Glostrup Boligselskab
Afdeling 20 - Rødkælkevej
INDIVIDUEL RÅDERET - ændringer af boligen finansieret af lejeren - 2018

Grundlaget for at udføre forbedringer og forandringer i boligen findes i lov om almene boliger, lov om udlejning af almene boliger og i bekendtgørelse om drift af almene boliger. Heri er også beskrevet forudsætningerne for at opnå økonomisk godtgørelse ved fraflytning, når der er gennemført bestemte forbedringer af boligen.

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

Forandringsarbejder forøger *ikke* det lejedes værdi og giver *ikke* ret til godtgørelse ved fraflytning.

Det vil for forandringer i boligen blive vurderet fra sag til sag, om forandringen er anvendelig for fremtidige lejere, eller om der skal stilles krav om retablering ved fraflytning og eventuelt stilles depositum for udgiften hertil.

Forandringer uden for boligen er kun tilladt, hvis de er angivet i råderetslisten for afdelingen.

Vi henviser også til afdelingens bestemmelser om *KOLLEKTIV RÅDERET - afdelingsfinansierede forbedringer*.

Sådan gør du

Hvis du ønsker at lave forbedringer eller forandringer i din bolig, gælder følgende:

- Kontroller på nedenstående liste, om det planlagte arbejde er tilladt. Hvis en ønsket ændring ikke er nævnt på listen, kan der være mulighed for at opnå en individuel aftale om godkendelse - spørg på driftskontoret.
- Henvend dig på driftskontoret for at få de relevante vejledninger og retningslinier.
- Du skal herefter ***anmelde forbedringen eller forandringen til driftskontoret inden arbejdet påbegyndes***.
- Når du modtager svar fra boligselskabet, vil det fremgå, om du kan påbegynde arbejdet og hvilke krav, der stilles til det pågældende arbejde.
- Hvis forbedringsarbejdet kræver en godkendelse af kommunen, sørger Glostrup Boligselskab for dette, men eventuelle omkostninger betales af dig.
- Hvis forbedringen giver ret til en økonomisk godtgørelse ved fraflytning, skal du fremsende originale fakturaer til Glostrup Boligselskab.
- Vi udarbejder en aftale som tillæg til din lejekontrakt, og først når aftalen er underskrevet af dig og Glostrup Boligselskab, vil du være berettiget til godtgørelse, hvis du flytter.

Vær opmærksom på, at alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt. Hvis dette ikke er tilfældet, vil de ikke blive godkendt som blivende ændringer af boligen.

Råderetslisten for afdeling 20. *- se oversigten over vilkår nedenfor*	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**
Forbedring eller forandring af køkkenets indretning	**X**			**X**	**X**	
Forbedring eller forandring af badeværelsets indretning	**X**			**X**	**X**	
Opsætning, flytning eller fjernelse af ikke bærende skillevægge		**X**				
Udførelse af sædvanlige installationer i boligen, som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab, komfur m.v.		**X**				**?**
- arbejder besluttet udenfor boligen						
Opsætning af hegn og låger på haveside, må have en højde svarende til overkanten af betonskelsmuren. Evt. låge skal åbne indad. *- på driftskontoret udleveres de gældende retningslinier.*		**X**				
Ved nyplantning af hæk på haveside skal anvendes liguster. Hækken må have en højde svarende til overkanten af betonskelsmuren .		**X**				
Ombygning af skur/garage. *- på driftskontoret udleveres de gældende retningslinier.*		**X**				
Overdækning af indgangsparti ved carport. *- på driftskontoret udleveres de gældende retningslinier, - herunder materialevalg*		**X**				
Udhæng ved køkkendør med blå gennemsigtige trapezplader		**X**				
Overdækket terasse på max 3,3x3,3 meter. Kan placeres i såvel gårdhave som på haveside. *- på driftskontoret udleveres de gældende retningslinier.*		**X**				
Opsætning af markise i op til hele bredden af facaden og udlæg max. 3,5 m. *- Evt. forsikring betales af den enkelte lejer.*		**X**				**X**
Opsætning af lukket plankeværk som adskillelse i carporten med en højde på max. 1,8 m. Beklædning på låge skal have samme retning som beklædning på skur. *- på driftskontoret udleveres de gældende retningslinier.*		**X**				
Opsætning af drivhus på max. 5 m². *- på driftskontoret udleveres de gældende retningslinier.*		**X**				
Overdækning af forhave mellem udestue og carport. *- på driftskontoret udleveres de gældende retningslinier.*		**X**				
Montering af vindue i skur i Carport. *- på driftskontoret udleveres de gældende retningslinier.*		**X**				

Råderetslisten for afdeling 20. *- se oversigten over vilkår nedenfor*	**A**	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**
Nedrivning af lille skur i carporten (det gamle skraldeskur)		**X**				
Opsætning af lille skur i højre side set fra glasinddækningen. Max mål L. 175 x D. 160		**X**				
Placering af låge/dør ind mod gården i carport er valgfri		**X**				
Bredde på låge eller dør i carport er valgfri, dog mindst 62 cm.		**X**				
Der må lukkes af helt op til tag på carport ved montering af dør eller låge.		**X**				
Bredde på skur i carport max. være 415 cm på store lejemål og max. 150 cm på små lejligheder.		**X**				
Garage i lille et lejemål må max. være 300 cm. og ledport max. 220 cm.		**X**				
Oprindeligt skraldeskur og skur må fjernes, hvis der er udført et skur i carporten.		**X**				
Betonmur mod nabo i carport må beklædes med samme træ og farve som skur i carport.		**X**				
Bagvæg ind mod gården må ikke være v. forkanten på bagerst betonoverligger.		**X**				
Skur skal opbygges af træ efter model to på et profilbræt lodret.		**X**				
Sporet plader må ikke anvendes.		**X**				
Skur kan ligeledes ombygges med vandret klinkebrædder i tryyet træ eller ædeltræ.		**X**				
Alt træ beklædning i carport og på skur skal vende samme vej.		**X**				
Alt malet træværk skal være i farverne grøn, grå eller koksgrå.		**X**				
Træværk må behandles med transparent træbeskyttelse i farven nød.		**X**				
Ædeltræ skal behandles efter producentens anvisning og med dennes interval.						
Ædeltræ må ikke blandes med trykket træ eller omvendt.		**X**				
Betonoverligger, betonstolper, eternit må ikke behandles af beboer, da de vedligeholdes af afdelingen.		**X**				
Garageport i carport skal være en ledport og være i farven hvid, bredde max. 330 cm.		**X**				
Belægning i carporten må udskiftes og belægningstype af betonfliser eller granit er valgfri.		**X**				
Tag i carport må beklædes m. Troltex plader eller profilbrædder, så længe ventilationen er god mellem loft og tag.		**X**				
Der må laves lys i loftet i carporten.		**X**				
Mellemrummet i carportens tag må overdækkes med trapezplader i metal eller plast.		**X**				
Der må etableres ventileret guld i udestuen. Nærmere anvisning og tegning modtages i Boligselskabet.		**X**				
Det er tilladt, at nedrive det lille skur (gamle affaldsskur)		**X**				
Der må opføres et lille skur i højre siden set fra udestuen, i stedet for det gamle affaldsskur. Skuret må max. have et mål på L. 175 x D. 160. Kloarristen v. indgangspartiet må ikke være dækket af det nye skur.		**X**				

Vilkår for råderet

For de enkelte emner på råderetslisten gælder følgende vilkår:

A: Forbedringen tillades, og udgifterne kan delvis godtgøres ved fraflytning.

B: Forandringen tillades, men berettiger ikke til økonomisk godtgørelse.

C: Forbedringen kræver kommunens godkendelse.

D: Hvis forbedringen medfører, at afdelingen har øgede udgifter f.eks. til vedligeholdelse, betales de forøgede omkostninger af dig ved et lejetillæg.

E: Lejlighedens nuværende inventar/installation har en værdi, som vil blive modregnet i godtgørelsesbeløbet. Kontakt driftkontoret for nærmere oplysninger.

F: Denne forandring skal retableres ved fraflytning.

?: Spørgsmålet skal afklares i den enkelte sag inden igangsætning af arbejderne.

Betingelser for godtgørelse

Efter bekendtgørelse om drift af almene boliger har en boligtager, der har gennemført bestemte forbedringer af lejligheden, ret til en økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

Selv om det fremgår af listen, at forbedringen er berettiget til økonomisk godtgørelse, så er der knyttet en række regler til dette, som boligselskabet kan vejlede dig i, men det skal nævnes:

- At forbedringerne **skal anmeldes til Glostrup Boligselskab inden udførelsen**.
- At forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige.
- Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap.
- Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.
- At der ikke kan ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
- At der ikke kan ydes godtgørelse for hårde hvidevarer.
- At udgifterne skal dokumenteres med regning fra et registreret firma. Egen arbejdskraft kan således ikke medregnes.

Hvordan beregnes godtgørelsen

Godtgørelsen kan i 2018-satser højst noteres til en værdi af kr. 123.816. Alle beløb er angivet og reguleres hvert år efter retningslinjer fastsat i bekendtgørelsen.

Godtgørelsen beregnes på grundlag af de afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdets afslutning ved indsendelse af originale bilag til Glostrup Boligselskab.

De samlede udgifter reduceres med den eventuelle værdi af det gamle inventar eller den gamle installation.

Der kan desuden foretages et fradrag i udgiften, hvis der er udført særligt energiforbrugende installationer eller hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

Det er muligt at opnå godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selv om arbejderne ikke udføres samtidig.

Det samlede godtgørelsesgrundlag kan dog ikke i 2018 overstige kr. 123.816.

Udbetaling af godtgørelse

Den økonomiske godtgørelse udbetales først ved flytning.

Værdien af godtgørelsen nedskrives over en periode på 15 år for køkkenmoderniseringer og 20 år for badeværelsesmoderniseringer.

Den nye lejer som flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer ved fraflytningen har fået udbetalt godtgørelse for forbedringer, skal betale afdelingens udgift til godtgørelse.

Der kan vælges mellem kontant betaling eller ratevis afdrag over huslejen i den resterende nedskrivningsperiode.

Husk - at lejeren har den indvendige vedligeholdelse af boligen, hvilket også gælder eventuelle forbedringer i eller uden for boligen.

I afdelingens vedligeholdelsesreglement er der mange gode råd og anvisninger om, hvordan du vedligeholder din bolig.

Spørgsmål om råderetten stiles til:

Glostrup Boligselskab - Hovedkontoret
Bryggergårdsvej 2B
2600 Glostrup

Tlf. 43 96 28 86
E-mail: gb@gb.dk

Vedtaget på afdelingsmødet den 8. September 2016.