

1

Råderet

Som beboer i en almen boligorganisation har du mulighed for at bruge råderetten, det vil sige indrette din bolig efter egne ønsker og behov. Siden 1. juli 2005 har du endda fået mulighed for at udføre flere arbejder og forbedringer i boligen, end du kunne tidligere. Læs mere om dine muligheder nedenfor.

Ansøgning

Før du kan gå i gang med at indrette din bolig efter eget ønske, skal du **skriftligt ansøge Andelsboligforeningen Odinngaard** om godkendelse. Ansøgningsskema rekvireres fra kontoret og skal indeholde følgende:

- Navn, adresse, afdelingsnummer og bolignummer.
- Beskrivelse af forbedringen eller forandringen.
- Tidspunkt for udførelse.
- Liste over materialer og/eller inventar, som skal anvendes.
- Eventuelle tegninger.
- Prisoverslag.

Råderetsarbejdet må ikke sættes i gang, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra Andelsboligforeningen Odinngaard. Der vil maksimalt gå 8 uger, fra vi har modtaget ansøgningen, til du får svar fra os. Kræver arbejdet byggetilladelse, skal vi indhente tilladelse inden godkendelse. Og når arbejdet er udført, skal arbejdet endeligt godkendes af Andelsboligforeningen Odinngaard.

Råderet inde i boligen

Der findes tre typer af muligheder for at ændre/eller forbedre din bolig. Råderet inde i boligen er én af dem. Og herunder findes forbedringer og forandringsarbejder:

- **Forbedringer:**
Du kan få tilladelse til at forbedre boligen. Forbedringerne må dog ikke fratage boligens karakter som almen bolig eller eventuelt handicapegnet bolig. Forbedringer af boligen er kendetegnet ved, at de forøger boligens værdi.
Eksempler på forbedringer: Nyt køkken og nyt badeværelse etc.
- **Forandringsarbejder:**
Du kan få tilladelse til at lave forandringsarbejder, det vil sige ændringer, som ikke er forbedringer. Der gives dog ikke godtgørelse for dette arbejde. Forandringsarbejder må ikke fratage boligen dens karakter af en almen bolig eller eventuelt handicapegnet bolig. Ved visse forandringsarbejder kan Andelsboligforeningen Odinngaard kræve retablering ved fraflytning. Hvis dette er tilfældet, skal du betale et rimeligt depositum som sikkerhed for retableringsudgifterne.
Eksempler på forandringsarbejder: Ændring af gulvbelægning, sænkning af loft, opsætning af tapet, flytte eller opsætte ikke-bærende skillevægge etc.



Råderet uden for boligen

Er den anden af tre muligheder, der er for at ændre/eller forbedre din bolig. På et afdelingsmøde kan du som lejer være med til at beslutte, om der skal gennemføres forbedrings- og forandringsarbejder uden for din bolig. Der gives kun godtgørelse til forbedringsarbejder. Afdelingen laver et katalog med en liste over tilladt arbejde, og det er kun arbejde, som fremgår af kataloget, der er tilladt.

Eksempler på råderet uden for boligen: Udestue, drivhus, garage, hegn etc.

Installationsretten

Er den tredje af tre muligheder, der er for at ændre/eller forbedre din bolig. Du kan få tilladelse til at udføre installationer i din bolig. Der gives dog ikke godtgørelse til installationsarbejder. Det er vigtigt, at du er opmærksom på, at du som lejer selv skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af det installerede.

Eksempler på installationsret: Installering af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab, opsætning af tv-/radioantenne etc.

Godtgørelse

Det er muligt at modtage godtgørelse. Det er dog kun forbedringsarbejder, både inde og uden for boligen, der modtager det. Godtgørelsen er fastsat til max. kr. 105.808,- (2008-priser), og godtgørelsen afskrives over 10-20 år. Afskrivningsperioden bliver fastsat efter den forventede levetid på det enkelte forbedringsarbejde.

Reduktion

Boligorganisationen kan reducere i godtgørelsen med værdien af det eksisterende, eller hvis det bliver vurderet, at udgifterne til håndværkere, materialer og lignende er for høje sammenlignet med de sædvanlige udgifter til den type arbejder. Der ydes ikke godtgørelse til arbejder uden moms eller særligt energiforbrugende arbejde. Lejeren kan godt selv udføre arbejderne, men der gives ikke godtgørelse for værdien af eget arbejde.

Vigtige oplysninger

- Alle udgifter skal dokumenteres, såfremt der ønskes godtgørelse for forbedringsarbejder.
- Andelsboligforeningen Odinsgaard udbetaler godtgørelsen ved lejerens fraflytning. Det vil sige, at hvis du som lejer først flytter efter den forventede holdbarhed, bliver der ikke udbetalt nogen godtgørelse.
- Hvis arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, bliver lejerens leje tilsvarende forhøjet, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet.
- Den nye lejer, som overtager boligen, skal vælge mellem kontantbetaling af afdelingens udgifter til godtgørelse eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften.
- Det er den enkelte lejer, som finansierer arbejder under råderetten.

Denne skrivelse erstatter tidligere fortegnelse af tilladte rådighedsarbejder.

