

Råderetten i Fortegårdens udlejningsboliger



Hvad er råderet

Råderetten blev indført i lovgivningen i 1993 og er siden blevet udvidet, og er nu fastlagt i lejeloven § 62.a, lov om almene boliger og bekendtgørelse af almene boliger, der senest er ændret 1. juli 2005.

Råderetten giver lejereren i Fortegårdens boliger:

- Større frihed til selv at bestemme over sin egen bolig
- Flere muligheder for at præge boligen efter eget ønske og behov.

Der er nu 4 muligheder for at forbedre/forandre sin bolig

1. individuel råderet

- Individuelle forbedringer eller forandringer såvel a) inde i boligen som b) udenfor boligen

2. Installationsret

- Sædvanlige installationer, blandt andet hårde hvidevarer.
- Vedligeholdes og ejes af lejereren

Finansieres af lejereren

3. Kollektiver forbedringer

- Samtlige boliger forbedres

4. kollektiv råderet

- Enkelte boliger forbedres.
- Bestemte forbedringer.
- Frivilligt

Finansieres af afdelingen og besluttet overordnet af Fortegårdens bestyrelse jvf. Eks 10 års vedligeholdelsesplan

Individuel råderet

- **Forbedringer inde i boligen.**

Lejeren har ret til at lave alle former for forbedringer (køkken, bad, entre, værelser)

Forbedringer øger boligens brugsværdi.

Da alt forbedringsarbejde efterfølgende ejes af Fortegården, gives der derfor godtgørelse ved fraflytning

Nedennævnte liste er eksempler på forbedringer

Energi- og ressourcebesparende arbejder:

Forsatsvinduer, termostatventiler, indvendig efterisolering, vandbesparende blandingsbatterier, vandbesparende toiletter

Tekniske installationer:

Stikkontakter, afbrydere, lydæmpere, lampeudtag, telefonstik.

Køkken.

Bordplade, vandafvisende vægbeklædning, køkkenvask, afløb, køkkenselementer.

Bad:

Fliser, vandafvisende vægbeklædning, toilet, håndvask, bruser, badekar

Øvrige rum.

Radiatorer, vindueskarme, loftbeklædning, gulvbelægning, garderober

- **Forandringer inde i boligen**

Alle former for forandringer skal aftales

individuet mellem lejeren og Fortegården.

Forandringer øger ikke boligens brugsværdi, derfor giver forandringer ikke ret til godtgørelse

ved fraflytning. Der skal i forbindelse med udførelse af forandringsarbejde indbetales et depositum og forandringen reetableres ved fraflytning.

Eksempler på forandringer:

blænde døre, åbninger til døre, tapet på malet væg, Anden væg beklædning, anden gulvbelægning, anden overfladebehandling af trægulve

Særligt for skillevægge:

Skillevægge fjernes, flyttes eller opsættes under forandring, skal ikke reetableres, men giver ikke ret til godtgørelse

Skillevægge

- Lejeren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge, hvis lejeren ønsker at ændre ruminddelingen i boligen. Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende. Arbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.
- Det er dog den undtagelse, at hvis arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (eks. nyt køkken), så vil udgiften indgå i den samlede udgift og vil dermed også give ret til godtgørelse ved fraflytning.
- Der skal ikke foretages reetablering af hverken forbedrings- eller forandringsarbejder med skillevægge

Installationsretten.

- Lejeren har ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som fx installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab mv. med mindre det vurderes at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Lejeren skal give besked om installationen, inden arbejdet udføres.
- Lejeren skal ved fraflytning reetablere eventuelle ændringer – eks genopsætte køkkenskab ved installation af opvaskemaskine.
- Udlejer kan opkræve et depositum ved etablering som skal dække eventuelle håndværksmæssige udgifter ved fraflytning
- Den vaskemaskine, tørretumbler mv., som er installeret, tilhører lejeren selv. Det betyder, at lejer skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og til reparation af det installerede.
- Lejeren har erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Anmodning om ændring - SYN

Alle former for forbedringer og forandringer kræver ansøgning fremsendt til administrationen. Ingen forbedringer eller forandringer må påbegyndes, før Fortegårdens skriftlige tilladelse foreligger.

Forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligens almene karakter.

Ansøgningen skal indeholde:

- Navn Adresse
- Beskrivelse af forbedringen eller forandringen
- Tidspunktet for udførelse
- Liste over materialer og det inventar, som skal anvendes (type, modeller, fabrikat mv.)
- Eventuelle tegninger
- Prisoverslag (kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder)

Der gives skriftligt svar inden otte uger (i denne frist ses bort fra hele juli måned)

Ansøgningsskema kan fås ved henvendelse til administrationen

Arbejdets udførelse og afslutning

- Der skal anvendes håndværkere godkendt af Fortegården.
- Den enkelte lejer må selv vælge produkt og fabrikat. De må ikke være af en ringere kvalitet end dem, de erstatter.
- Når arbejdet er færdigt, skal dette meddeles Fortegårdens tekniske afdeling, som derefter vil foretage syn af det udførte arbejde og vurderer og fastsætter den forventede holdbarhed.

Godtgørelse

- Den enkelte lejer kan ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de forbedringer der er udført, efter at arbejdet er godkendt af Fortegården.
- Det er en betingelse, at de udgifter der har været, er dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Udgifter til egen arbejdskraft kan således ikke godtgøres.

Regler for godtgørelse

- Godtgørelse har et maksimalt beløb – også selvom der er tale om flere forskellige forbedringsarbejder i boligen.
- Godtgørelsen udgør i 2014 kr. 44.771.
- Godtgørelses beløbet reguleres en gang årligt med ca. 2 % tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende år. Første gang med virkning fra 1.1 2006.

Eksempel på beregning

- **Forbedring af badeværelse**

Afholdte dokumenterede udgifter 65.000 kr.

Reduktion:

Værdien af eksisterende bad 5000 kr.

Særligt energiforbrugende inst.
(håndklædetørrer) 1000 kr.

For høje håndværker udgifter 3000 kr.

Reducerede afholdte udgifter i alt 56.000 kr.

Maksimal godtgørelse 2014 44.771 kr.

Eksempel på nedskrivning

Ved fraflytning 6 år efter nedskrivningsperiodens start og med fastsat periode for afskrivning på 20 år. (Denne periode gælder kun for badeværelser)

Oprindelig godtgørelse	44.771 kr.
------------------------	------------

Nedskrevet godtgørelse	
------------------------	--

$(44.771 \text{ kr.}/20)^* 14 \text{ år}$	31.340 kr.
---	------------

Dette beløb udbetales således ved fraflytning.

Ansøgnings skemaer

Ved henvendelse i administrationen
Femmøllervej 10 kan du få
ansøgningsskemaerne som er vist i
folderen

Mvh. Fortegården SI

