



# Råderetskatalog Enebærhaven



# Indhold

## **RÅDERETTEN**

Lejet men helt dit eget!.....	3
Forbedringer og forandringer .....	3
Udenfor eller indenfor boligen .....	3
Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten .....	4
Om installationsretten.....	4
Hvad skal du gøre?.....	4

## **HVILKE REGLER GÆLDER I DIN AFDELING?**

Forbedringer .....	5
Forandringer .....	7

## **ØKONOMISK GODTGØRELSE VED FRAFLYTNING**

Betingelser.....	9
Hvordan beregner man godtgørelsen?.....	9
Udbetaling af godtgørelse.....	9

## **LOVGRUNDLAGET/REGLERNES GODKENDELSE**

Lovgrundlaget .....	10
---------------------	----



# Råderetten

## LEJET MEN HELT DIT EGET!

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov.

Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

## FORBEDRINGER OG FORANDRINGER

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en forbedring af boligen, så betyder det:

- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter.
- At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode.

Hvis du laver en forandring af din bolig, så betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (re-etableringspligt).
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

## UDENFOR ELLER INDENFOR BOLIGEN

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (f.eks. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at lave om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen.

Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må lave en hems i boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.



## HVIDEVARER ER IKKE OMFATTET AF RÅDERETTEN

Hvis du ønsker at installere f.eks. en vaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret".

Det betyder, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om reetablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine

## OM INSTALLATIONSRETEN

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.

## HVAD SKAL DU GØRE?

Uanset, om du vil forandre eller forbedre din bolig og uanset, om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

1. Du skal skriftligt meddele servicecentret hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.

2. Hvis du ønsker at forandre din bolig, eller gøre brug af installationsretten, så vil servicecentret ofte kunne behandle sagen og ganske hurtigt give dig en tilladelse eller et afslag.
3. I andre tilfælde – og altid, når det handler om forbedringsarbejder – vil servicecentret videregive din sag til Domea.dk, som behandler sagen.

Domea.dk opkræver et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til dit servicecenter.

4. Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Domea.dk. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.
5. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
6. Hvis du ikke har modtaget svar fra servicecentret eller Domea.dk indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne.

Dette gælder dog ikke for arbejder efter "installationsretten", hvor du skal have skriftlig godkendelse.



## Hvilke regler gælder i din afdeling?

### FORBEDRINGER

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er normalt Domea.dk, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Du skal dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.
- D Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse i op til 15 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

<b>FORBEDRINGER INDENFOR BOLIGEN</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Forbedring af køkkenet efter godkendt standard (kontakt servicecentret for nærmere oplysninger)		X		10 år
Forbedring af køkkenet (udenfor standard)		X		10 år
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt servicecentret for nærmere oplysninger)		X		15 år
Forbedring af badeværelse (udenfor standard)		X	X	10 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til servicecentret.

#### **Regler for forbedring af køkkenet:**

Reglerne for forbedringer af køkkenet i Enebærhaven er simple. Det er tilladt at fjerne det oprindelige køkken og sætte et nyt ind, blot det overholder nedenstående regler:

- Nye køkkenskabe og skuffer skal holdes i lyse farver
- Bordpladens farve skal holdes i standard køkkenfarver
- Køkkenet må ikke være "luksus" såsom massiv granitbordplade
- Plads til ovn/kogeplade, køleskab og vask skal bibeholdes
- Det er tilladt at installere opvaskemaskine i det nye køkken—husk her installationsretten - se side 4

Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til servicecentret.

#### **Regler for forbedring af badeværelse:**

Reglerne for forbedringer af badeværelset i Enebærhaven er simple blot nedenstående regler overholdes:

- Inventar skal holdes i lyse farver
- Ingen dele må være "luksus", såsom installation af jacuzzi eller guldvandhaner

I både køkkenet og badeværelse skal sanitet være efter godkendte standardmål. Kontakt servicecentret for nærmere oplysninger og ved tvivlsspørgsmål.

#### **Øvrige forbedringer og forandringer i boligen:**

Det er ikke tilladt at ændre:

- Farven på de døre der findes inde i lejemålet.

Ønsker du at foretage andre forbedringer og/eller forandringer i lejemålet, er du velkommen til at kontakte din afdelingsbestyrelse eller servicecentret.

Se kategorier side 5: A, B, C og D.

## FORANDRINGER

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- B Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.
- D Kommunen skal godkende denne forandring. Det er Domea.dk, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.

FORANDRINGER INDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standard-model (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard)	X			

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til servicecentret.

- A Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke reetablere ved fraflytning.
- B Hvis du udfører denne forandring, så skal du reetablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.
- D Kommunen skal godkende denne forandring. Det er Domea.dk, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.



# Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

## BETINGELSER

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, så har du mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter indenfor afskrivningsperioden.

For at få godtgørelse, skal du overholde følgende regler:

- Forbedringsarbejdet skal anmeldes til servicecenteret og godkendes af Domea.dk, inden du går i gang.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt).
- Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder.

Du kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".

- Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggeskema, som skal godkendes af Domea.dk. Du kan få en regnskabsblanket på servicecenteret eller ved henvendelse til Domea.dk.
- Når Domea.dk har godkendt regnskabet vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

## HVORDAN BEREGNER MAN GODTØRELSEN?

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 122.956,00 for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selv om arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet.

Det nævnte beløb er opgjort i 2017-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks netto prisindeks.

## UDBETALING AF GODTØRELSE

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode.

Godtgørelsen falder med lige store må nedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.



# Lovgrundlaget/Reglernes godkendelse

## **LOVGRUNDLAGET**

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger, kapitel 8.
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger, kapitel 18.

Nærværende regler er godkendt på afdelingsmøde den 21. november 2018.

På afdelingens hjemmeside på [www.Domea.dk/Enebærhaven](http://www.Domea.dk/Enebærhaven) finder du altid de senest opdaterede kataloger for Enebærhaven.