

Tønder Boligselskab, afd. 1352

Råderetskatalog

om dine muligheder

for at forbedre og forandre din bolig

i

Tønder-Rømø Byhuse

Godkendt af afdelingsmødet den 02-03-2023
Godkendt af organisationsbestyrelsen 30-03-2023

INDHOLD

Lejet men helt dit eget med råde- ret.....	side 3
Installationsretten og regler for afdelingerne.....	side 4
Forbedringer indenfor boligen og forandringer.	side 5-6
Lovgrundlaget.....	side 7

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 (retableringspligt).
- 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". Bruger du installationsretten betyder det, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Om installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig.

OBS: Ifølge husordenen for afdelingen, kan der på Kastaniealle kun gives tilladelse til installation af opvaskemaskine.

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 du skal 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 skriftlig meddele ejendomskontoret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
2. Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil ejendomskontoret ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.
3. I andre tilfælde – og altid, når det handler om forbedringsarbejder – vil ejendomskontoret videregive din sag til Servicecenteret, som behandler sagen.
4. Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Servicecenteret. 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 ejendomskontoret eller Servicecenteret indenfor 8 uger (juli måned undtaget), kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder efter "installationsretten", hvor du skal have en skriftlig godkendelse.

Regler i din afdeling

Forbedringer:

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

- A.** Kommunen skal godkende denne forbedring. 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 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard (kontakt SC Syd for nærmere oplysninger)				10 år.
Forbedring af køkken (udenfor standard)			X	10 år.
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt SC Syd for nærmere oplysninger)				15 år.
Forbedring af badeværelse (udenfor standard)			X	10 år.
Modernisering af elinstallationer (herunder etablering af HPFI-relæ)				15 år.

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

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D
Etablering af udestue af plastelementer ved rækkehuse efter godkendt standard (kontakt SC Syd for nærmere oplysninger)	X		X	10 år
Inddækning af altan efter godkendt standard (kontakt SC Syd for nærmere oplysninger)	X		X	10 år
Flisebelægning på et mindre stykke jord i haven (kontakt SC Syd for nærmere aftale)				10 år
Trappenedgang fra stuealtaner (kontakt SC Syd for nærmere oplysninger)	X		X	15 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

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 retableringsudgifterne ved fraflytning.
- D.** Kommunen skal godkende denne forandring. Du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel (kontakt SC Syd for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard)		X		
Fjernelse af skillevæg mellem stue og køkken	X			
Fjernelse af skillevæg mellem stue og kammer i 4-rums boliger	X			X

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

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af flagstang (max. 8 meter høj og mindst 4 meter fra skel til nabo)		X		
Opsætning af legehus, redskabsrum og drivhus på max. 9 m ² efter ejendomskontorets anvisninger		X		
På Rønmø må der opføres carport ved huse, der ikke har carport i forvejen		X		X
Terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, "japansk have" eller lignende		X		
Maling af altanvægge på Kastaniealle efter godkendt standard	X			
Opsætning af læskærm efter godkendt standard		X		
Opsætning af markise efter ejendomskontorets anvisninger		X		

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Al vedligeholdelse af forandringer udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Boligselskabet kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Den kollektive råderet – når afdelingen betaler

Afdelingsmødet har tidligere besluttet at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter "den kollektive råderet".

I den kollektive råderet er det afdelingen, der betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode.

Der kan ansøges 2 gange om året, april og oktober.

Ved behandling af råderet sager vil der blive opkrævet et gebyr til Domea + låne omkostninger.

Ved større byggesager, hvor der skal ansøges hos kommunen, kan der komme ekstra gebyr på.

I din afdeling er der mulighed for at foretage følgende forbedringsarbejder efter den kollektive råderet, hvis dit køkken eller badeværelse er minimum 15 år gammelt og på nedenstående regneeksempler vil huslejen pt. stige med følgende beløb:

1. Modernisering af køkkener.

Maksimalt kr. 50.000 pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 10 år.

Det forventede månedlige lejetillæg opgøres ved lånehjemtagelse.

Afdelingen forestår og betaler for nødvendig modernisering af elinstallationer i forbindelse med køkkenmoderniseringen.

2. Modernisering af badeværelser.

Maksimalt kr. 100.000 pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Det forventede månedlige lejetillæg opgøres ved lånehjemtagelse.

Afdelingen forestår og betaler for delvis udskiftning af faldstamme samt fjernelse af evt. badekar i forbindelse med badeværelsesmoderniseringen.

3. Efterisolering af lofter efter servicecenterets anvisninger

Maksimalt kr. 35.000 pr. lejemål.

Ordnningen er godkendt til at omfatte alle boliger i afdelingen.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Afdelingen yder kontant tilskud på kr. 10.000 til arbejdet.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er ca. kr. 198,00.

Yderligere oplysninger om ovennævnte ordninger kan fås på ejendomskontoret.

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

Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmødet 02-03-2023 og i boligselskabets bestyrelse den 30-03-2023.