



**Søparken, Lejerbo afd. 154**

**Beboernes råderet**

# Positivlisten

På fire områder har beboeren uindskrænket ret uanset boligorganisationens eget råderetskatalog. Dette betegnes som positivlisten.

Positivlisten giver ret til at udføre følgende forbedringer:

- energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsruder, termostatventiler o. lign.
- andre ressourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger o. lign.
- etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkken samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf.
- tekniske installationer, herunder elinstallationer.

Disse fire områder betegnes altid som en forbedring af det lejedes værdi, og giver derfor ret til godtgørelse ved fraflytning.

# Godtgørelse

En lejer, der har udført forbedringer under råderetten har ret til økonomisk godtgørelse. Godtgørelsen udbetales ved lejerens fraflytning. Udbetaling af godtgørelsen afhænger af, om lejeren flytter, inden forbedringerne er afskrevet. Det er en god idé at beregne godtgørelsen umiddelbart efter, at arbejdet er udført, så der ikke er nogen tvivl om beregningen, hvis lejeren skal flytte, inden forbedringerne er afskrevet.

## **Beregning og afskrivning**

Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte og dokumenterede udgifter, når arbejdet er udført. Ejendomskontoret skal besigtige arbejdet. Der er en grænse for, hvor meget lejeren kan få i godtgørelse. Maksimumbeløbet for godtgørelsen, ifølge driftsbekendtgørelsen § 88 stk. 5, vil højst kunne udgøre *110.252 kr.* Beløbet reguleres en gang om året (se de gældende satser i BL Informerer på [www.bl.dk](http://www.bl.dk)).

Godkendt på afdelingsmødet, den 24. februar 2009

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Perioden skal dog være på mindst 10 og højst 20 år, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejer og afdelingen under hensyn til arbejdets karakter. Efterhånden som godtgørelsen nedskrives, kan lejeren gennemføre nye forbedringer under råderetten med mulighed for godtgørelse, men den samlede godtgørelse skal dog stadig holdes inden for de nævnte grænser.

### **Reduktion og begrænsninger i godtgørelsen**

Afdelingen kan reducere i godtgørelsen:

- Med værdien af eksisterende installationer, bygningsdele mv.
- Hvis udgifterne til håndværker eller materialer skønnes at være for høje sammenlignet med de sædvanlige udgifter til den type arbejder

Der kan ikke ydes godtgørelse for følgende udgifter:

- Arbejder uden moms
- Særligt energiforbrugende arbejder

Lejeren kan godt selv udføre arbejderne, men der gives ikke godtgørelse for værdien af eget arbejde.

Forbedringens art	Beskrivelse	Tilladt Ja / nej	Ansøges Ja / nej	Retableres Ja /nej	Begrænsning	Bemærkninger
<b>Køkken: Inventar, skabe m.v.</b>	Nedtagning og opbygning/indsætning af nyt	Ja	Ja	Nej	Tegninger skal godkendes	Godtgørelse ved fraflytning
	Installation af opvaskemaskine	Ja	Ja	Nej	Kun tilladelse, hvis kloakledning er tilstrækkelig. Der skal være overløbs-sikring	
	Installation af tørretumbler og tørreskab	Ja	Ja	Nej	Må ikke tilsluttes eksisterende ventilation. Skal være type med kondensering	
	Installation af emhætte	Ja	Ja	Nej	Må ikke tilsluttes eksisterende ventilation. Skal være type med recirkulation	
	Udskiftning af vandhaner	Ja	Nej	Nej	Type efter aftale med varmemester	
	Udskiftning af køkkenvask	Ja	Nej	Nej		Almindelig standard. Skal monteres af Aut. VVS - installatør (afløb)
	Opsætning af fliser over køkkenbord	Ja	Ja	Nej	Neutrale farver	Godtgørelse ved fraflytning. ½ m2 fliser skal opbevares til reparationer
	Vægbeklædning med vaskbart tapet	Ja	Nej	Ja		
<b>Badeværelse / Gæstetoilet:</b>	Opsætning af nye fliser	Ja	Ja	Nej	Neutrale farver	Arbejdet skal udføres af en af afdelingen godkendt håndværker. ½ m2 fliser skal opbevares til reparationer.

Godkendt på afdelingsmødet, den 24. februar 2009

	Etablering af ekstra telefonbruser	Ja	Nej	nej		Aut. VVS – installatør
<b>Forbedringens art</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Tilladt Ja / nej</b>	<b>Ansøges Ja / nej</b>	<b>Retableres Ja /nej</b>	<b>Begrænsning</b>	<b>Bemærkninger</b>
	Opsætning af spejl, hylder, knager m.v.	Ja	Nej	-	Skal opsættes via huller boret i fugerne mellem fliserne	Retableres ikke hvis dette kan godkendes som normal istandsættelse
	Ny gulvbelægning med fliser / stiftmosaik	Ja	Ja	Nej	Neutrale farver og mønstre	Arbejdet skal udføres af en af afdelingen godkendt håndværker. ½ m2 fliser skal opbevares til reparationer.
	Udskiftning af håndvask og toilet	Ja	Ja	Nej	Samme farve på alt sanitet	
<b>Isolering:</b>	Rør isolering, isolering under gulve m.v.	Ja	Ja	Nej		Godtgørelse ved fraflytning
<b>Alle rum:</b>	Opsætning af ekstra radiator	Nej	-	-		
	Montering af elvarmepanel	Ja	Nej	Ja		Vedligeholdes af lejer
	Skillevæg nedtages/flyttes	Ja	Ja	Nej	Kun ikke bærende skillevæg	Myndighedsgodkendelse
	Ældre / handicapændringer	Ja	Ja	Efter aftale		
	Lyd - / varmeisolering	Ja	Ja	Efter aftale	Myndighedsgodkendelse af materialer og system	Godtgørelse ved fraflytning
	Dørgreb, ændring af type	Ja	Nej	Nej	Skal være ens i alle rum	
	Blænding af dør	Ja	Ja	Nej		Myndighedsgodkendelse
	Strukturmalning	Nej	-	-		
	El kontakter udskiftes til anden type	Ja	Nej	Nej		Aut. El – installatør
	Etablering af stikkontakter til 220 / 380 v og lampesteder	Ja	Ja	Nej		Aut. El – installatør
	Installation af lysdæmper	Ja	Nej	Ja		Aut. El – installatør
	Udvendig TV - / radioantenne	Nej	-	-		

Godkendt på afdelingsmødet, den 24. februar 2009

	Loftbeklædning med malerfilt / malet	Ja	Nej	Nej		Normalistandsættelse ved fraflytning
<b>Forbedringens art</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Tilladt Ja / nej</b>	<b>Ansøges Ja / nej</b>	<b>Retableres Ja /nej</b>	<b>Begrænsning</b>	<b>Bemærkninger</b>
	Loftsbehandling med maling	Ja	Nej	Nej		Normalistandsættelse ved fraflytning
	Loftsbeklædning med tapet	Nej	-	-		
	Loftsbeklædning med gipsplader eller lignende	Ja	Ja	Efter aftale	Brandklasse-godkendt materiale	Myndighedsgodkendelse
	Loftbeklædning med træ eller plast	Ja	Ja	Efter aftale		- Beklædningen skal være klasse 1 beklædning og overholde Bygningsreglementets bekendtgørelse. - Der må ikke være hulrum mellem oprindeligt loft og nyt træloft. Hulrummet skal være helt udfyldt, med en godkendt isolering.
	Vægbehandling med maling	Ja	Nej	Nej		Normalistandsættelse ved fraflytning
	Træværk malerbehandles	Ja	Nej	Nej		Normalistandsættelse ved fraflytning
	Vægbeklædning med træ, plader eller lignende	Ja	Ja	Efter aftale	Brandklasse-godkendt materiale	
	Plastpaneler males	Ja	Ja	Nej		Skal males med en af ejendomskontoret godkendt maling
<b>Gulvbelægning:</b>	Linoleum eller vinyl i køkken/entre	Ja	Nej	Ja		Må ikke limes på eksisterende parketgulv
	Gulvbelægning med fast tæppe – undtagen bad	Ja	Nej	Ja		Må ikke limes på eksisterende parketgulv
	Gulvbelægning med alle	Ja	Ja	Nej	Skal være ens i alle rum	

Godkendt på afdelingsmødet, den 24. februar 2009

	træsorter – undtagen bad					
<b>Altan:</b>	Opsætning af indvendig markise	Ja	Ja	Ja		Vedligeholdes af lejer

**BEMÆRK:** Hvis ændringerne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt vil det være et ufravigeligt krav, at det udførte arbejde blive retableret ved fraflytning. Alle tekniske installationer skal udføres af autoriserede firmaer.