

Juelsminde Boligselskab BSB

RÅDERETSKATALOG

DU KAN!

- du må

Generelt om råderet:

Det skal være attraktivt at bo i en almen bolig, og det skal være muligt at indrette boligen efter egne ønsker og behov.

Via råderetten er der vide muligheder for at indrette boligen efter egne ønsker. Råderetten giver beboeren ret til at udføre en række forbedringer i sin bolig. Det kan eksempelvis være nyt og eventuelt større bad eller køkken inklusive hårde hvidevarer, energibesparende arbejder som opsætning af termostatventiler, blandingsbatterier og vandbesparende toiletter - samt tekniske installationer.

Arbejde udført under råderetten skal ikke retableres ved fraflytning.

Beboeren skal selv betale for forbedringerne; men vil i en række tilfælde have ret til at få økonomisk godtgørelse for forbedringsarbejderne ved fraflytning inden 10 år.

Efter råderetsreglerne kan der udgøres arbejder som:

- er rimelige og hensigtsmæssige for såvel beboeren og dennes husstand som for efterfølgende beboere,
- tilfører boligen forbedret kvalitet i brugsmæssig henseende,
- begrænser forbruget af vand, el, gas og varme og/eller
- medvirker til en reduktion af udgifterne til vedligeholdelse i boligen

Råderetsreglerne er indføjet i lov om leje af almene boliger § 39.

Betingelser for udførelse af forbedringsarbejder:

- Der skal være tale om egentlige forbedringer - ikke forringelser
- arbejderne skal laves håndværksmæssigt forsvarligt
- nogle arbejder skal udføres af autoriserede håndværkere
- arbejderne skal altid overholde afdelingens vedligeholdelsesreglement
- arbejderne skal enten være på den generelle positivliste eller på afdelingens udvidede positivliste

Anmeldelse af forbedringsarbejder:

Alle forbedringer skal anmeldes skriftligt til regionskontoret, før beboeren går i gang.

Anmeldelsen skal indeholde følgende oplysninger:

- navn, adresse, afd. nr. samt bolignr.
- forbedringens art
- tidspunkt for udførelse
- totalliste over det inventar, der ønskes indsat i lejligheden m.h.t. fabrikater og typer/modeller
- evt. tegninger
- total prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder kan medtages)

Anmeldelsesblanket kan rekvireres på regionskontoret.

Boligorganisationen skal sende et evt. afslag skriftligt inden 8 uger. Ved beregning af fristen ses bort fra juli måned.

Forbedringer, der kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen, må dog ikke iværksættes, før kommunen har givet byggetilladelse, eller forbedringerne er anmeldt. Boligorganisationen sørger for byggetilladelse eller anmeldelse, men beboeren skal selv betale gebyr.

Den generelle positivliste:

Den generelle positivliste giver ret til at udføre følgende forbedringer:

- energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler og lignende
- andre ressource besparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger o. lign.
- etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge, der nødvendiggøres heraf
- tekniske installationer, herunder el-installationer

Positivlisten fremgår af boligministeriets bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., og kan ikke indskrænkes eller begrænses til skade for den enkelte boligtager.

Udvidet positivliste:

Loven om råderet åbner mulighed for udvidelse af den generelle positivliste, hvis afdelingens beboere ønsker dette.

Boligorganisationen kan beslutte, at beboerne i den pågældende afdeling kan lave forbedringer ud over, hvad der er tilladt efter den generelle positivliste. Kompetencen kan delegeres til afdelingsmødet.

- arbejder, der giver adgang til godtgørelse
- arbejder, der ikke giver boligtageren ret til godtgørelse ved fraflytning

De arbejder, der er opført på positivlisten - både den generelle og den udvidede - skal ikke retableres ved fraflytning.

Regionskontoret kan oplyse om hvilke arbejder, der er godkendt på den udvidede positivliste.

Ekstra udgifter til vedligeholdelse:

Hvis de forbedringsarbejder, der udføres, medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, vil disse udgifter blive opkrævet som en lejeforhøjelse for lejemålet.

Med hensyn til installation af hårde hvidevarer er det værd at bemærke, at installeres hårde hvidevarer i forbindelse med udnyttelse af råderetten, hører disse til lejligheden. De kan derfor ikke tages med ved fraflytning.

Afdelingen bliver forpligtet til at vedligeholde og forny de hårde hvidevarer. Som følge heraf kan opkræves en lejeforhøjelse.

Beboeren kan i stedet vælge at foretage installationen i overensstemmelse med lov om leje af almene boliger § 35. Dette indebærer, at beboeren ejer de hårde hvidevarer og står for vedligeholdelsen; til gengæld kan disse tages med ved fraflytning.

Godtgørelse:

Når arbejderne er færdige, skal beboeren indsende regningerne til boligorganisationen, der efterfølgende vil syne arbejderne og beregne godtgørelsesbeløbet.

Beregningerne noteres som et tillæg til lejekontrakten.

Ved beregning af godtgørelsen tages der udgangspunkt i de afholdte udgifter.

Der kan ikke gives godtgørelse for:

- udgifter uden moms
- udgifter til arbejder, der er uhensigtsmæssige at udføre i almennyttige boliger
- udgifter til luksusprægede eller særligt energiforbrugende foranstaltninger som spa-pools, saunaer, gulvvarme eller bidet

Boligorganisationen kan reducere udgifterne:

- med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele m.v.
- hvis håndværker- eller materialeudgifter skønnes at være for høje sammenlignet med de sædvanligt forekommende udgifter til den type arbejder
- for tilskud fra staten eller kommunen.

Ved beregning af godtgørelsesbeløbet er der et bundfradrag på 5.474 kr.* Bundfradraget fratrækkes hver gang, der laves forbedringer. Det kan derfor bedst betale sig at lave flere forbedringer på en gang. Godtgørelsen kan max. udgøre 38.315 kr.* Er godtgørelsen på beregningstidspunktet mindre end 2.188 kr.* bortfalder den.

Satserne (*) gælder fra det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. december 1997 og reguleres en gang årligt.

Den beregnede godtgørelse nedskrives over 10 år med 10% pr. år. Efterhånden som et godtgørelsesbeløb nedskrives, kan der gennemføres yderligere godtgørelsesberettigede forbedringer inden for max. for godtgørelse.

Ny boligtager:

Eventuel ny beboer skal betale afdelingens udgift til godtgørelse og kan vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvare udgiften. Lejeforhøjelsen ophører, når nedskrivningsperioden udløber.

Såfremt der er behov for yderligere oplysninger eller der er tvivl om råderetten og de regler, boligafdelingen har fastsat for hvilke arbejder, der kan udføres, er beboerne altid velkomne til at henvende sig til administrationen.

Den generelle positivliste:**a. Energibesparende arbejder**

	Tillades med godtgørelse	Bemærkninger
Montering af forsatsvinduer	X	
Installation af termostatventiler	X	
Indvendig efterisolering	X	
Opsætning af el-besparende køle/fryseskab	X	
Opsætning af el-besparende komfur	X	

b. Andre ressourcebesparende arbejder

Opsætning af vandbesparende køkkenbatteri	X	
Opsætning af vandbesparende håndvaskbatteri	X	
Opsætning af vandbesparende brusebatteri	X	
Opsætning af vandbesparende toilet	X	

c. Etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkken samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf

Samlet forbedring af køkken, eller:	X	
Udskiftning af køkkenbordplader	X	
Udskiftning af køkkeninventar	X	
Udskiftning af køkkenbatteri	X	
Udskiftning af køkkenvask	X	
Udskiftning af afløbsinstallation	X	
Udskiftning af gulvbelægning	X	
Udskiftning/opsætning af komfur	X	
Udskiftning af køle/fryseskab	X	
Udskiftning/opsætning af emhætte	X	
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur	X	
Udskiftning/opsætning af stikkontakter	X	
Udskiftning/opsætning af radiator	X	
Opsætning af opvaskemaskine	X	
Opsætning af vaskemaskine	X	
Opsætning af vandafvisende vægbeklædning	X	
Fjernelse af skillevæg	X	
Opsætning af skillevæg	X	
Samlet forbedring af bad, eller:	X	
Udskiftning af toilet	X	
Udskiftning af håndvask	X	
Udskiftning af håndvaskbatteri	X	
Udskiftning af brusebatteri	X	
Udskiftning af badekar	X	
Nedtagning af badekar	X	
Udførelse af ny gulvbelægning	X	
Udførelse af ny vægbeklædning	X	
Udførelse af ny loftbeklædning	X	
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur	X	
Fjernelse af skillevæg	X	
Opsætning af skillevæg	X	
Flytning af skillevæg	X	

d. Tekniske installationer, herunder el-installationer

Etablering/forbedring af ventilationsanlæg	X	
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur	X	
Udskiftning/opsætning af lampeudtag	X	
Udskiftning/opsætning af afbrydere	X	
Udskiftning/opsætning af stikkontakter	X	
Opsætning af lysdæmpere	X	

Noter

1. Denne forbedring kræver kommunal godkendelse
2. Denne forbedring medfører huslejestigning p.g.a. henlæggelse til fornyelse/øgede vedligeholdelsesudgifter.
3. Den nuværende installation har en værdi, som bliver modregnet ved beregning af godtgørelse.
4. Arbejdet skal udføres af autoriserede håndværkere.

Bilag

Afdeling	Lejemål nr.
Navn	
Adresse	

Anmeldelse af forbedringsarbejder efter reglerne om råderet

Som boligtager af ovennævnte bolig anmelder jeg herved følgende forbedringsarbejder i min bolig jf. reglerne i LOV OM LEJE AF ALMENE BOLIGER § 39.

1. Køkken Anslået pris inkl. moms kr.
arbejdet består af:

2. Badeværelse Anslået pris inkl. moms kr.
arbejdet består af:

3. Energi-/ressourcebesparende arbejder Anslået pris inkl. moms kr.
arbejdet består af:

4. Tekniske installationer herunder el- installationer Anslået pris inkl. moms kr.
arbejdet består af:

5. Anden forbedring Anslået pris inkl. moms kr.
arbejdet består af:

Tegning og/eller beskrivelse er vedlagt ja nej
Arbejdet ønskes udført med start den:

Dato: Underskrift

Forbeholdt boligorganisationen

Beregningsgrundlaget er opgjort til kr.

÷ Ikke godkendt udgift kr.

÷ Værdi af eksisterende inventar kr.

÷ Støtte efter anden lovgivning kr.

Godtgørelsen

afskrives herefter med 1/120 pr. måned fra den dato, hvor arbejdet godkendes

Dato: Boligorganisationens navn: