

Råderetskatalog

Jelling Boligselskab

Afdeling 141-51

Om dine muligheder
for at forbedre og
forandre din bolig

Individuel råderet		
	Forbedring	Forandring
Inde	• Lejers ret • Individuel aftale med udlejer • Ingen retablering • Ret til godtgørelse	• Ret til skillevægsarbejder og installationer • Ellers individuel aftale med udlejer • Måske retablering • Ikke ret til godtgørelse
Ude	• Hvis afdelingsmødet har godkendt • Ingen retablering • Ret til godtgørelse	• Hvis afdelingsmødet har godkendt • Måske retablering • Ikke ret til godtgørelse

Kollektiv råderet og kollektiv forbedringer	
Kollektiv råderet	Kollektive forbedringer
• Vedtages af afdelingsmødet • Et tilbud til den enkelte • Udløser tidsbegrænset huslejetillæg Eksempel: Mulighed for individuel udskiftning af køkkener	• Vedtages af afdelingsmødet • Bindende for alle lejere • Udløser stigning i den almindelige husleje Eksempel: Beslutning om fælles udskiftning af vinduer i afdelingen

INDHOLD

Lejet men helt dit eget	4
Regler i din afdeling	5
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	8
Den kollektive råderet – når afdelingen betaler	9
Lovgrundlaget	9
Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:	9
Reglernes godkendelse	9

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 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:

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 Boligservice 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 Boligservice videregive din sag til driftsleder, som behandler sagen. Domea opkræver et honorar for behandling af råderetssager. 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 også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.
5. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
6. 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 efter "installationsretten", hvor du skal have en skriftlig godkendelse.

Regler i din afdeling

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, 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.** 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 angivet.

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		10 år.
Forbedring af køkken (udenfor standard)		X	X	10 år.

Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		15 år.
Forbedring af badeværelse (udenfor standard)		X	X	10 år.
Modernisering af elinstallationer (herunder etablering af HPFI-relæ)				15 år.
Etablering af hems i stue efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)			X	20 år.
Efterisolering på loft efter ejendomskontorets anvisninger				20 år.
Efterisolering af kælderlofter efter ejendomskontorets anvisninger				20 år.
Opsætning af forsatsruder efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)				10 år.

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

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

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 indenfor boligen	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard)		X	X	
Opsætte skillevæg og håndvask med skab i badeværelset efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Fjernelse af skillevæg mellem stue og køkken	X			
Fjernelse af skillevæg mellem stue og kammer i 4-rums boliger	X			X
Fjernelse af øvrige skillevægge		X	X	
Udskiftning af fløjdøre mellem værelse og stue (3-rums boliger) til franske døre efter godkendt standard	X			

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

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af flagstang (max. 8 meter høj og mindst 4 meter fra skel til nabo)		X	X	
Opsætning af legehus efter ejendomskontorets anvisninger		X	X	
Normal terrænregulering i have efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, "japansk have" eller lignende		X	X	
Maling af altanvægge efter godkendt standard	X			
Opsætning af læskærm efter godkendt standard		X	X	
Opsætning af markise efter ejendomskontorets anvisninger		X	X	
Montering af vandhane udendørs kan ansøges og godkendes. Omkostningen og montering afholdes af den enkelte beboer.	X			
Udvidelse af flisebelægning tilsvarende eksisterende fliser. Kontakt Domea Boligservice for nærmere oplysninger	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.

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 og godkendes af Domea Boligservice, 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 ved henvendelse til Domea Boligservice.
- 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.

Beregning af godtgørelsen

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen. Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 117.340 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 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 f.eks. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

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.

Maksimalt kr. 90.000 pr. lejemål.

Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 20 moderniseringssager.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 700,00

Afdelingen forestår og betaler for nødvendig modernisering af elinstallationer i forbindelse med køkkenmoderniseringen.

Yderligere oplysninger om denne ordning kan fås hos Domea Boligservice.

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

Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 22. april 2024 og godkendt i boligselskabets bestyrelse den 20. juni 2024.