Glostrup Boligselskab
Afd. 31 - Gadager

INDIVIDUEL RÅDERET - ændringer af boligen finansieret af lejeren - 2021

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 i Beboerservice.
- Henvend dig i Beboerservice for at få de relevante vejledninger og retningslinier.
- Du skal herefter ***anmelde forbedringen eller forandringen til Beboerservice 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 31. *- 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 havelåger *- de gældende retningslinier fremgår på side 3.*		**X**				
Etablering af overdækning fra hoveddør til skur *- i Beboerservice udleveres de gældende retningslinier.*		**X**	**X**			
Opsætning af klart plant glas eller akryl mellem toppen af hegnet og op til overdækning mellem skur og hus		**X**				
Etablering af baldakin over hoveddør - i Beboerservice *udleveres de gældende retningslinier.*		**X**				
Montering af udvendig markise *- i Beboerservice udlevers de gældende retningslinier*		**X**				**X**
Montering/opsætning af fritstående drivhus på max 5 m². *- i Beboerservice udleveres de gældende retningslinier*		**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 Beboerservice 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 *2021-satser* højst noteres til en værdi af kr. 126.684,-. 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 kan reduceres med værdien af det gamle inventar eller den gamle installation, men dette vil som hovedregel ikke finde sted.

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 2021 overstige kr. 126.684,-.

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 - Beboerservice
Bryggergårdsvej 2B
2600 Glostrup

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

Vedtaget på afdelingsmødet i 2018.

GLOSTRUP BOLIGSELSKAB

Glostrup, september 2019

HEGNSREGLER FOR AFDELING 31 – GADAGER

Det er afdelingens ønske at flest mulige af de eksisterende hække bevares, men hvis en beboer eller to beboere i fællesskab ønsker det, kan der opsættes træhegn efter nedenstående retningslinjer.

Godkendelse for opsætning af træhegn indhentes hos Glostrup Boligselskab, beboerservice. Træhegn skal altid sættes i "skel" mellem haver og fællesareal (skal afmærkes af driften), og hækken skal derfor fjernes før opsætning af hegnet.

Ud mod fællesarealer og stier gælder følgende: Såfremt hækken ikke fjernes skal hegnet opsættes mindst 25 cm fra skel.

Mellem haver: Såfremt to beboere, mellem haver, ikke kan blive enige om nedtagelse af hæk kan der ikke gives tilladelse til opsætning af hegn.

Alle træhegn og låger skal være udført i trykimprægneret træ og males *Gadager-grøn*, senest 1 år efter opsætning.

Hvis en beboer opfører et hegn i stedet for hæk, tilfalder vedligeholdelsen beboeren. Hvis hegnet ikke er vedligeholdt ved fraflytning, nedtages hegnet på fraflytters regning og der vil i stedet for blive opsat en hæk på afdelingens regning.

Hvis der forefindes hegn ved indflytning overtages vedligeholdelse af eksisterende hegn af ny beboer.

Forhaver
Træhegn mod stiarealer udføres med vandrette eller lodrette 2 x 10 cm ru brædder forskudt med 4-8 cm på hver side af stolperne. Ved vandret beklædning skal det øverste bræt sidde på ydersiden.

Stolperne skal være 10 x 10 cm. Stolperne sættes i en dybde af 90 cm og faststøbes i beton. Afstanden mellem stolperne må ikke overstige 150 cm.

Låger skal være udført i træ og i en god kvalitet. Lågen skal åbne indad.

Hegn og låger må ikke være højere end 180 cm.

Baghaver
Træhegn mod fællesarealer, stiarealer og mellem to haver udføres som forhaver, og højden må her også være op til 180 cm.

Træhegn mellem to haver kan – i stedet for af 2 x 10 cm brædder – udføres af præfabrikerede hegnselementer, som monteres efter producentens anvisninger.

Vedtaget på afdelingmøde den 19. september 2019.

Individuel råderet afd 31-2020