Boligforeningen Enighed
Bestyrelsen.enighed@gmail.com

Råderetten for beboere i Enighed

Individuel råderet - lejeren finansierer

Den almindelige - lejeren finansierer:

Alle har retten til forbedring **inde i boligen** med godtgørelse, når man flytter inden for afskrivningsperioden udbetales den resterende godtgørelse.

Den udvidede - lejeren finansierer:

Retten til forbedring **uden for boligen** - er afdelingsmødets beslutning.

Princippet i den almindelige og udvidede råderet er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret. Der skelnes mellem:

Forbedring

Forbedringsarbejder forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Typiske eksempler er:

- Køkken, badeværelse, gulvbelægning, fliser i haven, udestue. Drivhus, carport, terrasseoverdækning

Der kræves ikke reetablering ved fraflytning.

Forandring

Forandringsarbejder forøger *ikke* det lejedes værdi og giver *ikke* ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringsarbejder er ændringer, der alene har interesse for lejeren. Typiske eksempler er:

- Skillevægge (fjerne, flytte, opsætte), blænde døre, åbne døre, anden gulvbelægning, andre fliser i haven, anden beplantning i haven

Der kan kræves reetablering ved fraflytning. Hvis der forlanges reetablering, kan det forlanges, at lejeren betaler et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Anmeldelse

Alle forbedrings- og forandringsarbejder skal meldes inden arbejdet går i gang og først gå i gang, når der er modtaget svar, og når der foreligger byggetilladelse, hvis en sådan er krævet. Anmeldelsen skal indeholde:

- Navn og adresse
- Beskrivelse af forbedringen eller forandringen
- Tidspunkt for udførelsen
- Eventuelt tegninger
- Prisoverslag med angivelse af materialevalg

Finansiering	Lejeren finansierer selv arbejdet. Beløbet til ændringen afskrives over 10 til 20 år.
Godtgørelse	En lejer, der har udført forbedringsarbejder under råderetten, har ret til godtgørelse. Godtgørelsen udbetales ved lejerens fraflytning. Udbetaling af godtgørelsen afhænger af, om lejeren flytter inden forbedringerne er afskrevet. Afskrivningsperioden ligger mellem 10 og 20 år med mindre, der er aftalt en mindre afskrivningsperiode med lejeren. Godtgørelsen beregnes ud fra afholdte og dokumenterede udgifter. Maksimum for godtgørelse for 2020 er 125.179 kr. Efter aftale med de enkelte kommuner kan maksimumbeløb forhøjes med 50.000 kr. til 183.402 kr. i 2020 Beløbet reguleres hvert år efter Landsbyggefondens gældende satser. Ved fraflytning udbetales der godtgørelse for den godkendte forbedrings-udgift, der resterer i afskrivningsperioden til lejeren. I første omgang dækker afdelingen udgiften til den godtgørelse, der udbetales. Ny lejer dækker denne udgift ind - typisk via en lejeforhøjelse. Der kan vælges kontant betaling.
Vedligeholdelsespligt	Ved individuelle forbedringsarbejder påhviler vedligeholdelsespligten afdelingen. Der kan forlanges forhøjet husleje til vedligeholdelse og udskiftning af det udførte. Afhængig af arbejdets art, vurderer administrator og foreningens bestyrelse, om et sådan tillæg til vedligeholdelse og udskiftning skal opkræves. Lejeren kan i visse tilfælde indgå en aftale om selv at vedligeholde visse råderetsarbejder uden for boligen. Ved individuelle forandringsarbejder påhviler vedligeholdelsespligten lejer.

Kollektive forbedringer og kollektiv råderet - afdelingen finansierer

Kollektiv forbedring	Alle boliger forbedres på samme tid - afdelingsmødets beslutning. Eksempler: • Nye tage, udvendig gavlisolering, nye vinduer, el-forstærkning, varmeforsyning
Kollektiv råderet	De ledige boliger og de boliger, der vælger det, forbedres - afdelingsmødets beslutning. Eksempler: • Køkken, badeværelse
Forbedringsarbejder	Afdelingsmødet beslutter, hvilke arbejder der kan gennemføres som kollektiv forbedring eller som kollektiv råderet og sætter rammer for • Maksimumbeløb for hvad den enkelte forbedring må koste • Om lejer frit kan bestemme den præcise udformning af forbedringen eller • i stedet må vælge imellem et antal modeller

Finansiering	Afdelingen optager lån, der sættes på huslejen som en forbedrings-lejeforhøjelse, der løber i lånets løbetid. Ved kollektive forbedringer vil alle lejere få en forbedringslejeforhøjelse som en del af den samlede husleje. Ved kollektiv råderet er det lejerne i de boliger, som bliver forbedret, der får forbedringslejeforhøjelsen som en del af den samlede husleje.
Vedligeholdelsespligt	Ved kollektive forbedringer og kollektiv råderet påhviler vedligeholdelsespligten afdelingen.

Godkendt af afdelingsmødet for henholdsvis
Afdeling 1 - Enighed Rødovre d. 7. september 2021 og
Afdeling 2 - Enighed Skovlunde d. 9. september 2021