

Råderet - kollektiv- finansieret af afdelingen forbedringer af køkken og/eller bad Godkendt på afdelingsmøde den 26. maj 2014

<p>Grundlaget for den kollektive råderet - afdelingsfinansierede forbedringer i boligen findes i lov om almene boliger § 37b.</p> <p>På et ordinært afdelingsmøde har beboerne i afdeling 5, besluttet, at den enkelte lejer kan få forbedret lejlighedens køkken og/eller bad for afdelingens regning.</p> <p>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.</p> <p>Lejeforhøjelsen vil bortfalde efter en periode på 10 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.</p> <p>Hvad koster det?</p> <p>Udgiften til moderniseringen kan i år 2014 finansieres af afdelingen inden for en ramme på 75.000 kr. for køkkenet og 100.000 kr. for badet.</p> <p>Det vil pt. give en huslejestigning på op til 660 kr. for køkken og pt. 500,- kr. for bad om måneden.</p> <p>Hvis de samlede udgifter til moderniseringsarbejderne er mindre end rammebeløbet, vil huslejestigningen selvfølgelig blive mindre.</p> <p>Hvis udgifterne derimod overstiger de 75.000 henholdsvis 100.000 kr. for den enkelte modernisering, vil vi ikke igangsætte arbejderne før lejeren har indbetalt differencen til Rødovre Boligselskab.</p> <p>Der kan ikke overføres beløb fra den ene ramme til den anden.</p> <p>Hvilke arbejder er ikke forbedringsarbejder?</p> <p>Som ordet siger, er det udgifter til arbejder, der moderniserer lejlighedens køkken eller bad, der kan finansieres indenfor den økonomiske ramme.</p> <p>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.</p>	<p>Det er lejeren, som sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.</p> <p>Således kan eksempelvis udgifter til maling af vægge eller slibning og lakering af gulvet i køkkenet ikke medtages i finansieringen.</p> <p>Projektet trin for trin</p> <p>Et nyt køkken eller bad kræver store investeringer, og samtidig er det en stor indretnings- og planlægningsopgave.</p> <p>Der er meget, der skal tages stilling til, og vi skal sikre, at kvaliteten af arbejderne står mål med investeringerne.</p> <p>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.</p> <p>Din samarbejdspartner i denne sag vil være:</p> <p>Rødovre Boligselskab Driftsafdelingen Brandholms allé 11 2610 Rødovre Tlf. 36 70 31 31</p> <p>E-mail: drift@rbbolig.dk</p> <p>1. Før du går i gang</p> <p>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.</p> <p>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 <i>fik</i> brug for dem senere.</p> <p>2. Hjemmebesøg</p> <p>Den bedste vejledning får du imidlertid først ved et hjemmebesøg af en konsulent. En professionel rådgivning er vigtig.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

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

3. Indretningsforslag og tilbud

Indretningsforslag, tilbud og efterfølgende faktura stiles til Rødovre 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.

De hårde hvidevarer skal være i standardmål for at sikre fremtidig udskiftning.

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 reetablering.

5. Aftale med Rødovre Boligselskab

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

Ved hjælp af en budgetcheckliste gennemgår vi, at alle følgearbejderne i forbindelse med arbejdet er medtaget.

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 Rødovre Boligselskab iværksætte arbejderne.

7. Montering og overdragelse

Der er altid gener forbundet med forbedring af køkkenet eller badeværelset.

Mange lejere ønsker selv at aftale en tidsplan med firmaerne for arbejderne 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 Rødovre Boligselskab syne og godkende arbejdet.

Ved etablering af badeværelser skal Rødovre Boligselskab kontrollere opsætningen af vådrumsmembran før gulv og vægbeklædning endeligt monteres.

8. Betaling

Sagen afsluttes når Rødovre 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 Rødovre Boligselskab.

Korrespondance stiles til:

Rødovre Boligselskab

Driftsafdelingen
Brandholms allé 11
2610 Rødovre

Tlf. 36 70 31 31

E-mail: drift@rbbolig.dk