

Baunebjergghuse



Råderetskatalog

Hvis du vil forbedre eller
forandre din bolig...

INDHOLD

Lejet men helt dit eget

Side 1 - Forbedringer og forandringer

Side 1 - Udenfor eller indenfor boligen

Side 1 - Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten

Side 1 - Om installationsretten

Side 2 - Hvad skal du gøre

Hvilke regler gælder i din afdeling

Side 2 - Forbedringer indenfor boligen

Side 3 - Forbedringer udenfor boligen

Forandringer

Side 3 - Forandringer indenfor boligen

Side 4 - Forandringer udenfor boligen

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Side 5 - Betingelser

Side 5 - Hvordan beregner man godtgørelsen

Side 5 - Udbetaling af godtgørelsen

Side 6 - Den kollektive råderet – når afdelingen betaler

Side 6 - Lovgrundlaget og regler for godkendelse

Nugældende regler i Baunebjerg huse

Side 7 - Råderet i Haven

Side 8 - Hegn

Side 8 - Særlige aftaleforhold ved forhaver

Side 8 - Maling af havehegn, vinduesrammer og døre

Side 8 - Hæk og bygninger i haven

Lejet men helt dit eget!

Du har gode muligheder for at ændre din bolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre boligen er fastsat af afdelingsmødet i din boligafdeling 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". 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 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 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:

1. Du skal skriftligt meddele Servicecentret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
2. Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, så vil Driftscentret ofte kunne behandle sagen og ganske hurtigt give dig en tilladelse eller et afslag.
3. I andre tilfælde – og altid, når det handler om forbedringsarbejder – vil Servicecentret vidergive din sag til Domea.dk, som behandler sagen.
Domea.dk opkræver et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til Servicecentret.
4. 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
5. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
6. Hvis du ikke har modtaget svar fra Servicecentret eller Domea.dk indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder efter "installationsretten", hvor du skal have skriftlig godkendelse.

Hvilke regler gælder i din afdeling?

Forbedringer:

I skemaerne nedenfor 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.dk, 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 Standard: HTF, JKE, Tvis, Svane, Ikea eller tilsvarende kvalitet (Kontakt Servicecentret for nærmere oplysninger)		X		15 år.
Forbedring af badeværelse Godkendt standard: Blandingsbatterier/sanitet: Grohe eller Damixa. Ifô (Kontakt driftscenteret for nærmere oplysninger)		X		20 år.
Etablering af hems på loftet e (Kontakt Servicecentret for nærmere oplysninger)		x		20 år.

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

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D
Etablering af udestue efter godkendt standard (Kontakt Servicecentret for nærmere oplysninger)	X		X	10 år.
Etablering haveskur, cykeloverdækning (Kontakt Servicecentret for nærmere oplysninger)			X	
Overdækning af terrasse efter godkendt standard (Kontakt Servicecentret 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.dk, 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
Udlægning af linoleumsgulv i køkken/alrum efter Servicecentrets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel: Grohe eller Damixa. Ifô (Kontakt Servicecentret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard)		X	X	
Fjernelse af skillevæg mellem stue og køkken	X			
Fjernelse/etablering af øvrige skillevægge	X			
Udskiftning af døre	X			

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

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af flagstang (max. 8 meter høj og mindst 4 meter fra skel til nabo)	X			
Opsætning af legehus efter Servicecentrets anvisninger		X	X	
Opsætning af hegn i stedet for hæk i naboskel. Kræver naboenighed.	X			
Opsætning af markise efter Servicecentrets anvisninger		X		
Udskiftning af belysningsarmatur ved hoveddør		X		
Opsætning af drivhus		X		

Opsætning af haveskur, cykeloverdækning, pergola, terrasseoverdækning (Kontakt Servicecentret for tegning og tilladelse).

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

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

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 Servicecentret og godkendes af Domea.dk, 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.dk. Du kan få en regnskabsblanket i Servicecentret eller ved henvendelse til Domea.dk.
- Når 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.

Hvordan beregner man godtgørelsen?

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 121.373. Beløbet indeksreguleres årligt 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 2015-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, som 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. 80.000 pr. lejemål.
Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 20 moderniseringssager om året.
Der betales tillæg til huslejen i 15 år.
- B. Modernisering af badeværelser.**
Maksimalt kr. 150.000 pr. lejemål.
Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 20 moderniseringssager om året.
Der betales tillæg til huslejen i 20 år.
Afdelingen forestår og betaler for delvis udskiftning af faldstamme i forbindelse med badeværelsesmoderniseringen.
- C. Etablering af udestue efter godkendt standard.**
Maksimalt kr. 150.000 pr. lejemål.
Der betales tillæg til huslejen i 20 år.
Herudover forhøjes den almindelige husleje med kr. 50,00 pr måned (2010-niveau) med virkning fra ibrugtagningstidspunktet. Denne lejeforhøjelse er permanent.
- D. Etablering af terrasseoverdækning efter godkendt standard.**
Maksimalt kr. 80.000 pr. lejemål.
Der betales tillæg til huslejen i 20 år.
Herudover betales et månedligt lejetillæg på kr. 50,00 (2010-niveau) til dækning af afdelingens øgede vedligeholdelsesomkostninger.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås i Driftcenteret, hvor tilmelding også finder sted.

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 03. december 2015 og i boligselskabets bestyrelse den 16.03.2016.

RÅDERET HAVEN

Haven der hører til boligen, skal holdes i rimelig velholdt og rengjort stand.

Ved fraflytning skal haven, der hører til boligen afleveres i rimelig velholdt og rengjort stand, planter, buske, fliser m.v., som er etableret ved lejerens foranstaltning og bekostning, må kun fjernes såfremt der reetableres i nødvendigt omfang.

Hegn

Om haven må opsættes trådhegn max. 1.20 m.

I forhaven må ligeledes indhegnes med havestakit (se tegning) eller træhegn i max 1.20 m. Der er ved alle blokke foretaget en udvidelse af forhaven, vedligeholdelse af fliser, hegn, beplantning og hæk påhviler beboeren.

SÆRLIGE AFTALEFORHOLD VED FORHAVER

Ved boligerne Baunebjergvej 339-357 er følgende aftalt med beboerne:

At: Cykeloverdækning skal fornyes efter gældende tegninger

At: Skelhegn skal være max. 1,60 m

At: Skure og hegn må kun males med farven grøn

At: Det er tilladt at opsætte trådhegn og havestakit på max. 1,20 m, samt låge, bag bøgehækken (ind mod huset).

At: Havearealet fra bøgehækken og ned til gangstien hører med til fællesarealet og passes af afdelingens ejendomsfunktionærer.

I skel til nabo i baghaven må opsættes træhegn, hvis begge naboer er enige, ved uenighed, skal der være hæk og trådhegn som nævnt i øverste linie i dette afsnit.

Husstande med adresse på Teglgårdsvej har lov til at opsætte træhegn mod Strandgårdsstien, skal ansøges, og helst sættes indenfor hækken, eller beplantes ud mod stien

Maling af havehegn

Maling af havestakit er tilladt med de godkendte farver, afhentes i Servicecentret. Træværket kan også behandles med transparent træbeskyttelse (Farve: Nød).

Ved maling af skelhegn i afvigende farve fra nabo, vis hensyn og undlad at male på flader der kan ses fra nabosiden.

Maling af vinduesrammer og døre

Maling udvendig med godkendt grøn farve. Kan afhentes i Servicecentret. På havesiden kan males med den godkendte lysegrå farve.

Hæk

Hækken skal holdes med gødning og klipning. Er hækken ved at gå ud, kan det være en god ide at nedklippe hækken for ny grensætning.

Hækken klippes kun på siderne indtil den har nået den ønskede højde, en bred hæk kan med fordel klippes ind i marts.

Fjernelse af hæk er ikke tilladt uden ansøgning til afdelingsbestyrelsen.

Bygninger i have

I forhaven er der tegninger til en cykeloverdækning, i baghaven er der tegninger til terrasseoverdækning, redskabsskur, pergola og glasoverdækning. Tilladelser til bygning og tegninger kan afhentes hos formanden for afdelingsbestyrelsen. Opførelse af drivhus i haven er tilladt.

NB: Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt