

Vojens Andels-Boligforening

RÅDERETSKATALOG AFD. 25

Vedttaget på afdelingsmøde den 27. september 2006

Tilføjelse vedtaget på afdelingsmødet den 6. september 2018 og den 7. september 2021.



Tiden er vokset fra det ensartede bo miljø. Mennesker ønsker at bo individuelt, også vi der bor alment. Råderetsreglerne åbner mulighed for, at den enkelt forbedrer sin bolig, og ved eventuel fraflytning opnår økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter, efter regler fastsat i lov om alment boligbyggeri.

Råderetsarbejder skal meddeles skriftligt til boligorganisationen, før lejeren går i gang. Meddelelsen skal indeholde følgende:

1. Navn og adresse.
2. Beskrivelse af forbedringen eller forandringen, evt. tegninger og pris.
Liste over de materialer og det inventar der skal anvendes(type, modeller, fabrikat, mv.)
3. Boligorganisationen skal give svar skriftligt inden 8 uger.

Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, men der stilles ikke krav om at arbejdet udføres af en håndværker.

Råderetsarbejdet godkendes efterfølgende af boligorganisationen ved indsendelse af kvitteringer fra håndværkere eller momsregistrerede leverandører.

Råderetsarbejder må ikke fratage boligen sin karakter af almennyttig bolig. Boliger som er særligt indrettet til ældre og personer med handicap, må ikke fratages denne særlige indretning.

Godtgørelse:

Godtgørelse beregnes på grundlag af dokumenterede udgifter, når råderetsarbejdet er udført. Beregningen foretages af boligorganisationens administration, ved indsendelse af kvitteringer fra momsregistrerede håndværkere eller leverandører

Godtgørelsen afskrives over en periode svarende til forbedringens forventede holdbarhed. Afskrivningsperioden er minimum 10 år, og maksimum 20 år. Boligorganisationen kan reducere godtgørelsen:

- Med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele.
- Udgifter til håndværkere eller materialer, som skønnes at være for høje.
- Arbejder uden moms.
- Særligt energiforbrugende arbejder.

Lejeren kan godt selv udføre arbejderne, men der gives ikke godtgørelse for værdien af eget arbejde. Boligorganisationen besigtiger råderetsarbejdet i forbindelse med beregning af afskrivningsperiode og evt. godtgørelse. Den maksimale godtgørelse udgør i 2005 kr. 100.000, men reguleres årligt. Satser kan oplyses ved henvendelse til administrationen.

Råderetsarbejder må ikke fratage boligen sin karakter af almen bolig eller eventuel karakter af handicapegnet bolig.

Såfremt lejeren fraflytter lejemålet inden afskrivningsperioden, godtgøres den resterende afskrivningsperiode af afdelingen. Godtgørelsen betales af den ny lejer, enten kontant eller i form af en lejeforhøjelse.

Yderligere information vedrørende refusion og godtgørelse kan oplyses ved henvendelse til boligorganisationens administration.

Loven er ændret i juni 2005 og sikrer beboerne en større frihed til at råde over boligen. Der er mange muligheder for forbedringer i boligen:

Individuel råderet

- Individuelle forbedringer eller forandringer
- Vedligeholdes af afdelingen

Installationsret

- Sædvanlige installationer, bl.a. hårde hvidevarer
- Vedligeholdes og ejes af lejeren

Finansieres af lejeren

Kollektive forbedringer

- Samtlige boliger forbedres

Kollektiv råderet

- Enkelte boliger forbedres
- Bestemte forbedringer
- Frivilligt

Finansieres af afdelingen

Nedenfor redegøres for ovenstående regler og for godtgørelsesreglerne.

Individuel råderet:

Arbejder inde i boligen i afdeling 25:

Lejeren har ret til at lave alle former for forbedringer inde i boligen og får godtgørelse ved fraflytning. Retten gælder arbejder i alle boligens rum, men omfatter ikke hårde hvidevarer (beskrives i det følgende punkt).

Forbedringsarbejder forøger boligens værdi, giver ret til godtgørelse og skal ikke retableres ved fraflytning.

Forbedringsarbejder

Afskrivningsperiode:

Renovering af køkken	15 år
Renovering af bad	20 år

Forandringsarbejder forøger ikke boligens værdi, og giver derfor ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringsarbejder aftales individuelt mellem lejer og boligorganisationen. Der kan stilles krav om retablering ved fraflytning, og der kan stilles krav om indbetaling af depositum, som en garanti for retableringen.

Forandringsarbejder

Retablering:

Udskiftning af lysarmaturer	Nej
Udskiftning af bordplader i køkken	Nej

Arbejder uden for boligen i afdeling 25:

Al vedligehold af arbejder uden for boligen påhviler den enkelte lejer. Boligforeningen kan kræve forandringer fjernet/retableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Såfremt arbejderne giver øgede udgifter til vedligehold/forsikring skal disse dækkes af lejer gennem et månedligt tillæg til huslejen.

Afdelingsmødet har besluttet, at der kan gennemføres følgende forandringsarbejder uden for boligen:

Retablering:

Hegn eller stakit (minus i skel)	Jfr. nedenfor
Markiser	Jfr. nedenfor
Flisebelægning – udvidelse af terrasse	Jfr. nedenfor

Såfremt forandringsarbejdet ikke længere er brugbart nedtages dette for lejers regning, dog senest ved fraflytning.

Særlige regler om skillevægge:

- Lejeren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne alle ikke-bærende skillevægge.
- Kan ikke kræves retableret ved fraflytning.
- Opsætning, flytning eller fjernelse af en skillevæg giver kun ret til godtgørelse i forbindelse med forbedringsarbejder.

Installationsret:

Lejeren har ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, af blandt andet hårde hvidevarer. Lejeren skal give boligorganisationen besked om installationen, inden arbejdet udføres. Installationer ejes og vedligeholdes af afdelingen. Hårde hvidevarer ejes og vedligeholdes af lejeren. Lejeren har erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen. I afdelinger, hvor lejemålet omfatter komfur og køl/frys vedligeholdes disse af afdelingen.

Kollektive forbedringer:

Omfatter forbedringer og moderniseringer besluttet på afdelingsmødet. Kollektive forbedringer eller modernisering af eks. køkken og bad omfatter alle lejemål, og finansieres normalt via lejeforhøjelser eller via afdelingens henlæggelser.

Kollektiv råderet:

Afdelingsmødet kan beslutte, at lejeren kan få udført bestemte forbedringer. Forbedringen er frivillig for den enkelte lejer, og finansieres ved en huslejeforhøjelse. Finansiering sker ved optagelse af lån i hovedforeningen eller i realkreditinstitut.

Kollektiv råderet kan suppleres med eksempelvis individuel råderet, således at lejeren selv finansierer en evt. merudgift til en bestemt køkkenmodel.

Kollektiv råderet for afdeling 25:

Afskrivningsperiode:

Renovering af køkken	15 år
Renovering af badeværelse	20 år