

# Råderetskatalog

for

**141-11**

Jelling Boligselskab

Gårdhavehusene

---

## INDHOLD

Lejet men helt dit eget .....	3
2. Forbedringer .....	4
3. Forandringer .....	5
4. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning .....	6
5. Den kollektive råderet – når afdelingen betaler .....	6
6. Lovgrundlaget.....	7
7. Reglernes godkendelse .....	7

---

# 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 kan være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode (tjek kolonne D).

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 hegn, udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt. "Udenfor boligen" gælder ikke for fællesarealer!

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 vaskemaskine.

## 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:

Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en skriftlig tilladelse; dette gælder også installationsretten

1. Du skal skriftlig meddele Domea Boligservice, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
2. Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil ejendomskontoret ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og 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 råderetsager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til Domea Boligservice.
4. Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Domea Boligservice. En tilladelse vil normalt tage 6-8 uger, der også indeholder en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.

## 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 Boligservice, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B.** Hvis du udfører denne forbedring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- 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 i år angivet.

### Forbedringer indenfor boligen

	A	B	C	D
Forbedring af badeværelse (udenfor standard)		X	X	

<b>Forbedringer udenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Ny hoveddør (kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger)		X		
Opsætning af hylde i skur		X		
Markiser (kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger. DOMEAS arkitekt skal finde en arkitektonisk tilfredsstillende løsning, som skal bruges, omkostningen afholdes af ansøger)		X		

Faste hegn, carporte og udestuer er **ikke** tilladte at opsætte.

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

<b>Forandringer indenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger)		X		
Etablering af skillevægge (Skal udføres i samme materialer som eksisterende) Der kan være en betydelig merudgift såfremt ændringen medfører ekstra røgalarm. Alle udgifter afholdes af ansøger.		X	X	
Forbedring af køkken (kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger)	x			
Forbedring af badeværelse (kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger)	x			
Etablering af lydisolering (f.eks Earmark) på vægge eller loft skal være hæftet med skruer eller magnet(kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger)	x			
Opsætning af ekstra HTH skabe (kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger)	x			
Udskiftning af vandhane i bryggers/køkken til model Hansgrohe Cento L Krom køkkenarmatur	x			

<b>Forandringer udenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Opsætning af legehus eller andre legeredskaber (gyngestativer, trampoliner osv.) i egen have efter Domea Boligservice anvisninger		X	X	
Etablering af områder med fliser og med skærver (samme fabrikat og type som eksisterende)	X			
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, "japansk have" eller lignende		X	X	
Havelåge (type: træ, farve: sort, kan placeres i hækåbningen med en max højde svarende tilstødende hække.		X		
Flytbare vindhegn kan placeres på - eller ved kanten af terrasser og gårdspladser		X		
Opsætning af plantestativer, fx rionet, espalier, slyngrorestativer		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.

## 4. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

I det nuværende råderetskatalog er der på nuværende tidspunkt ikke muligt at opnå økonomisk godtgørelse ved forbedringer og forandringer. Dette gælder også ved den kollektive råderet.

## 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.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås på Domea Boligservice.

Afdelingsmødet tager stilling til aktivering af den kollektive råderet, når der opstår et aktuelt konkret behov.

## 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 10. maj 2023 og godkendt i boligselskabets bestyrelse den 15. juni 2023.

---