

Afd. 32 Damgade

Råderetsregler

Pr. 1. juli 2005 har lederen fået ret til at udføre enhver form for forbedringer inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, når han/hun flytter. Forbedringer inde i boligen gælder indretninger i alle rum. Eksempler på forbedringsarbejder kan være at vælge et andet og bedre materiale end det oprindelige, at indsætte skabe, opsætte fliser eller det kan være omfattende arbejder som at indsætte et helt nyt køkken eller bad. Der skal være tale om forbedringer, som er kendetegnet ved at forøge boligens værdi.

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

Der er 4 muligheder for at forbedre/forandre sin bolig

1 Individuel råderet

- Individuelle forbedringer eller forandringer **inde i boligen**

2 Installationsret

- Sædvanlige installationer, blandt andet hårde hvidevarer.
- Vedligeholdes og ejes af lederen.

Finansieret af lederen

3 Kollektive forbedringer

- **Samtlige boliger forbedres**

4 Kollektiv råderet

- Enkelte boliger forbedres.
- Bestemte forbedringer.
- Frivilligt.

Finansieret af afdelingen

Hvem bestemmer, hvilke arbejder der må udføres:

Individuel råderet inde i boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder, aftales individuelt mellem lejer og boligorganisation.

Individuel råderet udenfor boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder, besluttet på et afdelingsmøde.

Forbedringer

1 Individuel råderet – forbedringer inde i boligen

Lejeren har ret til at lave alle former for forbedringer. Da alle forbedringsarbejde efterfølgende overtages af afdelingen, kan der udbetales godtgørelse ved fraflytning, efter nedenstående regler. Dette gælder dog ikke for hårde hvidevarer.

Nedennævnte liste over eksempler på forbedringer **inde i boligen** er ikke udtømmende, men kan bruges om inspiration:

Energi- og ressourcebesparende arbejder:

Vandbesparende blandingsbatterier.

Køkken:

Nyt køkken - skabe/inventar.

Bad:

Nyt badeværelse – badeværelsesarrangement/inventar i godkendt kvalitet.

Øvrige rum:

Loftsbeklædning - gulvbelægning – garderober.

Skillevægge

Lejeren har ret til at opsætte lette skillevægge, hvis lejeren ønsker at ændre ruminddelingen i boligen. Væggen skal fjernes ved fraflytning. Reetablering af gulv m.v. afholdes af fraflytter.

1a Individuel råderet – forbedringer udenfor boligen

Alle former for forbedringer udenfor boligen, der vedtages på et afdelingsmøde, udføres efter boligforeningens anvisninger og eventuelle tegninger.

Nedennævnte liste over eksempler på forbedringer **udenfor boligen** er ikke udtømmende, men kan bruges om inspiration:

Markise. (kontakt administrationen for nærmere beskrivelse af type og farve samt monterings anvisning)

Vindafskærmning på altanen i de store 3-rums boliger. (kontakt administrationen for nærmere beskrivelse af type, konstruktion, materialevalg samt monterings anvisning)

Forandringer

1 Individuel råderet – forandringer inde i boligen

Alle former for forandringer skal aftales individuelt mellem lejeren og boligorganisationen.

Forandringer øger ikke boligens brugsværdi, hverken inde i boligen eller udenfor boligen. Derfor giver forandringer ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Der kan i forbindelse med udførelse af nedennævnte forslag til forandringsarbejder blive tale om at skulle indbetale et depositum, idet enkelte af nedennævnte forslag til forandringen skal reetableres ved fraflytning.

Nedennævnte liste over eksempler på forandringer **inde i boligen** er ikke udtømmende, men kan bruges om inspiration:

Blænde døre – åbninger til døre – anden vægbeklædning – anden gulvbelægning - ekstra stikkontakter, afbrydere, lysdæmpere, lampeudtag, telefonstik – køkkenbordsplade - køkkenvask – afløb - fliser – toilet – håndvask – bruser – badekar.

Installationsretten

Udover råderetten har lejereren ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som fx installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine m.v., med mindre boligorganisationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Lejeren skal give boligorganisationen besked om installationen, inden arbejdet udføres.

Den vaskemaskine, tørretumbler m.v., som er installeret efter installationsretten, tilhører lejeren. Det betyder, at lejer skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og til reparation af det installerede.

Lejeren har erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

A N M O D N I N G O M Æ N D R I N G - S Y N

Alle former for forbedringer og forandringer kræver en ansøgning fremsendt til administrationen.

Ingen forbedringer eller forandringer må påbegyndes, før boligforeningens skriftlige tilladelse foreligger. Eventuel byggesagsbehandling eller kommunal godkendelse forestås af administrationen og betyder ofte en længere behandlingsperiode, før administrationen kan give tilladelse til igangsætning af den anmeldte forbedring eller forandring.

Forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapeget bolig.

Når arbejdet er færdigt, skal dette meddeles administrationen, der herefter vil foretage syn af det udførte arbejde.

G O D T G Ø R E L S E

Den enkelte beboer kan ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de forbedringer han/hun har udført, efter at arbejdet er godkendt af administrationen.

Det er en betingelse, at de udgifter beboeren har haft, skal være dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Udgiften til egen arbejdskraft kan således ikke godtgøres.

Beboeren kan få godtgørelse efter følgende regler:

- **Det maksimale godtgørelses beløb udgjorde i 2006 kr. 101.900 - Beløbet reguleres en gang om året (se gældende satser på www.bl.dk)**
- **Anden offentlig støtte til forbedringsarbejdet fradrages inden godtgørelsesberegningen foretages.**

De dokumenterede udgifter nedskrives over en periode på fra 10 år til 20 år, afhængigt af, hvilke arbejder der er udført. Nedskrivningen afhænger af forbedringens forventede holdbarhed.

Dog vil nedskrivningen ske med en dag til dag nedskrivning.

Den nye beboer vil herefter indtræde i fraflytterens forpligtelser og kan således vælge at betale forbedringen kontant ved indflytningen eller få en huslejestigning, der skal finansiere godtgørelsen. Huslejestigningen ophører igen, når nedskrivningsperioden udløber.

Kræver en forbedring eventuelt en kommunal godkendelse, betaler boligtageren evt. byggesagsomkostninger.

Æ N D R I N G E R A F R E G L E R N E

Individuel råderet udenfor boligen, herunder såvel forbedrings- som forandringsarbejder vil kun kunne ændres på et afdelingsmøde, og et eventuelt ændringsforslag skal fremsendes senest 8 dage før afdelingsmødet.

Råderetsreglerne er vedtaget på det stiftende afdelingsmødet den 19. september 2012.