

Råderetskatalog

Boligselskabet Nykøbing Mors

Afdeling 3025

Fuglsøparken

Om dine muligheder for at forandre
og forbedre din bolig

Indhold

1.	Introduktion	3
	Lejet med mulighed for at sætte dit eget præg på det lejede!	3
	Forbedringer og forandringer	3
	Udenfor eller indenfor boligen	3
	Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.....	3
	Om installationsretten.....	3
	Hvad du skal gøre?.....	4
2.	Forbedringer.....	5
	Forbedringer indenfor boligen	5
3.	Forandringer.....	6
	Forandringer indenfor boligen	6
	Forandringer udenfor boligen	6
4.	Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	7
	Betingelser:.....	7
	Beregning af godtgørelsen.....	7
5.	Den kollektive råderet – når afdelingen betaler	8
6.	Reglernes godkendelse	10

1. Introduktion

Lejet med mulighed for at sætte dit eget præg på det lejede!

Du har gode muligheder for at ændre din lejem bolig, 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 (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 retablering, 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 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.

De 4 begreber der bruges i råderetten: Individuelle forandringer, Individuelle forbedringer, Kollektiv råderet, Kollektive forbedringer.

- Individuelle forandringer: Skal reetableres ved fraflytning hvis aftalt. Se regler.
- Individuelle forbedringer: Skal ikke reetableres ved fraflytning. - Økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Se regler.
- Kollektive forbedringer: Samtlige boliger forbedres, det er ikke frivilligt. Kollektive forbedringer betales over afdelingens driftsbudget.
- Kollektiv råderet: Enkelte boliger forbedres, det er frivilligt. Det kan være aftalt, at det aftalte arbejde gennemføres ved fraflytning, såfremt fraflytter ikke allerede har fået arbejdet gennemført i det pågældende lejemål.

Udgiften under kollektive forbedringer og kollektiv råderet finansieres af afdelingen. Evt. ved lånoptagelse.

Ved kollektive forbedringer betales renter og afdrag på lån over afdelingens driftsbudget.

Ved kollektiv råderet betaler de deltagende lejemål et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode.

Individuelle forbedringer og forandringer finansieres af lejer.

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 boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx 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.

<u>Forbedringer indenfor boligen</u>	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard. Se side 5 (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)samt tillæg		x		10år.
Forbedring af køkken (udenfor standard). Se eksempel side 9		X	X	10 år.
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard. Se side 9 (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)samt tillæg		X		10 år.
Forbedring af badeværelse (udenfor standard). Se eksempel side 9		X	X	10 år.

Køkken indenfor standart: HTH, valg af Lågetyper og Bordpladetyper. **3 forslag.**

- Model XA NOVA. Hvid laminatlåge med påsat hvid kant.
- Model FOCUS. Hvid Eg laminatlåge med massiv hvid Eg trækant.
- Samt frit valg mellem hvid, støvgrå og koksgrå laminat.

Bordplader:

- 565 Rustik Mørk Skifer.
- 519 Granit Bianco.
- 603 Glitter Bianco.

Badeværelse indenfor standart: Valg af gulv og vægfliser mv.

- Hvide vægfliser.
- Lyse gulvfliser.
- Hvid toiletkumme.
- Hvid håndvask.
- Div. armaturer efter anvisning.

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

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.

- 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 boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

<u>Forandringer indenfor boligen</u>	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter servicecenterets anvisninger. Se standart nedenfor.	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standard-model (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard)		X	X	
Fjernelse, flytning og opsætning af ikke-bærende skillevægge i sædvanligt omfang		X	X	
Udskiftning af fløjdøre mellem værelse og stue (3-rums boliger) til franske døre efter godkendt standard. Se standart nedenfor	X			

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

<u>Forandringer udenfor boligen</u>	A	B	C	D
Opsætning af legehus efter servicecenterets anvisninger		X	X	
Normal terrænregulering i have efter servicecenterets anvisninger	X			
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, "japansk have" eller lignende		X	X	
Opsætning af plankeværk/læskærm efter godkendt standard. Se standart nedenfor.		X	X	

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne. Ret ligeledes henvendelse til Servicecenter Bolig Nord og Ejendomsbestyreren for råd og vejledning.

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

Plankegulv. **Standart:** Nyt træ. 22 mm. X 150 – 250 mm. Lyse farver. Sandwich opbygget.

Franske døre. **Standart:** Massiv træ, natur ell. hvid . 12 x hærdet glas. Passe i murhul.

Opsætning af plankeværk / læskærm efter **Standart** ind mod nabo, må max. være 165 cm. højt og være udført håndværksmæssigt korrekt. Skal derudover males hvidt på begge sider.

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 servicecenteret/Domea.dk 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 fx 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 hos servicecenteret/Domea.dk.
- Når servicecenteret/Domea.dk 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. 123.816 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 2018-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Ved beregning af godtgørelsesbeløbet vil værdien af den hidtidige installation blive fratrukket. Derudover vil beløbet kunne blive nedsat, hvis de afholdte udgifter/udgifterne skønnes at være for høje eller hvis der er modtaget offentlige tilskud til arbejdet.

Derudover er det ikke muligt at få godtgørelse for eget arbejde.

Syn af udført arbejde. Individuel råderet.

Forbedringsarbejder skal synes senest 3 måneder efter godkendelse af projektet. Dette for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Synet udføres af Ejendomsmesteren og Boligorganisationen.

Er et arbejde ikke anmeldt før det bliver udført, bliver det som udgangspunkt betragtet som misligholdelse. Det betyder, at lejer for egen regning skal reetablere senest ved fraflytning af lejemålet.

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:

Modernisering af køkkener. Se eksempel på standart side 5

Maksimalt kr. 50.000 pr. lejemål.

Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 10 moderniseringssager pr. år.

Der betales tillæg til huslejen i 10 år.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 849,00 (ændre udregning)

Afdelingen indarbejder nødvendig modernisering af el-installationer i forbindelse med køkkenmoderniseringen.

Modernisering af badeværelser. Se eksempel på standart side 9.

Maksimalt kr. 60.000 pr. lejemål.

Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 10 moderniseringssager.

Der betales tillæg til huslejen i 10 år.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 791,00 (ændre udregning)

Afdelingen indarbejder nødvendig udskiftning af faldstamme i forbindelse med badeværelsesmoderniseringen.

Projekter som f.eks., køkkenfornyelser, samles i 10 sager og udføres maksimalt 1 gang årligt.

Større projekter omfatter ligeledes tomme lejemål. F.eks., mellem opsigelse og inden fornyet udleje af lejemålet. Eller ved oplysning og indgåelse af lejekontrakt med ny lejer, - at det kan forventes installeret med efterfølgende forhøjelse af huslejen med xxx.xx kr., pr. md.

I afdelingens budgetplanlægning, afsættes, eller kan der afsættes økonomi til såvel indendørs som udendørs renovering / fornyelse af f.eks. paneler, døre, el-installationer, udendørs bygningsdele o.lign. med op til 50 sager om året, afhængig af omfang og økonomi.

Boligselskabet Nykøbing Mors, kan efter vurdering af projekter, og aktuel status på dispositionsfonden, efter ansøgning, beslutte økonomisk tilskud til projekter.

Afdelingen kan ligeledes, efter vurdering af projekter, og aktuel status på økonomien i afd., beslutte yderligere økonomi til projekter.

Det er Afdelingsbestyrelsen, der efter råd og vejledning fra administrationen, Domea og Boligselskabet Nykøbing Mors, beslutter arbejdets omfang, og tidshorisont for dets udførelse. Derefter forelægges det Afdelingsmødet for endelig godkendelse.

Nedenstående er ønsker og eksempler på forbedringer. Man som lejer selv betaler, og har ansvaret for, efter aftale med Boligselskabet Nykøbing Mors, Domea.

Ligeledes synliggøres der eksempler på arbejder og standarter, som kan danne baggrund for ønsker i forbindelse med forbedringer i din bolig.

INDIVIDUEL RÅDERET: FORBEDRINGER.

Renovering / fornyelse af badeværelse **udenfor standart.**

Eks. A. Renovere gulv:

- Afmontering af toilet
- Afvask / slibning af flisegulv.
- Udlægning af polyuretan, afslutning med mat lak.
- Skridsikring ved bruser.
- Montering, tilslutning af toilet.
- Håndværkerrensning.
- Bortskaffelse af affald.

Eks. B. Udskifte gulv:

- Afmontering af toilet, fjerne fliser i bad og gang
- Etablere vådrumsikring.
- Reetablere evt., med sokkelfliser i gang.
- Montering, tilslut af toilet.
- Håndværkerrensning.
- Bortskaffelse af affald.

Renovering / fornyelse af bad **indenfor standart.**

Eks. C. Udskifte fliser på gulv og vægge:

- Afmontering af toilet, armaturer, el-installationer og radiator.
- Fjerne fliser overalt
- Evt, etablere gulvvarme. ?????
- Etablere vådrumsikring.
- Reetablere med hvide fliser på væg.
- Reetablere med lyse gulvfliser.
- Maling af loft og overvægge samt evt., gerigter.
- Montering af armaturer, tilslutning af toilet.
- Håndværkerrensning.
- Bortskaffelse af affald

Renovering / fornyelse af køkken: **Se 3 forslag.**

Eks. A. **Indenfor standart** : Specielle ønsker kan påvirke økonomien for lejer.

- Afmontering og bortskaffelse af køkken. (v. tømrer, elektriker og vvs)
 - Rengøring af frilagt område.
 - Forberede murværk for aftalte arbejder.
 - Opsætning af baggrund, (fliser ell. væv) efter aftale.
 - Montering af valgte køkkenelementer.
 - El-kontakter- eksisterende, eller nye godkendte monteres. Komfur og køleskab tilsluttes.
-

- Montering af afløb og vandtilslutning.
- Afslutning med maling efter aftale, på alle synlige flader, incl., i skabe uden bagbeklædning o. lign.
- Håndværkerrensning.
- Bortskaffelse af affald.

Fornyelse af køkken under Individuel Råderet:

Udenfor standart. Kan have samme forløb som ovenstående eksempel.

Har lejer derudover ønsker, f.eks. om ændring / udskiftning af hårde hvidevarer i køkken, reetableres ved fraflytning.

Ønsker en lejer, f.eks. at male eksisterende køkkenelementer, reetableres ved fraflytning.

Aircondition: Indgreb i den bestående bygning, er **ikke** tilladt i forbindelse med projekter af denne art.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås hos servicecenteret / Domea.dk

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

6. Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 24. januar 2019 og i boligselskabets bestyrelse den 27. februar 2019.
