

Råderetskatalog for Ansager Boligforening

Hvad er råderet?

I en almen bolig, har du ret til at forbedre eller forandre den.

Det kaldes for råderet.

Du skal selv betale for udgifterne, men kan få godtgjort nogle af dem, hvis du flytter.

Hvad råderet ikke er.

Råderetten må ikke forveksles med afdelingens almindelige vedligeholdelsespligt. Er dit køkkenbordplade udtjent eller er der revner i din håndvask, er det ikke råderetten du skal bruge. Det er nemlig afdelingens og ikke din pligt at vedligeholde boligen i en acceptabel stand.

Det må du alle steder.

Du har under alle omstændigheder ret til at gennemføre forbedringerne nedenfor. De kaldes for positivlisten.

Du må altid udføre.

- Etablering, forbedring og renovering af bad, WC og køkken, samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf.
- Energibesparende arbejder, f.eks. efterisolering, forsatsruder, termostatventiler, o.lign.
- Ressourcebesparende arbejder i øvrigt, f.eks. vandbesparende toiletter, blandingsbatterier, brusehoveder m.v.
- Tekniske installationer, f.eks. ventilationsanlæg og el-installationer.

I Ansager Boligforening må du endnu mere. Ønsker du at gennemføre endnu flere forbedringer eller forandringer, skal dette fremgå af vores udvidede positivliste.

Fremgår det ikke af den udvidede positivliste, må du rette henvendelse til boligforeningen.

Den udvidede positivliste kan nemlig altid udvides yderligere, hvis der kan blive enighed herom.

OBS!

Vær opmærksom på, at vedligeholdelsesreglementet kan have betydning for, hvad du kan ændre i din bolig. Tjek derfor dit vedligeholdelsesreglement. Er du i tvivl, kan du spørge boligforeningen.

Forbedring eller forandring.

Forbedring.

- Hæver boligens værdi
- Kan ikke forlanges reetableret ved flytning
- Giver ret til økonomisk godtgørelse ved flytning

Eksempler:

Moderniseret køkken med nye skabe og hårde hvidevarer, fliser i badeværelse med malede vægge, udnyttelse af repos til et nyt rum, etablering af udestue og carport samt opsætning af markise.

Forandring.

- Hæver ikke boligens værdi
- Kan forlanges reetableret ved flytning
- Giver ikke ret til økonomisk godtgørelse ved flytning

Eksempler: fjernelse af skillevæg mellem to værelser, opsætning af skabe/ekstra hylder, nye vindueskarme eller oliering/ludbehandling af gulve i stedet for lakering.

Du kan få besked om at skulle reetablere forandringen ved flytning og betale depositum som sikkerhed for, at det sker.

Ordentlig håndværk.

Råderetsarbejder skal være håndværksmæssigt korrekt udført. Du må godt selv udføre det, hvis det ikke kræver autorisation. VVS-arbejder og visse el-arbejder skal normalt udføres af en autoriseret installatør.

Bestyrelsen har vedtaget at alle VVS- og el-arbejder i forbindelse med installation af alle typer hårde hvidevarer kan blive udført på foranledning af boligforeningen. Udgiften hertil betales af afdelingen. Det samme gælder ved ændring og tilføjelse af installationer i forbindelse med forbedringsarbejder, eks. vis ved opførelse af carport, udestue og opsætning af loftsbeklædning.

Hvis ændringen/tilføjelsen af installationer ikke står i forbindelse med forbedringsarbejder og , hvor installationen alene er en forbedring, dækker boligforeningen kun udgiften til arbejds lønnen – materialerne skal du selv betale. Boligforeningen forbeholder sig ret til at afvise arbejdet såfremt det skønnes kun at være fordel for den pågældende lejer eller at udsætte arbejdet med henvisning til afdelingens økonomi.

Vælg selv materialerne.

Når du bruger råderetten til forbedringer, må du selv vælge produkter og fabrikater. De må bare ikke af en ringere kvalitet end dem du erstatter.

Hvis det arbejde, du får udført, medfører ekstra udgifter til vedligeholdelse for afdelingen, må du acceptere en tilsvarende leje-forhøjelse. I nogle tilfælde kan du undgå en sådan forhøjelse, hvis du selv påtager dig den ekstra vedligeholdelse der følger med (for eksempel maling af carport).

Du kan også bruge råderetten i forbindelse med arbejder finansieret af afdelingen. Hvis der for eksempel laves nye køkkener, kan du vælge en højere standard end den, der er valgt, hvis du selv betaler forskellen.

Godtgørelse hvis du flytter.

Godtgørelsen udregnes efter dokumenterede udgifter.

Du kan ikke få godtgørelse for de første kr. 6.132. godtgørelsen kan ikke overstige kr. 42.924. den bliver nedskrevet med 1/10 for hvert år, forbedringen har været i brug. Eksempel: du forbedrer for kr. 36.132. lige efter forbedringen vil du kunne få kr. 30.000 i godtgørelse. Efter 5 år vil godtgørelsen være faldet til kr. 15.000.

Godtgørelse under kr. 2.451 udbetales ikke. Du kan senere få godtgørelse for nye forbedringer op til det maksimale beløb.

Boligforeningen kan fratække værdien af de bygningsdele, installationer m.v., du udskifter, i din godtgørelse. Før du går i gang med arbejdet, bør du derfor aftale med boligforeningen, hvor meget der i givet fald vil blive trukket fra.

Satserne for godtgørelse reguleres en gang om året. Beløbene ovenfor gælder for år 2003.

Før arbejdet.

Råderetsarbejder på positivlisten og den udvidede positivliste skal anmeldes til boligforeningen, som skal vurdere, om du har ret til at udføre dem.

Hører du ikke fra boligforeningen inden otte uger, kan du betragte det som en tilladelse og gå i gang. Juli tæller ikke med i denne frist.

Vil du lave et råderetsarbejde, som ikke står på positivlisten eller på den udvidede positivliste, skal du have det godkendt.

Boligforeningen sørger for byggetilladelse til kommunen, hvis det er nødvendigt. Du skal betale et gebyr for eventuel byggetilladelse. Dette beløb kan ikke medregnes i godtgørelsen.

Efter arbejdet.

Når arbejdet er færdigt, syner og godkender boligforeningen arbejdet. Samtidig skal du indsende håndværkerregninger til boligforeningen, der så beregner din godtgørelse ved en senere flytning og udarbejder et tillæg til din lejekontrakt, som begge parter skriver under på.

Hvis du og boligforeningen ikke kan blive enige om reglerne om råderet, kan sagen blive afgjort i beboerklagenævnet hos Varde Kommune.

Installationsret og råderet.

Med installationsret menes der de ting som man lovmæssigt har ret til at installere, som eksempelvis hårde hvidevarer. Man har ret til at installere et køleskab og vaskemaskine m.v. Man betaler selv for indkøb og evt. installering og afholder fremtidige vedligeholdelsesudgifter. Man behøver ikke spørge boligforeningen om lov, da det er en ret man har, dog er man forpligtiget til at anmelde det til boligforeningen.

Man kan også vælge at bruge råderetten når man installerer hårde hvidevarer. Man betaler selv for indkøb og evt. installering – anmelder det som råderetsarbejder og aftaler at boligforeningen afholder fremtidige vedligeholdelsesudgifter og udskiftninger. Boligforeningen beregner ekstraomkostningerne herved og fortager en tilsvarende lejeforhøjelse. Det samme kan man gøre med eksempelvis en carport. Her kan det aftales at boligforeningen afholder udgiften til vedligehold mod en tilsvarende lejeforhøjelse.

Yderligere oplysninger.

Du kan få mere at vide ved at læse ”Tillæg til vejledning om drift af almene boliger m.v.”, som er udgivet af by- og boligministeriet og kan lånes på biblioteket, eller hentes på BL's hjemmeside på adressen www.bl.dk

Positivliste

(alt er forbedring og dermed berettiget til godtgørelse)

1. Energibesparende foranstaltninger

Montering af forsatsruder.
Installerer af termostatventiler.
Indvendig efterisolering.
Opsætning af el-besparende køle-fryseskab.
Opsætning af el-besparende komfur.

2. Andre ressourcebesparende arbejder.

Opsætning af vandbesparende køkken-bruse- og håndvaskbatteri.
Opsætning af vandbesparende toilet.

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

Udskiftning af køkkenbordplade
Udskiftning af køkkeninventar
Udskiftning af køkkenbatteri
Udskiftning af køkkenvask
Udskiftning af afløbsinstallation
Udskiftning af gulvbelægning
Udskiftning/opsætning af komfur
Udskiftning/opsætning af køle- fryseskab
Udskiftning/opsætning af emhætte
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur
Udskiftning/opsætning af stikkontakter
Udskiftning/opsætning af radiator
Opsætning af opvaskemaskine
Opsætning af vandafvisende vægbeklægning
Opsætning af fliser i malet badeværelse
Ændring af gulvbelægning, f.eks. til klinker i badeværelset
Fjernelse/opsætning/flytning af skillevægge
Samlet forbedring af bad, eller:
Udskiftning af toilet
Udskiftning af håndvask
Udskiftning af håndvaskbatteri

Udskiftning af brusebatteri
Nedtagning af badekar
Udførelse af ny gulvbelægning
Udførelse af ny vægbeklægning
Udførelse af ny loftbeklægning
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur

4. Tekniske installationer, herunder el-installationer.

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

Udvidet positivliste.

(forbedrings- og forandringsarbejder
inde i og uden for boligen)

Forbedringer i boligen:

Opsætning af brændeovn
Opsætning af garderobeskab
Opsætning af loftbeklædning, brædder
Opsætning af loftbeklædning, gipsplader

Forandringer i boligen:

Blænding af dør
Etablering af dør
Ændring af malet væg til tapet
Ændring af tapetseret væg til maling
Ændring af tapetseret væg til malet
Rutex
Opsætning af vægbeklædning
Ændring af gulvbeklædning, f.eks. vinyl
Oliering af trægulve
Ludbehandling af trægulve
Ændring af skillevægge

Forbedringer uden for boligen:

Etablering af terrasseoverdækning
Etablering af fliser i haven
Opsætning af markise
Etablering af udestue
Etablering af drivhus
Etablering af hegn om ”privat” have
Etablering af carport
Etablering af cykelskur
Etablering af træ-terrasse

Forandringer udenfor boligen:

Ændring af belægning i have
Ændring af beplantning i have