

Humblebæk Boligselskab



# Råderetskatalog Stejlepladsen 2

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. ....	10

## LOVGRUNDLAGET

Lovgrundlaget .....	11
---------------------	----

## INSPIRATION

Tegning .....	12, 13, 14, 15
---------------	----------------





# 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 køkkeskab for at få plads til en vaskemaskine.

## OM I INSTALLATIONSRETEN

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vask- 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:

- Du skal skriftligt henvende dig til bestyrelsen med hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- Når det handler om forbedringsarbejder – vil bestyrelsen 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.

- 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.

Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.



## Hvilke regler gælder i din afdeling?

### FORBEDRINGER:

I skemaerne på næste side 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. Forbedringsarbejder indenfor i boligen jævnfør nedenstående skema giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år, og alle arbejder afskrives over 10 år.
- E. Forbedringsarbejder udenfor boligen giver dig ikke økonomisk godtgørelse når du flytter, og hvis ikke den nye lejer overtager vedligeholdelsesforpligtelsen, vil du skulle nedrive/reetablere anlægget, som før det blev ændret for egen regning.

FORBEDRINGER I INDENFOR BOLI GEN	A	B	C	D
Forbedring af køkken		X		10 år
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt driftscentret for nærmere oplysninger)		X		10 år
Efterisolering på loft, og etablering af vindue, trappe og fuld gulv, efter godkendte tegninger, kontakt driftskontoret for nærmere oplysninger.				10 år
Større åbning mellem køkken/alrum og stue, efter godkendte tegninger, kontakt driftskontoret for nærmere oplysninger.				10 år

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

#### FORBEDRINGER UDENFOR BOLI GEN

Etablering af overdækket terrasse efter godkendt standard (kontakt driftscentret for godkendte tegninger der skal overholdes +/- 10% i størrelse, og vær opmærksom på afdelingens standardfarver i forhold til maling)

Etablering af skur i baghaven (kontakt driftscentret for godkendte tegninger, skal overholdes +/- 10%, og vær opmærksom på afdelingens standardfarver i forhold til maling)

Etablering af cykelskur i baghaven (kontakt driftscentret for godkendte tegninger, skal overholdes +/- 10%, og vær opmærksom på afdelingens standardfarver i forhold til maling)

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



FORANDRINGER I NDEFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter driftscentrets anvisninger	X			
Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter driftscentrets anvisninger		X		
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standard-model (kontakt driftscentret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard) Blandingsbatterier udenfor afdelingens standard skal godkendes af driftscentret, ellers skal disse retableres til afdelingens standard ved fraflytning	X			
Udskiftning af døre, de nye døre skal godkendes af driftscentret, ellers skal de gamle døre retableres ved fraflytning	X			

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

## FORANDRINGER UDENFOR BOLIGEN

Opsætning af markise, såfremt den nye lejer ikke vil overtage vedligeholdelsesforpligtelse på markisen, vil du blive pålagt at nedtage markisen inden fraflytning

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/retableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.





# 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 bestyrelsen 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 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. Du kan få en regnskabsblanket på driftscentret 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:

Køkken 4 vær.	kr. 90.000
Køkken 3 vær.	kr. 85.000
Køkken 3 vær lille	kr. 80.000
Køkken 2 vær. stuen	kr. 75.000
Køkken 2 vær. 1. sal	kr. 75.000

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på:

Badeværelse 4 vær.	kr. 80.000
Badeværelse 3 vær.	kr. 75.000
Badeværelse 3 vær lille	kr. 70.000
Badeværelse 2 vær. stuen	kr. 65.000
Badeværelse 2 vær. 1. sal	kr. 65.000

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på:

Udnyttelse af loft	kr. 100.000
--------------------	-------------



Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på:  
Åbning fra køkken til stue.  
kr. 80.000

Gældende er: At der max kan være forbedringer med godtgørelse for kr. 1.600 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. bolig. Dette er gældende ligegyldigt hvilke forbedringer det er gået til, og ligegyldigt om forbedringerne helt eller delvist er udført før, du overtog lejemålet. Ligesom det er gældende, hvad enten det er finansieret af dig selv eller en forbedring der er finansieret over huslejen med månedlig ekstrabetaling.

Dette betyder at forbedringssummen der skal godtgøres max pr. lejemål max kan være:

<b>4 vær.</b>	kr. 180.000
<b>3 vær.</b>	kr. 150.000
<b>3 vær lille</b>	kr. 140.000
<b>2 vær. stuen</b>	kr. 100.000
<b>2 vær. 1. sal</b>	kr. 100.000

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 GODTGØRELSE

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden er 10 år, så falder godtgørelsen med 10% pr. måned.



# Lovgrundlaget

## 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

# Inspiration

Tegning

Tegningerne er ikke målfaste

**kvik** 



Nummer	Beskrivelse	Kunde
TYPE A & B	ST. 3. VÆR & 4. VÆR.	LILLE MODEL
Revisjon	Dato 26-02-2007	



# Inspiration

Tegningerne er ikke målfaste

Tegning

**kvik** 



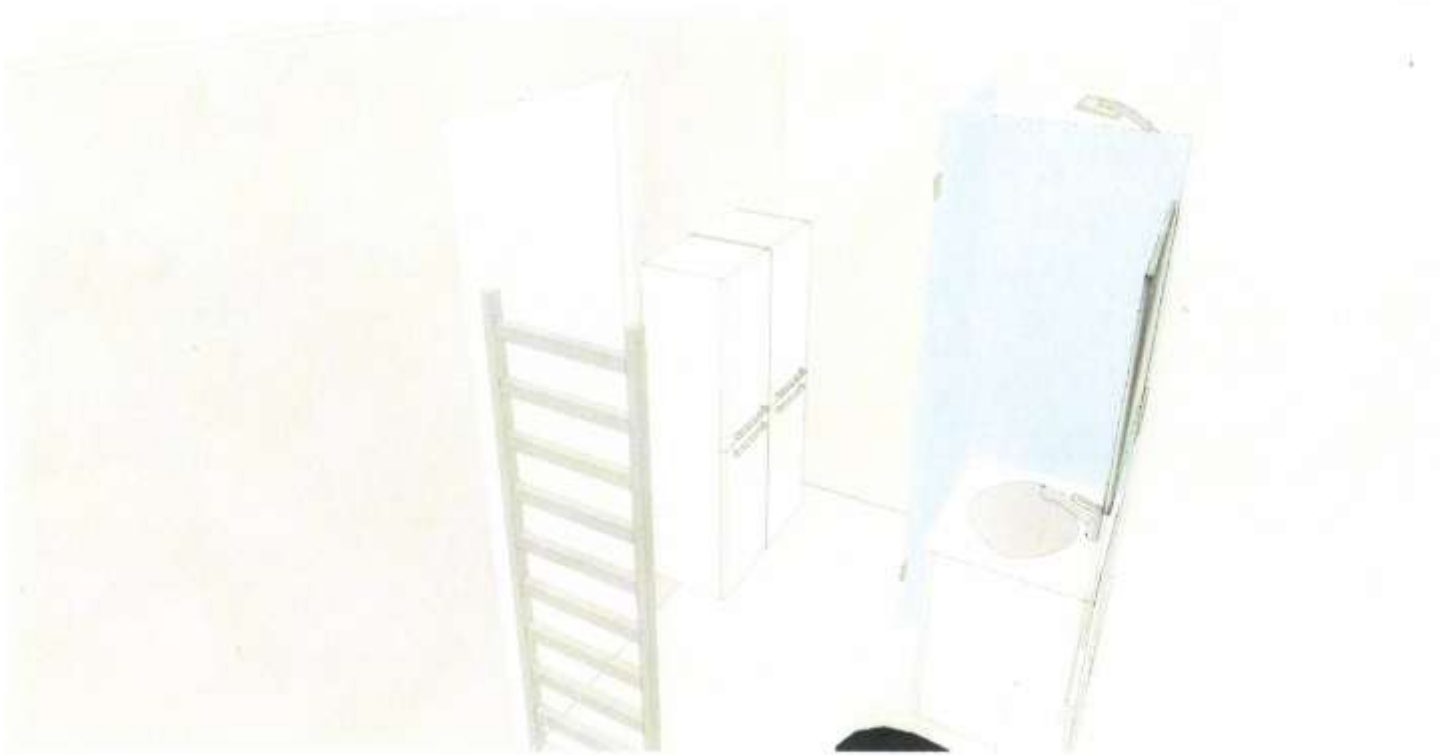
	Nummer	Beskrivelse	Kunde
	TYPE A & B	ST. 3. VÆR. & 4. VÆR.	STOR MODEL
Revision	Dato		
	26-02-2007		

# Inspiration

Tegningerne er ikke målfaste

Tegning

**kvik** 



Nummer

TYPE A, B & C

Beskrivelse

Kunde

Revision

Dato

26-02-2007

# Inspiration

Tegningerne er ikke målfaste

Tegning

**kvik** 



Nummer

TYPE A, B & C

Beskrivelse

Kunde

Revision

Dato

26-02-2007