

Råderetskatalog

Domea Fredensborg

6802 Bøgelunden

Om dine muligheder for at forandre
og forbedre din bolig



Indhold

1.	Introduktion	3
	Lejet men helt dit eget!	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
	Udbetaling af godtgørelse	7
5.	Den kollektive råderet – når afdelingen betaler.....	8
6.	Lovgrundlaget	10
7.	Reglernes godkendelse	10

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 (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 ansøge 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.

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, mens andre giver ret til godtgørelse i op til 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C	D
Køkken				
Forbedring af køkken efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)		X		10 år.
Badeværelse				
Forbedring af badeværelse (Tilsend forbedringsforslag til servicecenteret for godkendelse)		X		15 år.

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, skal du måske retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand. Vil fremgå af godkendelsen fra servicecenteret.
- 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
Køkken				
Udskiftning af køkkenbordplader og vask.	X			
Opsætning af fliser	X			
Maling af køkkenskabslåger		X		
Udskiftning af blandingsbatteri		X		
Badeværelse				
Udskiftning af toilet og håndvask.	X			
Udskiftning af linoleumsgulvbelægning på badeværelse	X			
Opsætning af fliser		X		
Udskiftning af bruse- og håndvask armatur		X		
Generelt				
Udskiftning af indvendige døre	X			
Opsætning af nye garderobereskabe		X		
Maling af garderobereskabslåger		X		
Maling af paneler og dørkarme		X		
Maling af trappe til 1st. sal		X		
Opsætning af skillevægge		X		
Udskiftning/opsætning af stikkontakter og armatur		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 markise efter servicecenterets anvisninger		X	X	
Græsarealer ændres til flisebelægning	X			
Opsætning af overdækket terrasse efter servicecenterets anvisninger		X	X	
Opsætning af legehus efter servicecenterets anvisninger		X	X	
Opsætning af parabol		X	X	
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner eller lignende		X	X	
Opsætning af læskærm efter godkendt standard	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

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. 121.373 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 fx er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

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.

Maksimalt kr. 75.000 kr. pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 10 år.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er 900 kr. ved lånebeløb på 75.000 kr.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er 600 kr. ved lånebeløb på 50.000 kr.

Max. låneoptagelse til modernisering af køkkener er 2.000.000 kr.

Hårde hvidevarer kan ikke medtages i køkkenprojektet ifølge lovgivningen. Ønskes andre hvidevarer end Bøgelundens standard hvidevarer, må beboeren selv betale.

El-arbejde, VVS-arbejde og køkkenopsætning skal være indeholdt i tilbuddet, og skal udføres af køkkenleverandøren ellers dennes samarbejdspartnere.

Ny køkkenvask, nyt armatur, ny emhætte, og malerarbejde betales af Bøgelundens vedligeholdelsesbudget, dog kun til normal-Bøgelunden-standard.

Malerarbejde ud over normal-Bøgelunden-standard og opsætning af fliser kan indgå i køkkentilbuddet.

LED-belysning kan indgå i tilbuddet, dog ikke som en integreret del af køkkenskabene.

Krav til Køkkenet:

Det nye køkken må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap.

Godkendte leverandører: HTH Køkkener, Vordingborg Køkkenet og Ikea.

Det nye køkken skal godkendes af ejendomskontoret.

Krav til indretning:

Køkkenet skal indeholde:

Et 60 cm. (udvendigt mål) underskab, som muliggør installation af opvaskemaskine.

Et 60 cm. (indvendigt mål) højskab til kombi køle/fryseskab. (Gælder kun for 2-værelses lejligheder).

Bestående installationer for el, vand og afløb skal bevares.

Bordplader skal være laminatbordplader, kun overliggende vask tilladt.

Lille vinkel-påbygning tillades.

Hvis andre hårde hvidevarer vælges, skal Bøgelundens anvendte standard hvidevarer som fritstående komfur, kombi køle/fryseskab og emhætte, kunne geninstalleres ved fraflytning.

Modernisering af badeværelser.

Maksimalt kr. 125.000 kr. pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 15 år.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er 709 kr. ved lånebeløb på 75.000 kr.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er 940 kr. ved lånebeløb på 100.000 kr.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er 1172 kr. ved lånebeløb på 125.000 kr.

Max. låneoptagelse til modernisering af badeværelser er 750.000 kr.

Godkendte leverandører:

Designa og Poul Sejr Nielsen A/S. For nyt vinylgulv Garant Kvistgård.

Malerarbejde og El-arbejde, VVS-arbejde, afmontering og montering af badeværelseselementer skal være indeholdt i tilbuddet, og skal udføres af den godkendte leverandør eller dennes samarbejdspartnere.

Nye armaturer (*til bruser, håndvask, vaskemaskine*) betales af Bøgelundens vedligeholdelsesbudget, dog kun til normal-Bøgelunden-standard.

Ønsker beboeren toiletvogn, må man selv betale eller udgifter indgå i projektet.

Krav til badeværelset:

Gulvet må udskiftes med nyt godkendt vinyl eller klinker.

Klinker på gulvet tillades dog kun i badeværelser i stueplan.

Klinker på vægge og i bruseniche er tilladt generelt.

10% ekstra klinkeforbrug indkøbes til fremtidig reparation.

Elektrisk gulvvarme som supplerende varmekilde er tilladt.

Bestående radiator bibeholdes.

Afdelingen yder et tilskud til udskiftning af gulv på 75% af prisen på et nyt normal-Bøgelunden-standard vinyl gulv.

Elektrisk håndklædetørrer må indgå i projektet.

Bruseniche afskærmning med fastvæg eller glasvæg/glasdør må monteres.

Brusekabine med integreret fastbund er ikke tilladt.

Granit og træbordplader til håndvask-badmøbel må ikke anvendes.

Hvis væghængt toilet ønskes opbygges ny væg, hvorpå toiletkumme monteres.

Placering af bestående gulvafløb bibeholdes.

Kun Geberit cisterner og Ifø kummer må anvendes til væghængt toilet.

Det renoverede badeværelse skal være vådrumsbehandlet efter gældende regler, og dette præciseret i tilbuddet.

Generelt:

Det nye badeværelse skal godkendes af ejendomskontoret.

Det nye badeværelse må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig og dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap.

6. 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

7. Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 9. marts 2016 og i boligselskabets bestyrelse den 14. april 2016.
