

Råderet & godtgørelse for individuelle forbedringer.

Den 25. Maj 1993 blev der vedtaget en lov om råderet i den almennyttige boligsektor. Loven indeholder en "bekendtgørelse om råderet og godtgørelser for individuelle forbedringer i "almennyttigt byggeri".

Den enkelte boligtager har ret til at udføre nærmere fastsatte forbedringer m.v. af lejligheden, og ved eventuel fraflytning opnå økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter.

Ovennævnte forbedringer kan ske efter en såkaldt

"Basis – positivliste"

hvilken omfatter :

- Energibesparende foranstaltninger, efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler o.lign.
- Andre ressourcebesparende foranstaltninger f.eks. vandbesparende foranstaltninger o.lign.
- Etablering, forbedring og renovering af bad, toilet og køkken samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge, som nødvendiggøres heraf.
- Tekniske installationer, herunder el-installationer.

Afdelingsbestyrelsen har fremlagt nedenstående råderetsregler på et afdelingsmøde, hvorefter afdelingsmødet har besluttet, at beboerne i afdelingen kan foretage nedenstående ændringer/moderniseringer efter følgende regler:
(iflg. vedlagte skema der er vedtaget, omfatter reglerne 4 typer af boligændringer).

- a. Ændringer der godkendes, og ikke kræver tilbageførelse.
- b. Ændringer der godkendes, og ikke kræver tilbageførelse, og hvortil der ydes en godtgørelse ved fraflytning efter omstående gældende regler.
- c. Ændringer der godkendes, og ikke kræver tilbageførelse, og hvortil der ydes tilskud samt godtgørelse ved fraflytning efter omstående gældende regler.
- d. Ændringer der er vedtaget for afdelingen.

Almindelig vedligeholdelse

Vedlagte regler medfører ikke ændringer i foreningens forpligtelser til at varetage den almindelige vedligeholdelse i.h.t. boligoverenskomsten og gældende fraflytningsregler. Medfører forbedringen eventuelle øgede vedligeholdelsesudgifter skal disse betales af beboeren.

Godkendelse / Syn

Alle moderniseringer/ændringer kræver en ansøgning fremsendt til administrationen. Ingen moderniseringer/ændringer må påbegyndes før boligforeningens skriftlige tilladelse foreligger. Eventuel byggesagsbehandling eller kommunal godkendelse forestås af administrationen – og kan så betyde en længere behandlingsperiode før administrationen kan give tilladelse til igangsætning af den ansøgte modernisering/ændring.

Forbedringsarbejdet må ikke have luksuspræg eller være specielt energiforbrugende, og det skal være rimeligt og hensigtsmæssigt, ej heller må forbedringsarbejdet ikke fratage en ældre regnet eller handicapvenlig bolig disse karakteristika.

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

Bliver arbejdet ikke synet og godkendt, vil der i.f.m. fraflytningen ikke kunne godtgøres noget for det udførte forbedringsarbejde.

Godtgørelse

Den enkelte beboer kan ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de forbedringer han 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 dækning af egen arbejdskraft kan således ikke godkendes.

Beboeren kan få godtgørelse efter følgende regler:

- Godtgørelsen kan maksimalt udgøre kr. 43.908, – også selv om der er tale om flere forskellige forbedringer i boligen.
- Der foretages et "bundfradrag" på kr. 6.273,- i forbindelse med de godkendte forbedringsarbejder.
- Anden offentlig støtte til forbedringsarbejdet fradrages inden godtgørelses-beregningen foretages.
- Satserne reguleres én gang årligt i takt med inflationen. Ovennævnte godtgørelse er baseret på det pr. 1.1.94 offentliggjorte nettoprisindex 167,80 og reguleres 1.1. hvert år.

De dokumenterede udgifter nedskrives med 10 % / år over en 10-årig periode. Dog vil nedskrivningen af de 10 % pr. år ske med en **dag til dag** nedskrivning.

Ved fraflytning efter f.eks. 6 år og 4 måneder efter en forbedring på eks. kr. 25.000 efter bundfradraget kr. 5.000 er fratrukket, skal investeringen nedskrives med kr. 15.833, således at fraflytter får tilbagebetalt kr. 9.167 af sin investering.

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

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

Den vedtagne BASIS-POSITIVLISTE omfatter:

A: ændringer der godkendes, ikke kræver tilbageførsel og hvor ingen godtgørelse ydes.

Ændringer	Ansøgning Hos NAB	Syn af Forbedringsarbejder	Særlige bemærkninger
Opsætning af trælofter	X	X	Godkendte brandfri isoleringsplader eller lister. El-installationer føres med ned og udføres af autoriseret el-installatør. (Regning skal foreligge)
Opsætning af panelvægge	X	X	Godkendte brandfri isoleringsplader
Fliser/klinker vægge i køkken / bad	X	X	Der skal opbevares 5% fliser/klinker til efterreparation.
El-installationer	X	X	Ændringer/omlægning skal foretages af autoriseret el-installatør
Radiator	X	X	Flytning samt montering af termostatventiler skal foretages af aut. håndværker.
Køkkengulv belægning			Løstsiddende vinyl afsluttes med fejllister oven på eksisterende gulv.
Badeværelses udstyr	X	X	Fjernelse af badekar og etablering af bruseniche.
Badeværelses udstyr	X	X	Udskiftning til andet anerkendt mærke. Herunder med vandbesparende foranstaltninger.
Efterisolering	X	X	
Læhegn			Ikke med en højde over 1,80 m. Efter gældende regler i afdelingen.
Skure og drivhuse	X	X	Max. str. 10 m ² og højde 2,50 m – i skel dog max. 1,80 m.
Maling af træfacader			Træbeskyttelse / farver der er gældende for afdelingen.
Terrasser	X	X	Overdækket efter de gældende regler i afdelingen.
Gulv i badeværelse	X	X	Fliser / klinker ens over hele gulvet. Specielt egnede.

B: Ændringer der godkendes og ikke kræver tilbageførsel, og hvortil der ydes en godtgørelse ved fraflytning efter de gældende regler :

Ændringer	Ansøgning hos NAB	Syn af forbedringsarbejder	Særlige bemærkninger
Carporte	X	X	Trykimprægneret træ efter de gældende regler i afdelingen. Beklædning opsættes vandret/lodret.
Udestuer	X	X	Støbt sokkel, opførelsen skal være efter de gældende regler i afdelingen.
Tilbygninger	X	X	Efter gældende regler / tegninger i afdelingen.

C: Ændringer der godkendes og ikke kræver tilbageførelse, og hvortil der ydes tilskud, samt godtgørelse ved fraflytning efter de gældende regler :

Ændringer	Ansøgning hos NAB	Syn af forbedringsarbejder	Særlige bemærkninger
Nyt køkken	X	X	Elementer – bordplade – fliser – gulvbelægning samt emhætte. Afdelingen betaler de forbundne udgifter til el- og vvs installationer.
Renovering af badeværelse	X	X	Ved etablering af bruseniche betaler afdelingen de med arbejdet forbundne udgifter til vvs-installationer.

D: Ændringer der er vedtaget for afdelingen :

Supplement til punkt A:

Ændringer	Ansøgning hos NAB	Syn af forbedringsarbejder	Særlige bemærkninger
			.

Råderet & godtgørelse

for individuelle
forbedringer.