

Generelt om råderet

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

Via råderetten har du muligheder for at indrette boligen efter egne ønsker. Råderetten giver beboeren ret til at udføre forbedringer i sin bolig.

Der skal være tale om forbedringer, som er kendetegnende ved, at de forøger boligens værdig.

Forbedringer inde i boligen gælder indretninger i både køkken, bad, entre og værelser. Eksempler på forbedringsarbejder kan være at vælge et andet og bedre materiale end det oprindelige, at opsætte fliser, eller det kan være omfattende arbejder som et nyt og eventuelt større bad eller køkken, energibesparende arbejder som opsætning af termostatventiler, blandingsbatterier og vandbesparende toiletter.

Forbedringsarbejde udført under råderetten skal ikke retableres ved fraflytning. Ved arbejde der *ikke* betragtes som forbedringsarbejder (forandringsarbejde) kan det besluttes, at der skal ske retablering ved fraflytning.

Du skal selv betale for forbedringerne, men du har ret til økonomisk godtgørelse for den del af forbedringsarbejdet, det ikke er nedskrevet ved fraflytning.

Alle forbedringer, herunder også luksusprægede arbejder, er tilladte.

Installering af hårde hvidevare er **ikke** omfattet af råderetten.

Du må flytte og fjerne ikke bærende skillevægge og opsætte skillevægge i sædvanligt omfang uden godtgørelse.

Betingelser for udførelse af forbedringsarbejder

- Der skal være tale om egentlige forbedringer - ikke forringelser.
- Arbejderne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt.
- Arbejderne skal overholde bygningsreglementet.
- Nogle arbejder kræver kommunens godkendelse.
- Nogle arbejder skal udføres af autoriserede håndværkere.

Anmeldelse

Alle arbejder **skal** anmeldes skriftligt til boligforeningen, før beboeren går i gang.

(Anmeldelsesblanket findes på VIBOs hjemmeside eller kan rekvireres hos ejendomsmesteren).

Anmeldelsen skal indeholde følgende oplysninger:

- navn, adresse, afdelingsnr. samt bolignr.
- forbedringens art
- tidspunkt for udførelse
- totalliste over det inventar, der ønskes indsat i lejligheden med hensyn til fabrikater og typer/modeller

- evt. tegninger
- total prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder kan medtages)

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

Dog må forbedringer der kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen iværksættes før kommunen har givet byggetilladelse, eller forbedringerne er anmeldt. Boligforeningen sørger for byggetilladelse eller anmeldelse, men beboeren skal selv betale gebyr.

Ekstra udgifter til vedligeholdelse

Hvis de forbedringsarbejder, der udføres, medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen,

vil disse udgifter blive opkrævet som en lejeforhøjelse for lejemålet.

Godtgørelse og nedskrivning

Grænsen for godtgørelse er kr. 100.000,00 (2005 - niveau).

Når arbejderne er færdige, skal beboeren indsende regninger til boligforeningen, 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 ydes godtgørelse for:

- arbejder uden moms
- særligt energiforbrugende arbejder

Godtgørelsesbeløbet nedskrives over en periode på enten 10, 15 eller 20 år.

Eksempel på beregning af godtgørelse:

Regneeksempel for et badeværelse:

Afholdte og dokumenterede udgifter	kr. 65.000
÷ værdi af eksisterende badeværelse	kr. 5.000
÷ værdi for særlige energikrævende installationer	kr. 6.500
Godtgørelsesbeløb i alt	kr. 53.000

Eksempel på beregning af nedskrivning (over 20 år):

Ved fraflytning efter 7 år:

Oprindelig godtgørelse	kr. 53.000
÷ 7 års nedskrivning kr. 2.650 pr. år	kr. 18.550
Restgodtgørelsesbeløb i alt	kr. 34.450

Boligforeningen kan reducere udgifterne:

- med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele mv.
- 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

Bemærk:

Tilladelse til f.eks. særlig vandforbrugende installationer tillades kun i afdelinger, hvor vandforbruget afregnes individuelt.

Ny boligtager

Den nye lejer kan vælge enten at betale udgiften kontant eller via en lejeforhøjelse. Lejeforhøjelsen ophører, når nedskrivningsperioden udløber.

Såfremt der er behov for yderligere oplysninger eller der er tvivl om råderetten og reglerne, er beboerne altid velkomne til at henvende sig til administrationen.
