

Råderetskatalog

Boligselskabet Halsnæs Ny boligselskab

Afdeling 2551 Halsnæs

Om dine muligheder for at forandre
og forbedre din bolig

Indhold

1.	Introduktion	2
	Lejet men helt dit eget!	2
	Forbedringer og forandringer	2
	Udenfor eller indenfor boligen	2
	Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.....	2
	Om installationsretten.....	3
	Hvad du skal gøre?.....	3
2.	Forbedringer/Forandringer	
	Lejlighedens overflader/vinduer m.m.	4
	VVS-installationer	6
	Elinstallationer.....	6
	Bygningsændringer.....	7
	Haver, gårde m.m.....	8
	Hegn.....	9
	Udhuse og andre bygninger.....	10
3.	Råderet.....	
	Individuel.....	11
	Kollektiv.....	11

5. Byggetilladelse 12 **Fejl! Bogmærke er ikke defineret.**

1. Introduktion

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 (reableringspligt).

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 (fx i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man fx 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 fx 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 fx 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 reablering, hvis du fx har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Om installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere fx vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis fx 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:

- Du skal skriftlig meddele servicecenteret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil servicecenteret t ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.
- Domea.dk opkræver et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til dit servicecenter
- 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.
- Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.

Hvis du ikke har modtaget svar fra servicecenteret eller Domea.dk 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.

Råderetskatalog

Halsnæs Ny Boligselskab Afd. 2551 Halsnæs

På de følgende sider findes de gældende regler for råderet, som er opdelt i hovedafsnit:

- Gulve vinyl maling af trapper fastlimede tæpper smøring af døre
 - Lejlighedens overflader / vinduer m.m..
 - VVS installationer
 - Elinstallationer
 - Bygningsændringer
 - Haver, gårde m.m..
 - Hegn
 - Udhuse og andre bygninger
 - Kollektiv råderet
-

Lejlighedens overflader / vinduer m.m.

	Tilladt		Ikke til-ladt	Bemærkninger * = Kan kræves retableret. For egen regning
	Uden ansøgning	Ansøges hos boligselskabet/servicecenter		
Løfter				
Farveændring		X		*
Tapetbeklædning		X		*
Anden beklædning (træ og gipsplader)		X		*
Isolering		X		
Vægge				
Malet hessianbeklædning			X	
Malet savsmuldstapet, rutex og strukturtapet (ej skumtapet)	X			*
Glasvæv i entre, køkken og bad	X			*
Vinyltapet i køkken og bad			X	
Tapet (standard)	X ¹			*
Et lag standardtapet som grundpapir	X ²			*
Strukturmalning	X			*
Træbeklædning i køkkener		X		*
Normalt forekommende bore- og sømhuller	X			*
Flisebelægning				
Borehuller i fliser	X ⁴			huller kræves lukket ved fraflytning
Borehuller i fuger	X ⁴			huller kræves lukket ved fraflytning
Maling af fliser		X		
Vinylbeklædning uden på fliser			X	
Opsætning af vægfliser i køkken, bad og bryggers		X		Godtgørelse iflg. råderetsregler.
Gulve og trapper				
Klikgulve og Laminatgulve		X		Skal fjernes ved fraflytning.
Afslibning med efterfølgende lakering	X			*
Pålægning af linoleums- og vinylfliser		X ³		*
Pålægning af fliser og klinker i bad		X		Godtgørelse iflg. råderetsregler.
Isolering af gulve		X		Godtgørelse iflg. råderetsregler.
Maling af gelænder og vanger		X		Maling af gelænder og vanger skal udføres korrekt og afleveres i håndværksmæssigt udført stand.
Maling af trappetrin		X		

¹ Overlæg på max. 2 mm.

² Når det er fastsiddende og samlingerne er afslebet

³ Ikke limede

⁴ Gælder ikke for matr. 2508

	Tilladt		Ikke til- ladt	Bemærkninger * = Kan kræves reableret. For egen regning
	Uden ansøgning	Ansøges hos boligsel- skabet/ser- vicecenter		
				Maling af trappetrin skal re- etableres.
Fodlister, gerigter, karme, lysninger mm.				
Farveændring	X			*
Fjernelse af dørtrin		X		*
Montering af dørtrin	X			*
Døre				
Farveændring	X ⁴			*
Udskiftning af dørhåndtag / alle håndtag	X ⁵			*
Udskiftning af døre	X Alle døre skal være ens			*
Vinduer				
Generelt			X	Plastrammer må ikke males. Der må ikke bores i ram- merne.
Vindueskarme/rammer (træ)	X			*
Ubehandlet vinduesrammer /karme			X	*
Udskiftning af hængsler og beslag			X	*
Overmaling af hængsler og beslag			X	*
Manglende/fjernelse af hængsler og be- slag			X	*

⁵ Det bør tilstræbes, at alle dørhåndtag er ens

Vvs-installationer

	Tilladt		Ikke til- ladt	Bemærkninger * = Kan kræves retableret.
	Uden ansøgning	Ansøges hos bolig- selskabet		
Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatteri og bruser				
Manglende perlatorer	X			•
Udskiftning af eksisterende blandingsbatteri til vandbesparende eller termostatiske		X		Der må kun bruges mærkerne Nicobelli Børma Grohe og Oras.
Radiatorer				
• Farveændring	X			• Radiatorer skal være hvide ved fraflytning.
• Montering af termostater	X			*

Elinstallationer

	Tilladt		Ikke til- ladt	Bemærkninger * = Kan kræves retableret.
	Uden ansøgning	Ansøges hos bolig- selskabet		
Målerskabe og HFI-relæer				
Indgreb i skabe og relæer		X ⁶		.
Stik- og vippekontakter				
Udskiftning af kontakter, indgreb	X			Godtgørelse iflg. råderetsregler.
Korrespondance lys og lysdæmpere, rosetter for lampetilslutning samt 380 volts udtag og kontakter				
Indgreb i elinstallation		X ⁷		Godtgørelse iflg. råderetsregler.

⁶ Kun af autoriserede vvs og el-installatører

⁷ Kun af autoriserede vvs og el-installatører

Bygningsændringer

	Tilladt		Ikke til- ladt	Bemærkninger * = Kan kræves reableret.
	Uden ansøgning	Ansøges hos bolig- selskabet		
Flytning- / nedrivning af vægge				
Nedrivning		X		*
Opsætning		X		*
Flytning- / nedrivning af døre				
Blænding	X			*
Flytning		X		*
Faste skabe				
Opsætning	X			*
Nedtagning	X			Skal reableres!
Køkken				
Modernisering		X		Godtgørelse iflg. råderets- regler.
Ændring af lav-/høj køkkenbordshøjde		X		Skal reableres.
Maling af køkkenlåger	X			*
Badeværelse				
Modernisering		X		Godtgørelse iflg. råderets- regler.
Opsætning af brusekabine		X		
Installation af hvidevarer				
Opvaskemaskine	X ⁸			*
Vaskemaskine	X ⁹			*
Tørretumbler, udtræk	X ¹⁰			*
Tørretumbler, kondens	X			*
Installation af radioamatørudstyr				
Synlige installationer udenpå bolig		X		
Antenne på taget			X	
Opsætning af parabol		X		*

⁸ Kun af autoriserede el-installatører og vvs installatører

⁹ Kun af autoriserede el-installatører og vvs installatører

¹⁰ Kun i udhus

Haver, gårde m.m..

	Tilladt		Ikke til- ladt	Bemærkninger * = Kan kræves reableret.
	Uden ansøgning	Ansøges hos bolig- selskabet		
Fliser/Træterrasser				
Fjernelse	X			*
Tilføjelse / udskiftning	X ¹¹			*
Træterrasser		X		*
Sten der erstatter fliser og græs		X		Skal reetableres.
Bede				
Anlæg	X			*
Fjernelse	X			*
Alm. beplantning	X ¹²			*
Køkkenurter	X			*
Græs				
Anlæggelse	X			*
Fjernelse	X			*
Træer				
Plantning	X ¹³			* Max. endelig højde 250 cm
Fjernelse	X			*
Hæk				
Ændring		X		
Fjernelse		X		
Opsætning		X		

¹¹ Det skal tilstræbes at alle fliser er af samme art eller i sammenhængende mønster

¹² Det skal tilstræbes at der ikke beplantes med slyngplanter der kan "kravle" ind til naboen

¹³ Det skal tilstræbes at der ikke beplantes med større træer/buske der tager solen fra naboen

Hegn

	Tilladt		Ikke til- ladt	Bemærkninger * = Kan kræves reableret.
	Uden ansøgning	Ansøges hos bolig- selskabet		
Hegn "Baghave"				
Ændring		X		
Fjernelse		X		
Opsætning		X ¹⁴		Må ikke fastgøres i murværk. Max. 180 cm
Maling	X			Kun jordfarver
Hegn "Forhave"				
Ændring		X		
Fjernelse		X		
Opsætning		X ¹⁵		Må ikke fastgøres i murværk. Max. 120 / 180 cm
Maling	X			Kun jordfarver

Partiel udskiftning af hegn skal der ikke ansøges om.

I henhold til kommunens lokalplan nr. 03.2 må hegn kun opføres som levende hegn eller i savskåret træ.

Der er ikke fastsat regler for udseende, men der henstilles til, at der medsendes en skitse sammen med ansøgningsskemaet. Konsulter ejendomsfunktionæren inden gravearbejde igangsættes, således at dræn, kabler o. lign i jorden ikke beskadiges. Ved opsætning af låge, skal man huske, at lågen skal gå indad.

Hegn må kun males i de farver, der kan ses som prøver ved henvendelse til servicecenteret.

I øvrigt bemærkes det, at beboerne selv har vedligeholdelsespligt på de hegn, der opsættes.

¹⁴ Ansøges servicecenteret

¹⁵ Se note 15.

Udhuse og andre bygninger /overdækning

	Tilladt		Ikke til- ladt	Bemærkninger * = Kan kræves retableret.
	Uden ansøgning	Ansøges hos bolig- selskabet		
Udhuse Generelt				
Fjernelse			X	
Udvidelse		X ¹⁶		Se note.
Opsætning		X ¹⁷		Se note.
Opsætning af faste sider mod nabo		X		
Matr. 2525 Opsætning af carport		X		*
Udhuse udvendig				
Maling af træværk	X			Matr. 2502 Grøn maling leveres v/henvendelse til Servicecenteret. Ellers må der kun bruges jordfarver.
Maling af tagplader			X	
Udhuse indvendig				
Maling	X			
Isolering	X			*
Opsætning af hylder	X			*
Anlæg af fliser / gulv	X			*
Overdækning af terrasse				
Opsætning		X ¹⁷		
Maling	X			Kun jordfarver
Have-/Udestue				
Opsætning		X ¹⁷		Se note.
Maling	X			Kun jordfarver
Isolering			X	
Drivhus				
Opsætning		X		Max. højde 180 / 220 cm

¹⁶ Kun fritstående udhuse og kun ind mod boligen, Max. størrelse B. L. 2.5 X 2.5 m. højde max. 2.2 m med fladt tag. Skriftlig accept fra nabo skal fremlægges ved ansøgning. Kun organisk materiale må bruges.

¹⁷Der er ikke fastsat regler for udseende, men der henstilles til, at der medsendes en skitse sammen med ansøgningsskemaet. Konsulterede servicecenteret inden gravearbejde igangsættes, således at dræn, kabler o. lign i jorden ikke beskadiges.

Råderet

Den individuelle råderet giver lejere i almene boliger ret til at udføre forbedringer indvendig i boligen, og ved fraflytning få en forholdsvis andel af de afholdte udgifter godtgjort. Og de nye regler tillader stort set alle forbedringer og maksimum beløbet er forhøjet til kr. 105.000,-.

Selvom du bor til leje i en almen bolig, må du naturligvis gerne udføre forbedringer i dit eget hjem.

Du har måske hørt, at det er kompliceret og besværligt, men nu er reglerne faktisk blevet enklere og smidigere, og beløbsgrænserne er ændret.

Vi har tidligere i Domea arbejdet på dette, - vi har faktisk tidligere kaldt det: Lejet - men helt dit eget... fordi vi mener det er helt naturligt, at du kan indrette din bolig, som du vil...

Og i Domea har vi det også som et mål, at den enkelte lejer skal have størst mulig indflydelse på egen bolig.

Når du selv betaler for forbedringer i din bolig, har du naturligvis også ret til at få en godtgørelse for dine investeringer, hvis du fraflytter boligen inden forbedringen er afskrevet.

Afskrivningen aftales ved godkendelsen af din forbedring, men sker typisk over 10 år. 10 år er det absolutte længste. Med ændringen her i sommer er grænsen for godtgørelsen forøget til maksimalt kr. 105.800,- pr. lejemål.

Da du bor til leje i et alment boligselskab, gælder der naturligvis en række regler for, hvordan sådanne forbedringer kan udføres. F. eks. skal alle ændringer anmeldes til boligselskabet, og du skal vente på tilladelse.

Og der findes flere muligheder for finansiering.

Husk i alle tilfælde at Boligselskabet skal godkende dine forbedringer inden du starter.

Indførelse af kollektiv råderet i afdelingen.

Indførelse af kollektiv råderet betyder, at afdelingen kan optage lån til finansiering af den enkelte beboers ønske om at udskifte køkken eller badeværelse i lejligheden. Ydelsen på lånet tillægges beboerens husleje som en forhøjelse og vil følge lejemålet i lånets løbetid. Når lånet er tilbagebetalt, falder huslejen tilsvarende.

Ordningen har ingen omkostninger for den samlede afdeling og vil udelukkende betyde en meromkostning for de lejere der ønsker at deltage i ordningen. Såfremt beboeren fraflytter vil den nye lejer overtage forpligtigelsen til at afdrage videre på lånet.

Der henvises til projektbeskrivelsen for kollektiv råderet.

Byggetilladelse

- **Bygninger som ikke er standard på matriklen skal altid ansøges Servicecenteret.**

Reglernes godkendelse:

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 15. maj 2018 og i boligselskabets bestyrelse den 16. maj 2018.
