

Råderetskatalog afdeling 982 – Vestensborg Alle

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". Brugeren af 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 nødvendige 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 Servicecentret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.

Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil servicecentret ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.

I andre tilfælde vil servicecentret videregive din sag til Domea, som behandler sagen.

Domea 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 Servicecentret. 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 Servicecentret 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.

RÅDERETSKATALOG

Boligselskabet Vendersbo afdeling 982 Vestensborg Alle

A: Lejlighedens overflader m.m.	Tilladt uden ansøgning.	Tilladt uden ansøgning, <u>kan kræves</u> re- tableret ved fraflytning.	Skal ansøges hos bo- lig-sel- skabet.	Skal ansøges hos bolig- selskabet, <u>kan kræves</u> retableret ved fraflyt- ning.	Ikke tilladt	Godtgørelse <u>mulig</u> ifølge råderets-reg- lerne	Bemærkninger.
<u>Lofter:</u>							
Farveændring, alle farver.				X			
Tapetbeklædning af lofter.					X		
Anden beklædning af lofter (træ og gips-plader)				X			
Isolering af lofter.					X		
<u>Vægge:</u>							
Hessian					X		
Malet savsmuldstapet, rutex og strukturtapet.	X						
Glasvæv i entre og køkken.					x		
Glasvæv i bad.					x		
Vinyltapet i køkken og bad					x		
Tapet(standard) med max.2 mm. overlæg.	X						
Et lag standard-tapet kan gøre det ud for grundpapir, når det er fastsiddende og samlingerne er afslebet.	X						
Strukturmalning på vægge.		X					
Træbeklædning på vægge i køkkener					x		
Normalt forekommende bore- og sømhuller i tapeter	X						

<u>Flisebeklædning:</u>	Tilladt uden ansøgning.	Tilladt uden ansøgning, <u>kan kræves</u> retableret ved fraflytning.	Skal ansøges hos bolig-selskabet.	Skal ansøges hos bolig-selskabet, <u>kan kræves</u> retableret ved fraflytning.	Ikke tilladt	Godtgørelse <u>mulig</u> ifølge råderets-reglerne	Bemærkninger.
Borehuller i fliser.					X		Der skal der bores i en fuge.
Borehuller i fuger.		X					
Maling af fliser					X		
Vinylbeklædning udenpå fliser.					X		
Opsætning af vægfliser i køkken og bad.			x				Hvis der er lov om vådrumsbehandling på de pågældende områder, skal dette være udført forinden.
<u>Gulve:</u>							
Gulvafslibning med efterfølgende lakering.					X		
Ludbehandlede gulve					X		
Pålægning af linoleums og vinylfliser (ikke limede)					x		
Pålægning af fliser og klinter på trægulve.					X		
Isolering af gulve					X		
Pålægning af træfiberplade					X		
<u>Fejelister, karme m.v.:</u>							
Farveændring alle farver					X		
Farveændring alle farver					X		
Fjernelse af dørtrin					x		
<u>Indv. døre:</u>							
Farveændring alle farver					X		
Maling af døre					x		
Udskiftning af dørhåndtag (gl. dørhåndtag gemmes)	X						
Opsætning af nye døre.	X						
<u>Yderdør:</u>							
farveændring alle farver					x		

	Tilladt uden ansøgning.	Tilladt uden ansøgning, <u>kan kræves</u> retableret ved fraflytning.	Skal ansøges hos bolig-selskabet.	Skal ansøges hos bolig-selskabet, <u>kan kræves</u> retableret ved fraflytning.	Ikke tilladt	Godtgørelse <u>mulig</u> ifølge råderets-reglerne	Bemærkninger.
B: Ændring af vinduer					X		
<u>Vindueskarme/ Rammer(træ):</u>							
Farveændring alle farver (indvendigt)					x		
Ubehandlede vinduesrammer					X		
Ubehandlede karme					X		
<u>Hængsler og beslag:</u>							
Udskiftning af hængsler og beslag					x		
Overmaling af hængsler					x		
Manglende hængsler					X		
<u>C:</u> <u>Vvs-installationer</u>					X		
<u>Koldt- og varmtvandshaner.</u> <u>Blandingsbatteri og bruser.</u>							
Manglende perlatorer					x		
Udskiftning af eksist. blandingsbatteri til vandbesparende eller termostatisk					X		
Udskiftning til alm. blandingsbatteri	X		X			X	Skal kun ansøges ved brug af retten til godtgørelse.

Badeværelsesmodernisering	Tilladt uden ansøgning.	Tilladt uden ansøgning, <u>kan kræves</u> retableteret ved fraflytning.	Skal ansøges hos boligselskabet.	Skal ansøges hos boligselskabet, <u>kan kræves</u> retableteret ved fraflytning.	Ikke tilladt	Godtgørelse <u>mulig</u> ifølge råderetsreglerne	Bemærkninger.
Badeværelsesmodernisering			X			X	
Fast badekar og spa-pool					x		
<u>Installation af hårde hvidevare:</u>					X		
Inst. af opvaskemaskine		x					Der er krav om at maskinen stilles på en drypbakke
Inst. af Vaskemaskine		X					
Installation af tørretumbler		X					
<u>Installation af radioamatørudstyr:</u>		X					
Synlige installationer udenpå hus					x		
Antenner på taget					x		
<u>G:</u> <u>Haver</u>							
<u>Fliser:</u>							
Fliser fjernet fra havens gangareal					x		
Fliser i hele haven				X			
<u>Bede:</u>							
Haven benyttes som en stor køkkenhave					x		
Udførelse af bede hvor som helst i haven					x		
<u>Græs:</u>							
Græs i hele haven (gangarealer undtaget)					x		
<u>Træer:</u>							
Plantning af alle typer træer					x		
Fjerne eksist. træer					x		
<u>Hegn/hæk:</u>							
Ændring af hæk					x		
Fjernelse af hæk					x		
Opsætning af læhegn				x			Jvf. husorden
<u>Skure/carporte:</u>					x		Jvf. Husorden

Maling af skurets træværk (blokvis)	Tilladt uden ansøgning.	Tilladt uden ansøgning, <u>kan kræves</u> retableret ved fraflytning.	Skal ansøges hos bolig-selskabet.	Skal ansøges hos bolig-selskabet, <u>kan kræves</u> retableret ved fraflytning.	Ikke tilladt	Godtgørelse <u>mulig</u> ifølge råderets-reglerne	Bemærkninger.
Maling af skurets beklædning					X		Jvf. husorden
Udvidelse af skur					X		
Opsætning af skur					X		
Isolering af skur					x		
Opsætning af carport					x		
<u>Udestue:</u>							
Opførelse af udestue					x		
Opførelse af overdækket terrasse					x		
<u>Drivhuse:</u>							
Opførelse af drivhus					x		

NB: Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger. Ved ansøgning hos boligselskabet, vil det være tilrådeligt, først at indhente afdelingsbestyrelsens udtalelse.

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 Servicecentret 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 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 Servicecentret. Du kan få en regnskabsblanket på Servicecentret.
- Når Servicecentret 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 der for tiden er gældende 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.

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. 125.000 pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 10 år.

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

Prisen er 2024 pris til lægges med 3% for at følge med prisudviklingen.

B. Altaner:

Maksimalt kr. 125.000 pr. lejemål.

Der betales tillæg til huslejen i 20-30 år.

Herefter betales et månedligt lejetillæg på 30% af den månedlige betaling, til fremtidigt vedligehold.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås på Servicecentret

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

Reglernes godkendelse.

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 14. marts 2024.