# Glostrup Boligselskab
# Afd. 31 - Gadager

## KOLLEKTIV RÅDERET - afdelingsfinansieret forbedring af køkken eller bad - 2021

Grundlaget for den kollektive råderet - *afdelingsfinansierede forbedringer i boligen* - findes i lov om almene boliger § 37b.

På et ordinært afdelingsmøde har beboerne i afdeling 31, Gadager besluttet, at den enkelte lejer kan få forbedret lejlighedens køkken og bad for afdelingens regning.

De lejere, som ønsker at benytte sig af denne mulighed, skal forinden acceptere en lejeforhøjelse, der svarer til afdrag og forrentning af den udgift, der skal afholdes i lejligheden.

Lejeforhøjelsen vil bortfalde efter en periode på 15 år for køkkenforbedring og på 20 år for forbedring af bad. Ved fraflytning overtager den nyindflyttede lejeforhøjelsen i restløbetiden. Det skal bemærkes, at lejeforhøjelsen vil kunne indgå ved beregningen af individuel boligstøtte.

### Hvad koster det for bad?

For at hindre, at lejlighedens huslejeniveau bliver for højt, må udgiften til forbedringen i år 2021 ikke overstige kr. 60.000,-. Administrationsomkostningerne på kr. 1.755,- er indeholdt i de kr. 60.000,-.

Det vil give en huslejestigning på op til kr. 364,- om måneden.

Hvis de samlede udgifter til forbedringsarbejderne er mindre end kr. 60.000,- vil huslejestigningen selvfølgelig blive mindre.

Hvis udgifterne derimod overstiger de kr. 60.000,- vil vi ikke igangsætte arbejderne før lejeren har indbetalt differencen til Glostrup Boligselskab.

### Hvad koster det for køkken?

For at hindre, at lejlighedens huslejeniveau bliver for højt, må udgiften til forbedringen i år 2021 ikke overstige kr. 55.700,-. Administrationsomkostningerne på kr. 1.560,- er indeholdt i de kr. 55.700,-.

Det vil give en huslejestigning på op til kr. 413,- om måneden.

Hvis de samlede udgifter til forbedringsarbejderne er mindre end kr. 55.700,- vil huslejestigningen selvfølgelig blive mindre.

Hvis udgifterne derimod overstiger de kr. 55.700,- vil vi ikke igangsætte arbejderne før lejeren har indbetalt differencen til Glostrup Boligselskab.

### Hvilke arbejder er ikke forbedringsarbejder?

Som ordet siger, er det udgifter til arbejder, der moderniserer lejlighedens køkken eller bad, der kan finansieres indenfor den økonomiske ramme.

Det betyder, at vedligeholdelsesarbejder ikke kan finansieres med en forbedringslejeforhøjelse. Defekte installationer, eksempelvis en utæt faldstamme, eller eventuelle ændringer af utidssvarende installationer ud fra lovgivningsmæssige krav, betales fortsat af afdelingens vedligeholdelseskonto.

Det er lejeren, som sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

Således kan eksempelvis udgifter til maling af vægge eller slibning og lakering af gulvet i køkkenet ikke medtages i finansieringen.

### Projektet trin for trin

Et nyt køkken eller bad kræver store investeringer, og samtidig er det en stor indretnings- og planlægningsopgave.

Der er meget, der skal tages stilling til, og vi skal sikre, at kvaliteten af arbejderne står mål med investeringerne.

Vi har opstillet 8 trin for forbedringsarbejderne, der på den ene side giver beboeren en høj grad af medindflydelse på det færdige resultat, men som også skal sikre et tilfredsstillende håndværksmæssigt resultat.

Din samarbejdspartner i denne sag er:

**Glostrup Boligselskab - hovedkontoret**
**Bryggergårdsvej 2B, 2600 Glostrup.**

### 1. Før du går i gang

Du har sikkert allerede nogle ideer til forbedringsarbejderne. Du er måske blevet inspireret fra reklamer eller fra besøg hos venner eller andre lejere i afdelingen.

Det er vores erfaring, at mange af vores beboere får brugbare og gode ideer ved besøg på udstillinger hos leverandører, der er specialister på området, og som har et godt ry. Skriv ideerne ned, det kan være at du får brug for dem senere.

## 2. Hjemmebesøg

Den bedste vejledning får du imidlertid først ved et hjemmebesøg af en konsulent. En professionel rådgivning er vigtig.

Ligeledes skal der foretages en præcis opmåling, så indretningsforslaget og det følgende tilbud bliver korrekt i forhold til dit konkrete køkken og i overensstemmelse med dine ønsker.

Fortæl konsulenten, hvor mange penge, der kan investeres i det nye køkken. Ingen af parterne er tjent med, at du får et indretningsforslag, der skyder forbi målet.

Hvis du finder, at denne fremgangsmåde er besværlig, eller du ikke umiddelbart har nogle ønsker til forbedringsarbejderne, kan du overlade opmåling m.v. til Glostrup Boligselskab. Så vil vores faste håndværkere stå for arbejdet.

## 3. Indretningsforslag og tilbud

Indretningsforslag, tilbud og efterfølgende faktura stiles til Glostrup Boligselskab, som i givet fald skal rekvirere arbejdet. Du skal selvfølgelig også forlange at få en kopi af materialet.

Det er en god ide, hvis du bliver præsenteret for indretningsforslaget personligt af firmaet, så du kender forslaget i dybden og ved, hvad tilbuddet omfatter.

Indretningsforslag og tilbud skal indeholde en produktbeskrivelse, en tegning, en tilbudsliste og gerne noget billedmateriale af de valgte produkter.

## 4. Hårde hvidevarer

Den kollektive råderet giver ikke mulighed for at få medfinansieret hårde hvidevarer.

Imidlertid har lejeren ret til for egen regning at lave sædvanlige installationer i boligen, som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab, komfur m.v.

Det installerede tilhører lejeren, hvorfor det er lejeren som dækker alle udgifter til vedligeholdelse og reparation.

Hvis lejeren ved fraflytning fjerner sine hårde hvidevarer og f.eks. køkkenet ikke længere kan fungere normalt, vil der blive stillet krav om retablering.

## 5. Aftale med Glostrup Boligselskab

For at sikre, at kvaliteten er i orden, skal Glostrup Boligselskab godkende forbedringen.

Vi gennemgår alle følgearbejderne i forbindelse med arbejdet.

Eventuelle manglende priser indhentes, og der opstilles et samlet budget for forbedringsarbejderne.

Herefter vil vi udarbejde en forbedringsaftale, hvoraf lejestigningen vil fremgå.

## 6. Ordre

Når du har underskrevet forbedringsaftalen, vil Glostrup Boligselskab ordre arbejderne udført.

## 7. Montering og overdragelse

Der er altid gener forbundet med forbedring af køkken eller badeværelse.

Mange lejere ønsker selv at aftale en tidsplan med firmaerne for arbejdernes udførelse, derfor giver vi også mulighed for dette, hvis du ønsker det.

Det er rart at få indflydelse på, hvornår arbejderne skal udføres og selv styre håndværkernes adgang til lejemålet.

Når arbejderne er færdige, skal Glostrup Boligselskab syne og godkende arbejdet.

## 8. Betaling

Sagen afsluttes når Glostrup Boligselskab betaler for de udførte arbejder. Det skal understreges, at vi først betaler, når arbejdet er synet og godkendt.

Dette betalingsprincip skal alle firmaer acceptere, hvis de vil udføre forbedringsarbejder i Glostrup Boligselskab.

Korrespondance stiles til:

Glostrup Boligselskab
Hovedkontoret
Bryggergårdsvej 2B
2600 Glostrup

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