

Råderetskatalog

for

Afdeling 87-55

Boligselskabet Domea Vejle-Børkop

1. 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 opvaskemaskine.

Om installationsretten

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 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 Domea Boligservice, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
 2. I nogle tilfælde – og altid, når det handler om forbedringsarbejder opkræver Domea.dk et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til Domea Boligservice.
 3. Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Domea Boligservice. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som bolig-selskabet stiller.
 4. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
 5. Hvis du ikke har modtaget svar fra Domea Boligservice indenfor 8 uger (juli måned undtaget), kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder, der kræver kommunens tilladelse samt arbejder efter "installationsretten", hvor du skal have en skriftlig godkendelse.
-

2. 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. 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.** 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 "C" er afskrivningsperioden angivet.

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C
Forbedring af køkken		X	10 år.
Forbedring af badeværelse		X	10 år.

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

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C
Etablering af udestue efter godkendt standard (kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger)	X		10 år.
Overdækning af terrasse efter godkendt standard (kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger)	X		10 år.

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

3. 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.

1. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
2. Hvis du udfører denne forandring, så kan du blive pålagt at retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
3. 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	1	2	3
Udskiftning af oprindeligt gulv til gulv efter Domea Boligservice anvisninger	X		
Pålægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter Domea Boligservice anvisninger	X		
Fjernelse af skillevæg mellem stue og køkken	X		

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

Forandringer udenfor boligen	1	2	3
Etablering af fliser/ Omlægning af fliser		X	
Markise		X	
Udestue	X		X
Overdækket terrasse	X		X
Opsætning af flagstang (max. 8 meter høj og mindst 4 meter fra skel til nabo)		X	
Opsætning af legehus efter ejendomskontorets anvisninger		X	
Opsætning af haveskur (max. 9,9 m ²) – efter servicecentrets anvisninger. Skuret skal opføres i bygningsafsnittets farver og eller i stål		X	
Terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, "japansk have" eller lignende		X	
Drivhus			X
Havehegn om egen terrasse *		X	

*

Havehegn om egen terrasse, max højde 165 cm, dog max 110 cm parallel med bygning. Alle typer dog, ikke lamelflet. Hegn må gerne stå i natur eller trykimprægneret. Såfremt du vælger at male, skal det være i en af bygningsafsnittets farver.

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.

4. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Betingelser:

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, 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 Domea Boligservice og godkendes 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 byggeregnskab, som skal godkendes af Domea Boligservice. Du kan få en regnskabsblanket ved henvendelse til Domea Boligservice
- Når Domea Boligservice 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.

Beregning af godtgørelsen

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

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 121.373 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 2015-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

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.

5. 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, der 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.

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

A. Modernisering af køkkener.

Maksimumbeløb:

Kr. 40.000 ungdomsboliger/1-værelses boliger

Kr. 70.000 2-værelses boliger

Kr. 85.000 øvrige boliger

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Kontakt ejendomskontoret for oplysninger om den vejledende lejestigning. Den endelige lejestigning kendes først, når lånet er hjemtaget.

Finansiering

Maksimumsbeløbet for kollektiv råderet tillægges omkostninger til hhv. lånehjemtagelse og Domea.dk. Der optages lån med en løbetid på 15 år.

Råderetsforbedringen finansieres af afdelingen, mens den enkelte beboer afholder udgiften via et månedligt tillæg til huslejen. Tillægget opkræves i en periode, der svarer til lånets løbetid.

Indeksregulering

Maksimumsbeløbet for råderets-forbedringer indeksreguleres årligt i henhold til Dansk Arbejdsgiverforenings konjunkturstatistik (lønstatistik). Reguleringen følger udviklingen fra opgørelsen i 3. kvartal i ét år til 3. kvartal det følgende år.

Inventar

Inventar der indkøbes via kollektiv råderet, skal være i gængse standardfarver og finere. Lakerede låger må kun være hvide. Alt inventar skal indkøbes hos leverandører, der har indgået samhandelsaftale med Domea indkøb.

Udskiftning ved tomgang

Ved tomgang kan administrationen beslutte at udskifte køkken og inventar for at sikre, at boligen forbliver attraktiv på boligmarkedet.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås på dit lokale Servicecenter.

6. Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

Lov om leje af almene boliger, kapitel 8

Bekendtgørelse om drifts af almene boliger, kapitel 18

7. Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 04-03-2026 og godkendes i boligselskabets bestyrelse på førstkommende møde.

Der er en forudsætning at arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt i henhold til vejledninger og vedligeholdelsesreglementet.

Hvor loven kræver autorisation for udførelsen af arbejdet, skal det dokumenteres udført af autoriseret håndværker.

Såfremt der ikke er indhentet fornødne tilladelser, eller arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, forbeholder boligselskabet sig ret til reetablering for lejers regning.
