



BALLERUP
BOLIGSELSKAB



Råderetskatalog Rugvænget

Administreret af
Domea
dit hjem



Indhold

RÅDERETTEN

Lejet men helt dit eget!.....	3
Forbedringer og forandringer	3
Udenfor eller indenfor boligen	3
Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten	3
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

DEN KOLLEKTIVE RÅDERET - NÅR AFDELINGEN BETALER

Muligheder i din afdeling	10-11
---------------------------------	-------

LOVGRUNDLAGET/REGLERNES GODKENDELSE

Reglerne om råderet og installationsret	12
Reglernes godkendelse	12



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 (retableringspligt).**

- **At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.**

UDENFOR ELLER I 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 retablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

OM I 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 ejendomskontoret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.

2. Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, så vil ejendomskontoret 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 ejendomskontoret videregive din sag til Domea, som behandler sagen.

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

4. Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Domea. 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 Domea 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, 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 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.**

FORBEDRINGER I NEDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		15 år
Forbedring af køkken (udenfor standard)		X	X	10 år
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		15 år
Forbedring af badeværelse (udenfor standard)		X	X	10 år
Modernisering af elinstallationer		X		15 år

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

Hvis du ønsker at foretage forbedringer udenfor boligen, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

A Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er normalt Domea, 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 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.



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. Det er Domea, der sørger for at **få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger** til f.eks. byggetilladelse.

FORANDRINGER I NDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard)		X	X	
Fjernelse af skillevæg mellem kammer og køkken	X			
Fjernelse af skillevæg mellem stue og kammer i 4-rums boliger	X			X
Fjernelse af øvrige skillevægge		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
Maling af altanvægge efter godkendt standard	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.

A Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke reablere ved fraflytning.

B Hvis du udfører denne forandring, så skal du reablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.

C Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reableringsudgifterne ved fraflytning.

D Kommunen skal godkende denne forandring. Det er Domea, 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 ejendomskontoret og godkendes af Domea, inden du går i gang.
- **Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige** og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granit bordplader 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 byggeregnskab, som skal godkendes af Domea. Du kan få en regnskabsblanket på ejendomskontoret eller ved henvendelse til Domea.

- **Når Domea 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 GODTGØRELSEN?

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

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 117.340 for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet. Det nævnte beløb er opgjort i 2012-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

UDBETALING AF GODTGØRELSEN

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode.

Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden.

Hvis afskrivningsperioden f.eks. er **10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.**



Den kollektive råderet - når afdelingen betaler

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter "den kollektive råderet".

I den kollektive råderet er det afdelingen, som betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, af boligselskabets bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

MULIGHEDER I DIN AFDELING

I din afdeling er der mulighed for at foretage følgende forbedringsarbejder efter den kollektive råderet:

A. Modernisering af køkkener

Maksimalt kr. 75.000 pr. lejemål - uden hårde hvidevarer, som skal betales af lejer

Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 20 moderniseringer.

Der betales tillæg til huslejen i 10 år.

På beboermødet den 11-9-14 blev det vedtaget at det kun er HTH køkkener der må sættes op, med valg mellem 3 låg typer. Hvis et fraflytningskøkken er både gammelt og slidt, skal der sættes der over den kollektive råderet et standard køkken op til en pris på ca. 50.000 kr.

Det vil betyde en huslejstigning, der vil følge det lejemål, der er blevet renoveret indtil lånet er tilbage betalt.

Lån på 50.000 kr. = ca. 600 kr. / måned og lån på 75.000 Kr. = ca. 900 kr. / måned



B. Modernisering af badeværelser

Maksimalt kr. 75.000 pr. lejemål.

Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 30 moderniseringsager.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

På beboermødet den 11-9-14 blev det vedtaget at der over den kollektive råderet renoveres badeværelse i flyttelejligheder, hvor der ikke er fliser i brusekabinen. Der bliver som standard lavet følgende:

- Fliser i brusekabine
- Væv og maling i resten af badeværelset
- Nyt toilet
- Ny håndvask med blandingsbatteri
- Separat termostat blandingsbatteri med håndbruser i brusekabinen
- Spejl
- Badeværelseslampe

Det vil betyde en huslejestigning, der vil følge det lejemål, der er blevet renoveret indtil lånet er tilbage betalt.

Lån på 50.000 kr. = ca. 600 kr. / måned og lån på 75.000 Kr. = ca. 900 kr./ måned

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås på ejendomskontoret, hvor tilmelding også finder sted.



Lovgrundlaget/Reglernes godkendelse

REGLERNE OM RÅDERET OG INSTALLATIONSRET

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

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

REGLERNES GODKENDELSE

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 15. maj 2012.

Råderetsreglerne er revideret på afdelingsmødet den 11. september 2014.