

NORDBORG ANDELSBOLIGFORENING

AFDELING 28 – Kildebæk, Jeppesdam

INDIVIDUEL RÅDERET

Generelt om råderetten:

Gennem råderetten er der skabt mulighed for, at du kan indrette din almene bolig efter eget behov og ønsker. Retten til at forbedre eller forandre din bolig kaldes **RÅDERET**.

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

Ændringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuelle karakter af handicapbolig.

Under alle omstændigheder skal **du kontakte administrationen** for at få arbejdet godkendt og registreret inden du påbegynder arbejde efter råderetsreglerne. Når arbejdet er færdiggjort skal administrationen besigtige og godkende det udførte arbejde.

Lovgrundlaget findes i "lov om leje af almene boliger", afsnit 8 og der kan læses mere i pjecen fra Boligselskabernes Landsforening "Råderetten – og andre muligheder for forbedringer af boligen". Materialet kan udleveres fra kontoret Mads Clausensvej 45, Nordborg.

Læs i det følgende om den gældende råderet i din afdeling.

Arbejder inde i boligen.

Inde i boligen må du udføre enhver form for ændring efter aftale med og godkendelse af administrationen.

Forbedringsarbejder:

Forøger boligens værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning efter gældende regler. Der kan ikke stilles krav om reetablering ved fraflytning.

Forandringsarbejder:

Forøger ikke boligens værdi og giver derfor ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Der kan for nogle forandringsarbejder stilles krav om reetablering ved fraflytning.

Administrationen vurderer om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer og dermed kan kræves reetableret ved fraflytning. Hvis der forlanges reetablering, kan der kræves depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Boligorganisationen kan lade afdelingsmødet fastsætte retningslinjer for aftaler om forandringer i den enkelte bolig.

Skillevægge:

Som lejer har du ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge, hvis du ønsker at ændre ruminddelingen. Denne ret gælder ikke for bærende vægge. Arbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Hvis arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (f.eks. nyt køkken) vil udgiften indgå i den samlede udgift for forbedringen og dermed også i grundlaget for beregning af godtgørelse. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning ved ændring af skillevægge.

Hårde hvidevarer indgår ikke under råderetten og behandles efter regler om installationsret – jfr. senere.

Arbejder uden for boligen.

På afdelingsmødet beslutter lejerne hvilke forbedrings- eller forandringsarbejder, der kan gennemføres uden for selve boligen, f.eks. opførelse af udestue, carport, redskabsskur, drivhus og overdækning af terrasse. Der udarbejdes en liste over tilladte arbejder, så alle lejere kan se hvilke arbejder afdelingsmødet har besluttet som forbedringsarbejder og som forandringsarbejder. Afdelingsmødet kan altid beslutte at ændre(fremadrettet) i listen over godkendte arbejder.

Organisationsbestyrelsen skal godkende afdelingsmødets beslutninger for at sikre, at disse falder inden for lovgivningens rammer.

På vedhæftede **bilag 1** kan du se hvilke arbejder der er godkendt i din afdeling.

Anmeldelse og godkendelse af indvendige og udvendige arbejder.

Alle forbedrings- eller forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til administrationen, før arbejdet kan igangsættes.

Meddelelsen skal indeholde følgende:

- Navn og adresse
- Beskrivelse af arbejdet
- Tidspunkt for udførelse
- Liste over materialer og inventar som skal bruges (type, model, fabrikat etc.)
- Eventuelt tegninger
- Prisoverslag (kun regninger fra momsregistrerede virksomheder)

Administrationen skal give skriftlig svar inden 8 uger.

Omkostninger.

Hvis arbejdet kræver byggetilladelse indhenter administrationen denne. Gebyret for kommunens behandling betales af lejer.

Administrationen opkræver honorar for sagsbehandling pt. 2,5% af de godkendte udgifter.

Fremtidig vedligeholdelse.

Hvis et råderetsarbejde kræver særlig vedligeholdelse, skal disse udgifter betales af lejer. Administrationen vurderer og beregner udgiften, som vil blive lagt på den månedlige husleje. Det kan i visse tilfælde aftales at lejer selv vedligeholder nogle råderetsarbejder.

Godtgørelse.

Hvis du har udført **forbedringer** under råderetten har du ret til økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Størrelsen af godtgørelsen afhænger af hvornår du flytter i forhold til udgifternes afholdelse.

Beregning af godtgørelsen sker på grundlag af afholdte, dokumenterede og godkendte udgifter.

Boligorganisationen kan reducere i godtgørelsen:

- Med værdien af eksisterende installationer bygningsdele mv.
- Hvis de afholdte udgifter til håndværker eller materialer skønnes at være for høje sammenlignet med de sædvanlige udgifter til den type arbejder.

Der kan ikke ydes godtgørelse for følgende udgifter:

- Arbejder udført af virksomhed der ikke har cvr.nr.
- Særligt energiforbrugende arbejder.
- Værdi af eget arbejde.

Der er en grænse for, hvor meget du kan få i godtgørelse. Maksimumbeløbet for 2011 er fastsat til kr. 114.144. Beløbet reguleres årligt.

Den beregnede godtgørelse afskrives over mindst 10 år og højst 20 år. Der kan i særlige tilfælde aftales hurtigere afskrivning under hensyn til arbejdets karakter.

Administrationen udleverer sammen med den endelige godkendelse en oversigt over godtgørelsen og afskrivningen over perioden.

Installationsretten:

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

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

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

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

ÆNDRINGER AF REGLERNE

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.

Disse råderetsregler er vedtaget på et afdelingsmøde den september 2011

dirigent

Formand

Bilag 1

Afdeling 28 – Kildebæk, Jeppesdam .

Afdelingsmødet har vedtaget nedennævnte:

Ved alle nedennævnte forbedringsarbejder uden for boligen, skal afdelingsbestyrelsen give sin tilladelse, ligesom der skal indhentes byggetilladelse, hvor dette kræves, og forbedringsarbejdet efterfølgende skal godkendes af NAB.

Andre former for forbedringsarbejder er ikke tilladt.

Læhegn:

Materiale: Pileflet eller trykimprægneret træ.

Farve: Som carporte *

Størrelse: I skel, mellem naboer i samme "dobbelthus" og ud fra mur max 180x180 cm.
Øvrige læhegn maksimalt 120cm i højden.

Skure:

Vægmodel: Tegning og leverandør anvises af bestyrelsen.

Materiale: Trykimprægneret træ med røde tagsten og zink tagrender og nedløbsrør.

Farve: Som carporte *

Størrelse: Maksimalt 5 m2.

Drivhuse:

Materiale: Drivhuse opføres med glas eller polykarbonat.

Model: Rektangulær model maksimalt 5 m2. fritstående
Naboer har indsigelsesret mod opførelse af drivhuse.

Pavilloner:

Det er ikke tilladt at bygge Pavilloner i afd. 28.

Udestuer:

Farve: Udestuen skal have samme farve som sternbrædderne.

Model: Som vedtaget på afdelingsmødet 19. september 2005, opført Kildebæk 24.

Markiser:

Tilladelse til opsætning af markiser kan gives af afdelingsbestyrelsen efter ansøgning.

Markiser kan udelukkende opsættes i forbindelse med terrassen.

Markiser må ikke fastgøres i udhæng

- Malingen er fra: Beck og Jørgensen
- Den hedder: B 3 Træbeskyttelse 555
- Farve: Pine

EKSEMPEL PÅ BEREGNING AF GODTGØRELSE

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.

Nedskrivningen sker med en dag til dag beregning.

Ved fraflytning efter f.eks. 6 år og 4 måneder efter en forbedring, der nedskrives over 10 år, med en godkendt udgift på eks. kr. 65.000,00, vil godtgørelsen være følgende:

Bruttoudgift.....		kr. 65.000,00
Evt. Reduktion:		
- værdi af eksisterende badeværelse.....		kr. 5.000,00
- energikrævende installationer (fx spabad).....		kr. 6.500,00
- for høje håndværkerudgifter.....		<u>kr. 3.000,00</u>
Godtgørelse i alt.....		kr. 50.500,00
6 år à kr. 5.050,00.....	kr.30.300,00	
4 måneder <u>kr. 5.050,00 x 4</u>		
12	<u>kr. 1.683,00</u>	<u>kr. 31.983,00</u>
til udbetaling ved fraflytning.....		kr. 18.517,00

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.