæssigt meget for det udførte arbejde eller hvis det vurderes, at installationen er for luksusræget.

Den beregnede godtgørelse afskrives som udgangspunkt over en periode på 15 år med lige store andele årligt og bortfalder således 15 år efter den sidste faktura er modtaget. Hvis afdelingen har vedtaget kollektiv råderet, følger afskrivningsperioden på individuel råderet altid løbetiden på kollektiv råderet. Undtagelsesvis kan der aftales en hurtigere afskrivning, afhængig af hvad forbedringen vedrører. Afskrivningen begynder måneden efter datoen for den sidste faktura, der indgår i det samlede afskrivningsbeløb.

Kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder bliver godtgjort. Det betyder, at værdien af eget arbejde ikke kan blive indregnet og godtgjort. Der bliver ikke ydet godtgørelse til særligt energiforbrugende arbejder som f.eks. spa, sauna eller solarium.

Den maksimale sats for godtgørelse ved fraflytning bliver reguleret en gang om året i henhold til udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den aktuelle sats kan ses på aab.dk/raaderet.

Godtgørelse udbetales ved fraflytning, og modregnes i AAB's eventuelle tilgodehavende på flytteafregningen.

2.2 Forandringer

2.2.1. Ansøgning om forandringsarbejder

Du kan søge om lov til at lave forandringer i din bolig. Ansøgningen sker på en blanket, som du kan finde på aab.dk/raaderet eller få udleveret hos afdelingsbestyrelsen.

Forandringsarbejder forbedrer ikke boligens værdi og giver derfor ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Eksempler kan være ændring af gulvbelægning, opsætning af tapet eller udskiftning af døre.

Forandringsarbejder kan være permanente ændringer eller arbejde, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er afdelingsbestyrelsen, der vurderer, om arbejdet kun har interesse for den enkelte beboer og dermed skal reetableres, når du flytter.

Maling af døre, vinduesrammer, vægge, træværk, lofter, skabe og gulve, der afviger i farve og kvalitet fra reglerne i afdelingens vedligeholdelsesreglement, bliver betragtet som en forandring, og du skal reetablere det ved fraflytning.

Hvis afdelingsbestyrelsen forlanger reetablering, skal du betale et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Du skal senest otte uger efter, at ansøgningen er modtaget af afdelingsbestyrelsen, modtage et skriftligt svar på din ansøgning. Der ses bort fra juli måned ved beregning af otteugers-fristen. Hvis du ikke modtager svar inden for denne frist, har du lov til at gå i gang med arbejdet.

Arbejdet skal være færdigt og klar til syn senest to måneder efter godkendelsen. Hvis du ikke når at blive færdig, skal afdelingsbestyrelsen og administrationen straks have besked om, hvornår du forventer at blive færdig.

Er arbejdet ikke anmeldt og godkendt før det bliver udført, bliver det som udgangspunkt betragtet som misligholdelse. Det betyder, at du for egen regning skal reetablere arbejdet, senest når du flytter fra boligen.

2.2.2 Skillevægge

Som udgangspunkt må du gerne opsætte, flytte eller fjerne skillevægge i boligen. Der kan være boliger, hvor ændring af vægge ikke er muligt grundet gulvvarme, genvex-anlæg eller sikre flugtveje.

Hvis det drejer sig om en ændring i en bærende væg, skal du selv ansøge kommunen om lov til at udføre ændringen, inden du kontakter AAB. Dette skyldes, at ændringer i bærende vægge kræver teknisk udredning, da der er risiko for revnedannelser på ejendommen, som du kan komme til at betale for bliver udbedret. Du skal selv afholde udgiften til ansøgningen.

Ved ikke-bærende skillevægge skal der kun søges om tilladelse hos AAB. Arbejdet må ikke påbegyndes, før der er modtaget et skriftligt svar fra administrationen med tilladelse til at igangsætte arbejdet. Når skillevæggen er godkendt af AAB, skal den ikke reetableres ved fraflytning.

Det er ikke tilladt at opsætte nye skillevægge eller flytte eksisterende skillevæg i afdelinger hvor der er gulvvarme i opholdsrum.

I afdelinger med mekanisk ventilationsanlæg f.eks. genvex-system, hvor systemet understøtter både indblæsning og udsugning, er det som udgangspunkt ikke tilladt at opsætte nye skillevægge eller flytte eksisterende skillevægge. Her kan opsætning af nye skillevægge ændre ventilationsforholdene i et givent rum eller bolig og medføre nedsat funktionalitet i systemets eventuelle indreguleringer. Dette er gældende for både centrale og decentrale ventilationsanlæg.

Ved nedtagning af skillevægge skal de tilstødende vægge pudses op og behandles som eksisterende vægge. Loftet skal pudses op og stuk skal udbedres som den eksisterende stuk. Eventuelle ændringer i gulvbelægning skal udbedres som resten af det eksisterende gulv. Alle omkostninger hertil afholdes af dig som beboer.

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt og godkendes af AAB's inspektører. Alt el- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede firmaer.

Hvis du vil ændre på dine vægge, kan du på aab.dk/raaderet finde den blanket, du skal bruge til din ansøgning. Du finder samme sted en oversigt over de tekniske krav til skillevægge. Ansøgningen skal sendes til administrationen som behandler ansøgningen og eventuelt koordinerer med afdelingsbestyrelsen.

Du skal vedlægge plantegninger, der viser, hvilke ændringer du ønsker at lave. Ved ansøgning om ændring i bærende skillevæg, skal kommunens godkendelse vedlægges.

Opsætning, flytning eller fjernelse af skillevægge giver ikke ret til godtgørelse. Kun hvis arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (f.eks. nyt køkken), og udgiften indgår i den samlede udgift, vil arbejdet give ret til godtgørelse.

2.2.3 Syn af udført arbejde

Når arbejdet er udført, skal det synes af boligforeningens administration. Det er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Du skal kontakte administrationen, så snart arbejdet er færdigt, så du kan aftale en tid til syn. Det koster et gebyr at få synet arbejdet. Gebyret fastsættes årligt og fremgår af aab.dk/raaderet.

2.2.4 Vedligeholdelse af forandringsarbejder

Hvis et forandringsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal du selv betale. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, beregnet og lagt til din husleje, så andre beboere ikke bliver økonomisk belastet.

Du er forpligtet til at vedligeholde forandringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse, jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement.

2.3 Individuelt arbejde udenfor boligen

Den enkelte afdeling kan på et afdelingsmøde godkende, at beboerne må benytte den individuelle råderet til at lave forandringer eller forbedringer udenfor boligen.

Alt tilladt arbejde skal fremgå af afdelingens lokale tillæg til råderetskataloget, så alle beboere har mulighed for at se, hvilke arbejder afdelingsmødet har besluttet som forbedringsarbejder og som forandringsarbejder. Det er kun de tilladte arbejder, som afdelingsmødet har besluttet, som beboerne har ret til at udføre. Afdelingsmødet kan altid beslutte at ændre i det lokale tillæg til råderetskatalog. Det er altid en betingelse, at eventuelle lokalplaner og servitutter bliver overholdt.

Forandringer kan f.eks. være andre fliser i haven, udskiftning af gulvbelægning på altan eller at male altanen i en anden farve. Forandringer kan kræves retableret ved fraflytning.

Forbedringer kan f.eks. være opsætning af havelåger, drivhus, hæk, skur, udestuer og carporte.

Har afdelingsmødet endnu ikke besluttet hvilke arbejder, der skal være tilladt uden for boligen, kan den enkelte lejer indgå en aftale med administrationen om sådanne arbejder.

3. Kollektiv råderet

Afdelingsmødet kan godkende, at boligerne forbedres kollektivt eller individuelt finansieret af afdelingens økonomi, jf. almenboliglovens § 37b.

Afdelingsmødet kan beslutte, at forbedringerne skal gennemføres i samtlige boliger; en såkaldt kollektiv forbedring. Afdelingsmødet kan også beslutte, at forbedringen udføres efter den enkelte beboers ønske eller ved ledige boliger. Det kaldes for kollektiv råderet.

Ordningen er karakteriseret ved, at afdelingsmødet beslutter, at der for eksempel kan laves nye køkkener og/eller badeværelser. Finansieringen sker ved, at afdelingen optager lån i ejendommen. Udgiften til råderetten betales via et forbedringstillæg, der opkræves sammen med huslejen hos de beboere, der har fået udført råderetsarbejde. Udgiften bortfalder, når råderetten er afskrevet, hvilket sker efter ti til 20 år.

Afdelingens aftale om kollektiv råderet skal altid godkendes af administrationen, kommunen samt afdelingsmødet inden det kan igangsættes. Hvis afdelingen har truffet beslutning om kollektiv råderet

skal det fremgå af afdelingens lokale tillæg til råderetskatalog. Her skal der være en samlet oversigt over alle de arbejder som afdelingsmødet har godkendt, at beboerne kan få udført som kollektiv råderet. Det er således afdelingsmødet, der skal godkende om for eksempel maling eller gulv i forbindelse med et nyt køkken kan inkluderes i den kollektive råderet. Se afsnit 5.1 for generelle begrænsninger på kollektiv råderet.

3.1 Indvendig kollektiv råderet

Når afdelingsmødet vedtager beslutningen om den kollektive råderet, skal de samtidig godkende, at afdelingen betaler en vedligeholdelsesandel. Vedligeholdelsesdelen er en fast procentsats på minimum 25 % af omkostningerne til den nye råderet, dog dækkes maksimum 25.000 kr. Eventuel øget vedligeholdelsesandel skal være beskrevet i det lokale tillæg til råderetskatalog.

I samarbejde med administrationen vælger afdelingen, hvilke typer samt antal af køkkener og badeværelser, der indgår i projektet. Dette sendes i udbud for at sikre, at beboerne opnår de bedste priser på arbejdet.

Det er afdelingen eller administrationen, der bestiller håndværkere og betaler faktura.

3.1.1 Ansøgning

Afdelingen har oftest kun mulighed for at lave et begrænset antal forbedringer via den kollektive råderet hvert år. Det er derfor vigtigt, at du kontakter afdelingsbestyrelsen eller afdelingens inspektør for at høre, om det er muligt at påbegynde en forbedring via den kollektive råderet.

Hvis der er åbent for råderetsarbejde i din afdeling, vil du fra afdelingsbestyrelsen eller inspektøren modtage et ansøgningsskema, kontaktoplysninger til håndværkerne samt yderligere vejledning til processen.

Når ansøgningen godkendes i administrationen, varsles forbedringsforhøjelsen med tre måneders varsel. Forbedringsforhøjelsen træder tidligst i kraft, når arbejdet er synet.

3.1.2 Syn af udført arbejde

Arbejdet skal være færdigt og klar til syn senest to måneder efter godkendelsen. Hvis håndværkerne ikke når at blive færdig, skal afdelingsbestyrelsen og administrationen straks have besked om, hvornår det forventes at blive færdig.

Når arbejdet er udført, skal det synes af boligforeningens administration. Det er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Du skal kontakte administrationen, så snart arbejdet er færdigt, så du kan aftale en tid til syn. Det koster et gebyr at få synet arbejdet. Gebyret fastsættes årligt og fremgår af aab.dk/raaderet.

3.1.3 Vedligeholdelse af råderet

Så længe du bor i boligen, er du forpligtet til at vedligeholde forbedringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse, jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement.

3.2 Udvendig kollektiv råderet

Afdelingsmødet kan beslutte hvilke udvendige arbejder, der skal være tilladt under den kollektive råderet. Hvis afdelingen har truffet beslutning om udvendige arbejder, skal det fremgå af afdelingens lokale tillæg til råderetskataloget.

Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning om udvendige arbejder, kan du søge hos afdelingsbestyrelsen og indgå en aftale om at udføre udvendigt arbejde via den individuelle råderet.

Ansøgning sker efter reglerne beskrevet ovenfor i afsnittet om individuel råderet afhængigt af, om der er tale om en forbedring eller en forandring.

4. Installationer

4.1 Ansøgning

Du har som udgangspunkt ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig, f.eks. installation af vaskemaskine, køleskab, opvaskemaskine, tørretumbler, emhætte mv. Du skal dog altid søge om lov til at benytte installationsretten, inden du installerer hårde hvidevarer. På aab.dk/raaderet kan du finde den blanket, du skal bruge til ansøgningen. Du kan også få den udleveret på afdelingskontoret ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen.

Retten til at foretage installationer gælder ikke, hvis ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig. Dette fremgår i så fald af afdelingens lokale tillæg til råderetskataloget.

Installationen er din personlige ejendom, og den kan ikke overdrages til en ny beboer. Du skal således tage den med dig, når du flytter. Hvis du har fjernet et køkkenskab for at installere en opvaskemaskine, skal du reetablere køkkenskabet, når du fraflytter. Ved installation af integrerede hvidevarer, der kræver ændringer i eksisterende inventar, skal der samtidig ansøges om forandringsarbejde.

Vaske- og opvaskemaskiner må kun tilsluttes koldt vand ved aftapningshane med indbygget kontraventil og aquastop. Hvis installationen sker i køkkenet, skal der desuden være drypbakke under maskinen.

Opsætning af tørretumbler forudsætter, at der lovligt kan føres lodret aftræk til det fri (over tag). I praksis betyder det, at du kun må installere kondenserende tørretumbler, hvis du bor i en etageejendom. Disse er ikke velegnede i små varme rum. Hvis en kondensørretumbler giver anledning til fugtproblemer, skal denne straks fjernes.

Opsætning af emhætte forudsætter, at der lovligt kan føres lodret aftræk til det fri (over tag). I praksis betyder det, at du kun må installere emhætte med kulfilter (recirkulerende), hvis du bor i en etageejendom. Hvis der er installeret emfang eller emhætte med central udsugning må dette ikke ændres.

Installation og brugen af installationerne må ikke medføre gener for de øvrige beboere i ejendommen eller beskadige bygningen på noget område, herunder ved fugt, skimmelsvamp og skader som følge af skimmelsvamp.

Du skal selv betale alle udgifter ved anskaffelse, installation og vedligeholdelse – herunder eventuelle skærpente myndighedskrav – samt til reetablering senest når du flytter.

Installationerne skal udføres af autoriserede håndværkere, bortset fra undtagelserne listet op længere nede. VVS og el skal altid udføres af en autoriseret installatør. Dokumentation for arbejdets udførelse, i form af faktura, skal efterfølgende sendes til administrationen senest fire uger fra installationsdatoen.

Hvis installationen kræver, at der sker indgreb i boligens inventar, f.eks. skabe, må du kun gennemføre installationen, hvis du samtidig anmelder arbejdet iht. reglerne om individuel råderet. Det kan eksempelvis være at du ønsker at erstatte et køkkenskab med en opvaskemaskine eller at du ønsker en indbygget ovn og en nedfældet kogeplade og har kontrolleret, at det er tilladt jf. afdelingens lokale tillæg til råderetskataloget. Det kan kræves, at du stiller et økonomisk depositum, der sikrer, at afdelingen kan reetablere det berørte, når du flytter. Depositummets størrelse aftales med afdelingsbestyrelsen og afhænger af omfanget af indgrebet.

Hvis du skal udskifte en godkendt installation med en tilsvarende type af hvidevare, er det ikke nødvendigt at ansøge om at benytte installationsretten igen.

Hvis installationen kan kobles til boligens eksisterende tilslutningspunkter for vand-/el-/ afløbs-installationer er det ikke nødvendigt at benytte en autoriseret håndværker til installationen. Dette gælder dog ikke for ombygning af gaskomfur, hvor tilslutningen altid skal ske af autoriseret installatør.

Følgende hvidevarer kan altid tilsluttes uden krav om brug af autoriserede håndværkere:

- Kondenstørretumbler (skal installeres i egnet rum, typisk køkken eller badeværelse)
- Køleskab
- Fryseskab
- Mikroovn

Installationsretten er behandlet i Lov om leje af almene boliger § 35.

4.2. Syn af udført installation

Hvis installationen er udført af en autoriseret VVS'er eller el-installatør, er det ikke nødvendigt at syne arbejdet. Det skal fremgå af fakturaen, at arbejdet er udført af en autoriseret installatør.

Hvis det ikke er en autoriseret VVS'er eller el-installatør der har monteret installationen, skal arbejdet synes. Dette er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Du skal kontakte administrationen, så snart arbejdet er færdigt, så du kan aftale en tid til syn. Det koster et gebyr at få synet arbejdet. Gebyret fastsættes årligt og fremgår af aab.dk/raaderet. Der kan være særlige regler i den enkelte afdeling.

4.3 Vedligeholdelse, reetablering og godtgørelse

Du ejer installationen og har derfor forpligtelsen til at vedligeholde denne. Installationen er din ejendom, og du skal derfor medtage den, når du flytter. Installationer er ikke omfattet af reglerne om godtgørelse i Bekendtgørelse om drift af almene boliger og der bliver derfor ikke beregnet godtgørelse for installationer.

Hvis installationen har medført ændringer i boligen, skal dette reetableres inden du flytter. Det kan for eksempel være, at du har fjernet et køkkenskab for at installere en opvaskemaskine. Det er dit ansvar at sørge for, at der ved din fraflytning er installeret et køkkenskab magen til det, du har fjernet.

4.4 Erstatningsansvar

Som ejer af installationen (maskinen) er du erstatningsansvarlig, hvis der sker skader som følge af installationen. Det gælder, selv om skaden på grund af installationen er hændelig, og erstatningsansvaret gælder over for såvel boligforeningen som andre beboere og personer.

Du skal tegne en ansvarsforsikring, som dækker skadevoldende handlinger eller unndladelser og dermed også eventuelt ansvar for skade på person eller ting, som skyldes maskinen.

4.5 Overtagelseserklæringer

Ved fraflytning kan installationen (maskinen) ikke overtages af den nye tilflytter.

Overtagelseserklæringer modtages derfor ikke. Skal installationen overtages, skal den afhentes af tilflytter, inden boligen skal synes.

5. Generelle regler

5.1 Begrænsninger for arbejde under kollektiv og individuel råderet

Følgende må kun installeres under den individuelle eller kollektive råderet, hvis de positivt fremgår af afdelingernes lokale tillæg til råderetskataloget:

- Indbyggede lamper, herunder spots
- Indbygningsovn
- Kogeplade, der er nedfældet i bordpladen
- Quooker eller lignende vandhaner med kogefunktion.

Hvis det ikke fremgår af det lokale tillæg til råderetskataloget, kan det ikke godtages som en del af den kollektive råderet eller som en forbedring. Hvis det installeres som en forandring, skal det reetableres ved fraflytning.

5.2 Beslutningskompetence

Ændringer i Boligforeningens standardråderetskatalog skal godkendes af Organisationsbestyrelsen. Dette råderetskatalog er godkendt på organisationsbestyrelsesmødet den 2. februar 2022.

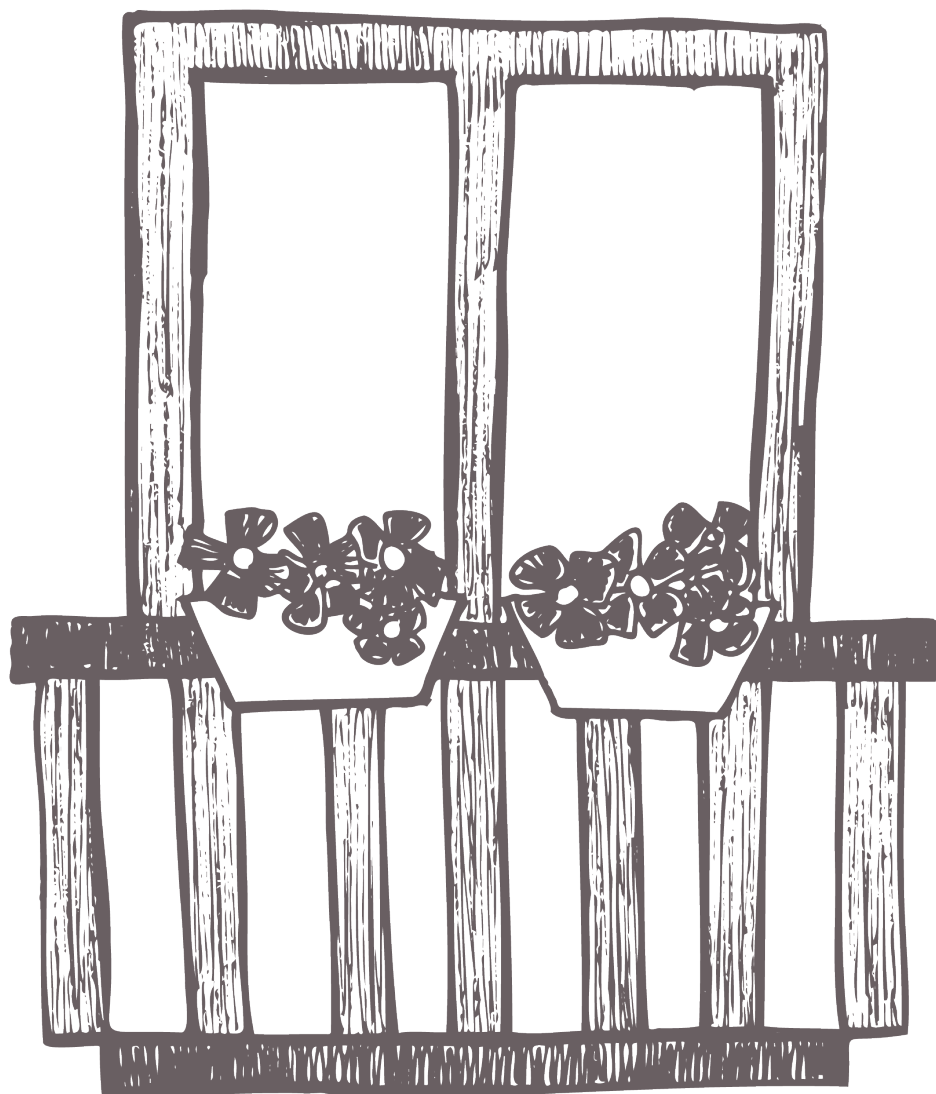
Beboerne i en afdeling skal på et afdelingsmøde godkende standardråderetskataloget. Derudover kan de vedtage et lokalt tillæg til råderetskataloget, der gælder for afdelingen. Et nyt tillæg til råderetskataloget kan aldrig blive godkendt med tilbagevirkende kraft.

Afdelingens vedligeholdelsesreglement samt dertilhørende vedligeholdelsesstandard skal ligeledes godkendes af afdelingsmødet.

5.3 Ikrafttræden

Et lokalt tillæg til råderetskataloget, der er godkendt på et afdelingsmøde samt af Boligforeningens administration går forud for dette standardråderetskatalog. Det lokale tillæg til råderetskataloget skal samtidig være i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v. med senere ændringer.

Godkendt på afdelingsmødet den 13. april 2023



Boligforeningen

