



2012

RÅDERET OG GODTGØRELSE

Forbedringsarbejder
Forandringsarbejder
Indendørs og udendørs
Installationsretten
Godtgørelse
Individuelle moderniseringer

ALBOA

Indhold:

Om råderet	3
Forbedrings- eller forandringsarbejder	4
Arbejder inde i boligen	5-6
Arbejder udenfor boligen	7
Anmeldelse af arbejderne	8
Byggetilladelse	9
Vedligeholdelse af råderetsarbejder	9
Vedligeholdelsesreglement	10
Godtgørelse	10
Reduktion og begrænsninger i godtgørelsen	11
Ny beboer betaler godtgørelsen	11
Alternativer - Installationsretten	12
Konflikter og tvister	12
Råderetslignende arbejder - modernisering af køkken	13
Modernisering af badeværelse	14
Finansiering af moderniseringen	14
Øgede henlæggelser	15
Sådan gør du	15
Lovgivning	15
Kontakt	16

Om råderet

Boligindretning optager mange beboere og reglerne for beboernes råderet i boligen giver mange muligheder for at forandre boligen.

Råderetten er derfor et vigtigt værktøj, der giver den enkelte lejer mulighed for at ændre på sin bolig.

Om det er små justeringer eller store ændringer der skal til for at gøre boligen ideel for beboeren, er op til den enkelte.

Råderetten giver dig som beboer i almen bolig:

- større frihed til at bestemme over egen bolig
- flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov

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

Forbedringsarbejder eller forandringsarbejder

Der skelnes mellem to slags arbejder i forbindelse med at forandre boligen:

Forbedringsarbejder

Forbedringsarbejder forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning.

Der kan ikke kræves reetablering ved fraflytning.

Forandringsarbejder

Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er boligorganisationen der vurderer, om arbejdet kun har interesse for den enkelte beboer og dermed kan kræves reetableret. Hvis der forlanges reetablering, skal beboeren betale et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Gældende for både forbedrings- og forandringsarbejderne vil være at begge skal være rimelige og hensigtsmæssige og de må ikke fratage boligen dens karakter som almen bolig eller eventuelle karakter af handicapegnet bolig.





Arbejder inde i boligen

Beboere i almene boliger har ret til at udføre enhver form for forbedring inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, når han/hun flytter.

Forbedringer inden i boligen gælder indretninger i både køkken, bad, entré og værelser.

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.

For alle arbejder vil være gældende, at der skal være tale om forbedringer som er kendetegnet ved, at de forøger boligens værdi.

Hårde hvidevarer

Retten til forbedringer gælder ikke installation af hårde hvidevarer.

Hvis beboeren ønsker at forsyne lejligheden med hårde hvidevarer kan det ske ved hjælp af den såkaldte installationsret (se afsnittet under "alternative muligheder").

Forandringsarbejder

Hvis beboeren ønsker at udføre arbejder inde i boligen, der blot ændrer

og ikke forøger boligens værdi, kan disse arbejder aftales individuelt mellem beboeren og boligorganisationen.

Eksempler på sådanne arbejder kan være ændring af gulvbeklædning, sænkning af loft eller opsætning af tapet.

Afdelingsmødet kan fastsætte retningslinjer for aftaler om forandringer i den enkelte bolig.

Hvis din afdeling har vedtaget sådanne regler kan du finde dem under *"Din afdeling"* på www.alboa.dk eller du kan kontakte administrationen.

Skillevægge

Beboeren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge. Denne ret gælder ikke hvis væggen er bærende. Arbejder giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.

Der er dog den undtagelse, at når arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (f.eks. nyt køkken), vil udgiften indgå i den samlede udgift og vil dermed også give ret til godtgørelse.

Administrationen udarbejder ansøgning til kommunen og eventuelle udgifter afholdes af beboeren.

Der skal ikke foretages reetablering af hverken forbedrings- eller forandringsarbejder med skillevægge ved fraflytning.





Arbejder udenfor boligen

Beboerne kan på et afdelingsmøde beslutte, at der kan gennemføres forbedrings- og forandringsarbejder uden for selve boligen.

Her tænkes på arbejder som f.eks. opførelse af en udestue, et drivhus, en garage eller et nyt indgangsparti. Arbejder som vil være til gavn for den enkelte beboer og ikke nødvendigvis for alle de andre beboere i afdelingen.

Afdelingen skal udfærdige et katalog over tilladte arbejder, så alle beboere har mulighed for at se, hvilke arbejder afdelingsmødet har besluttet som forbedringsarbejder og hvilke arbejder der er forandringsarbejder.

Hvis din afdeling har vedtaget sådanne regler kan du finde dem under *"Din afdeling"* på www.alboa.dk eller du kan kontakte *administrationen*.

Det er kun tilladt at udføre de arbejder som afdelingsmødet har besluttet, og som fremgår af kataloget.

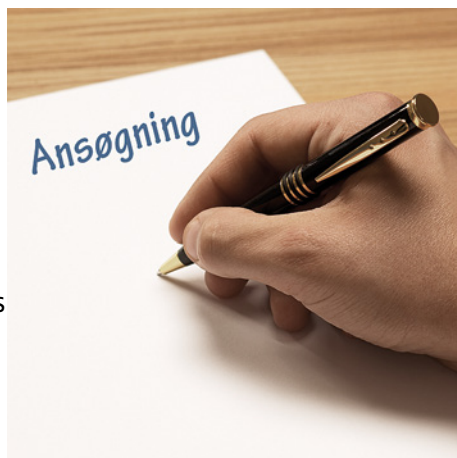
Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. Bestyrelsens opgave er at sikre, at afdelingsmødets beslutninger falder indenfor lovens rammer.

Har afdelingsmødet ikke besluttet, hvilke arbejder der skal være tilladt udenfor boligen, kan den enkelte beboer indgå en aftale med boligorganisationen om sådanne arbejder.

Anmeldelse af arbejderne

Beboerne skal altid anmelde forbedringer inden i boligen til boligorganisationen, inden arbejdet igangsættes.

Det samme gælder de udvendige arbejder, som afdelingsmødet har besluttet at give tilladelse til, og som er noteret i afdelingens katalog over tilladte forbedrings- og forandringsarbejder.



I de tilfælde, hvor der er tale om forandringsarbejder inde i boligen eller arbejder udenfor, som afdelingsmødet ikke har taget stilling til, skal beboeren lave en individuel aftale med boligorganisationen, inden arbejdet igangsættes.

Skriftlig anmeldelse

Alle forbedrings- eller forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til foreningen inden igangsætning.

Meddelelsen skal indeholde følgende:

- navn, adresse, afdelingsnummer og bolignummer
- beskrivelse af forbedringen eller forandringen
- tidspunkt for udførelse
- liste over de materialer og det inventar, som skal anvendes (type, modeller, fabrikat m.v.)
- eventuelle tegninger
- prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder)

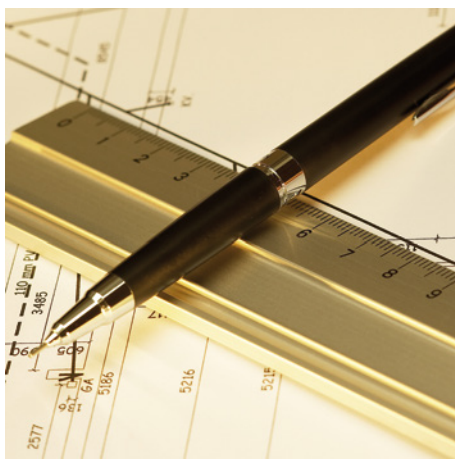
Foreningen giver herefter skriftligt svar inden otte uger (i denne frist ses der bort fra hele juli måned).

Byggetilladelse fra kommunen

Nogle råderetsarbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen. Disse arbejder må ikke igangsættes, før kommunen har givet byggetilladelse eller på anden måde accepteret arbejdet.

Foreningen ved, hvilke arbejder der kræver tilladelse og sørger for indhentning af tilladelsen fra kommunen, eller udsteder fuldmagt til beboeren, så denne selv kan søge byggetilladelse.

Gebyret for kommunens behandling af ansøgningen, samt øvrige omkostninger til byggetilladelser betales af beboeren.



Vedligeholdelse af råderetsarbejder

Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af beboeren.

I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet og udregnet af boligorganisationen og lagt på den månedlige husleje for denne bolig, så andre beboere ikke bliver økonomisk belastede af forandrings- eller forbedringsarbejdet.

Beboeren kan i visse tilfælde indgå en aftale om selv at vedligeholde visse råderetsarbejder udenfor boligen.

Vedligeholdelsesreglementet

Inden beboeren går i gang med at forbedre eller forandre inde i eller udenfor boligen, er det vigtigt at kigge i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet kan have betydning for, hvilke råderetsarbejder beboeren har ret til at udføre, og der kan være særlige krav til materialer, udformning m.v.

Godtgørelse

En beboer der har udført forbedringer under råderetten har ret til økonomisk godtgørelse. Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved beboerens fraflytning via beboerens flytteeopgørelse.

Udbetaling af godtgørelsen afhænger af, om beboeren flytter inden forbedringerne er afskrevet.



Grundlaget for godtgørelsen vil blive beregnet umiddelbart efter at arbejdet er udført og vil indgå i aftalen mellem boligorganisationen og beboeren.

Beregning og afskrivning

Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte og dokumenterede udgifter, når arbejdet er udført.

Boligorganisationen skal besigtige arbejdet.

Der er en grænse for, hvor meget beboeren kan få i godtgørelse. Beløbet reguleres en gang om året (se de gældende satser på www.alboa.dk/infotorget eller kontakt administrationen).

Den beregnede godtgørelsessum afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed.

Perioden skal dog være på mindst 10 og højst 20 år, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem beboer og boligorganisation under hensyn til arbejdets karakter.

Efterhånden som godtgørelsen nedskrives, kan lejeren gennemføre nye forbedringer under råderetten med mulighed for godtgørelse, men den samlede godtgørelse skal dog holdes indenfor gældende maksimumbeløb.

Reduktion og begrænsninger i godtgørelsen

Boligorganisationen kan reducere i godtgørelse:

- med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele m.v.
- hvis udgifterne 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 uden moms
- særligt energiforbrugende arbejder

Beboeren kan selv udføre arbejderne, men der gives ikke godtgørelse for værdien af eget arbejde.

Ny beboer betaler godtgørelsen

Det er den nye beboer, som flytter ind i en bolig med råderetsforbedringer, der skal betale godtgørelsen.

Den nye beboer kan vælge enten at betale udgiften kontant eller via en lejeforhøjelse.

Lejeforhøjelsen svarer til godtgørelsen inklusive renter, og tilbagebetalingen følger perioden for afskrivning af forbedringerne.

Boligorganisationen skal sikre, at afdelingens udgift til godtgørelsen finansieres så billigt som muligt.

Ved finansiering med boligorganisationens eller afdelingens midler beregnes en rente, der svarer til normal bankrente for tilsvarende lån. Forrentningen skal indgå i lejeforhøjelsen.



Alternative muligheder

Installationsretten

Udover råderetten har beboeren ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab m.v., medmindre boligorganisationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Beboeren skal give boligorganisationen besked om installationen, inden arbejdet udføres.

Hvidevare installeret efter installationsretten, tilhører beboeren selv. Dette betyder, at beboeren skal afholde alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af det installerede.

Beboeren er erstatningspligtig, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Konflikter/tvister

Hvis en beboer og boligorganisationen ikke kan blive enige om et råderetsarbejde, kan sagen behandles af Beboerklagenævnet.

Beboerklagenævnet kan behandle alle råderetssager både forbedrings- og forandringsarbejder inde i boligen, og de beslutninger afdelingsmødet træffer om arbejder udenfor boligen, og som fremgår af råderetskataloget.



Råderetslignende arbejder i boligen

I flere af ALBOA's afdelinger er der mulighed for individuelle moderniseringer/forbedringsarbejder i botiden, hvilket er besluttet på et afdelingsmøde.

Principielt er der 3 muligheder:

- Modernisering af køkken.
- Modernisering af badeværelse.
- Andre f.eks.:
 - Fliser i badeværelse.
 - Klinkegulv i stedet for parket.

Modernisering af køkken:

Der er mulighed for modernisering af køkkenet, dvs. opsætning af nyt køkkeninventar.

Der ansøges hos administrationen, som skaffer kontakt til en køkkenleverandør. Beboeren aftaler selv med køkkenfirmaet, hvordan køkkenet skal indrettes og hvilke skabelementer samt overflader der ønskes.

Der er fastsat forskellige maksimale beløbsgrænser afhængig af hvilken afdeling man bor i.

I nogle afdelinger har afdelingsmødet vedtaget, at køkkenmoderniseringen skal ske i forbindelse med genudlejning.

Modernisering af badeværelse:

Der gives mulighed for modernisering af badeværelser, hvilket normalt indebærer en komplet modernisering af gulvklinker, vægfliser, sanitet og inventar.

Også her varierer mulighederne og beløbsgrænserne i de enkelte afdelinger. Badeværelsesmoderniseringen kan i flere afdelinger kombineres med en køkkenmodernisering.

Finansiering af moderniseringen

Moderniseringsarbejderne finansieres med eksterne lån, hvor alene de berørte beboere betaler ydelserne og låneomkostningerne. Lånet er bundet til den enkelte bolig. Ved fraflytning overtaget den nye lejer låneydelserne.

Hvis prisen for moderniseringen overstiger det max tilladte beløb, skal lejer betale merprisen kontant.

Afdelingerne yder tilskud til nogle af moderniseringsarbejderne. Hvad der gives tilskud til og størrelsen af tilskud varierer fra afdeling til afdeling.

Det kunne f.eks. være:

- Standardpris til:
 - Bordplade (køkken).
 - Blandingsbatterier/bruser.
 - Toilet.
 - Udskiftning af f.eks. fliseareal.
 - Vådrumsmembran.
 - Udskiftning af radiator.
 - Gulvbelægning.
 - Malerarbejdet.

Øgede henlæggelser

I forbindelse med moderniseringen kan der blive tale om øgede henlæggelser. F.eks. hvis der opsættes hvidevarer, som ikke hidtil har været standard i afdelingen, eller hvis beboeren vælger udstyr der er dyrere end standard.

Det kunne f.eks. være:

- Emhætte.
- Kogeø/ovn – dyrere end komfur.
- Dyrere blandingsbatterier.
- Dyrere køkkenbordsplader m.v.

Der er tale om de ting, som i forvejen vedligeholdes/udskiftes af afdelingen.

Sådan gør du

Uanset hvad du ønsker at ændre eller modernisere i din bolig, skal det ske via administrationen. Inden du sætter noget i gang skal du kontakte inspektøren. Her kan du få vejledning og hjælp, så arbejdet bliver udført korrekt - og de økonomiske forhold er afklaret.

På www.alboa.dk - infotorvet kan du altid se en opdateret liste over de muligheder du har for individuelle moderniseringer i din afdeling.

Hvis du ikke har adgang til internettet kan du få listen udskrevet hos din varmemester eller ved at kontakte administrationen (ALBOA).

Lovgivning

Den til enhver tid gældende lovgivning skal følges i alle råderetssager.

ALBOA

Adresse:

Vestergårdsvej 15 // 8260 Viby J.

Telefon:

87 406 700

E-post:

post@alboa.dk

Hjemmeside:

www.alboa.dk

Fælles opnotering/udlejning:

www.aarhusbolig.dk

Telefontider:

Mandag 10.00 - 15.00

Tirsdag 10.00 - 15.00

Onsdag 10.00 - 15.00

Torsdag 10.00 - 16.00

Fredag 10.00 - 12.00

Ekspeditions- og åbningstider:

Mandag 10.00 - 15.00

Tirsdag 10.00 - 15.00

Onsdag 10.00 - 15.00

Torsdag 10.00 - 17.00

Fredag LUKKET