

Råderetten

Lejet, men helt dit eget. Brug din råderet i boligen
– og få fx et nyt køkken eller badeværelse



domea.dk

HVAD ER INDIVIDUEL RÅDERET?

I denne brochure kan du få inspiration til, hvilke ændringer du kan foretage i din bolig inden for råderetten. Som eksempel kan nævnes ændringer og modernisering af badeværelse og køkken. Andre muligheder kunne være rumopdelinger, hvor der ikke er tale om bærende vægge. Har du tænkt på, at du kan slå to værelser sammen eller opdele den ene stue i to værelser?

De regler, der handler om hvad man må ændre i sin bolig, kaldes for "råderetten".

Domea.dk ønsker, at du skal have mulighed for at indrette dig på en måde, som passer til dine individuelle behov.

Ændringer og forbedringer i boligen skal udføres med hensyntagen til boligens oprindelige karakter. Der stilles naturligvis krav om, at ændringerne bliver udført håndværksmæssigt og materialemæssigt korrekt.

Som udgangspunkt kan du selv bestemme, hvad der skal ændres, og samtidig skal du selv tage ansvar for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

KONTAKT DIT SERVICECENTER INDEN DU GÅR I GANG

Før du går i gang med individuel modernisering og forbedringsarbejde skal du kontakte servicecenteret, hvor ansøgninger, registreringer og den videre proces aftales nærmere. Arbejdet må først sættes i gang, når du har fået boligorganisationens skriftlige godkendelse.

I nogle tilfælde skal kommunen give tilladelse til ændringer i boligen. Servicecenteret kan oplyse, hvilke forbedringer, kommunen skal godkende inden arbejdet påbegyndes



Er der ikke truffet særlige fælles beslutninger i din bebyggelse, kan aftale om ændringer, forbedringer og forandringer inde i boligen, træffes mellem dig og boligorganisationen.



DEN KOLLEKTIVE RÅDERET – EN FÆLLES BESLUTNING

Beboerne kan på et afdelingsmøde beslutte at gøre brug af den såkaldte kollektive råderet. Den kollektive råderet indebærer, at afdelingen fx finansierer individuelle køkken- eller badeværelsesmoderniseringer imod at du efterfølgende betaler et månedligt tillæg til din husleje i en årrække – fx 10 år. Huslejetillægget skal svare til forretning og afdrag af det lån, der er optaget til forbedringsarbejderne. Afdelingsmødet skal tage stilling til, hvilke arbejder, der kan udføres efter den kollektive råderet, og hvordan finansieringen og beregningen af huslejetillægget skal ske for den enkelte type moderniseringer. Man kan altså ikke bare beslutte, at "den kollektive råderet gælder i vores afdeling".



DEN SKRIFTLIGE AFTALE

Ønsker du at gøre brug af den individuelle råderet, skal du indhente skriftlig tilladelse. Det gør du enten ved at udfylde formularen på www.domea.dk/kontakt eller aflevere en meddelelse på dit lokale servicecenter med følgende oplysninger:

- Navn, adresse, afdelingsnummer og bolignummer
- Beskrivelse af forandringen / forbedringen / moderniseringen
- Tidspunkt for udførelse
- Liste over materialer og det inventar, som skal anvendes (type, model, fabrikat mv.)
- Eventuelle tegninger
- Prisoverslag (kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder)

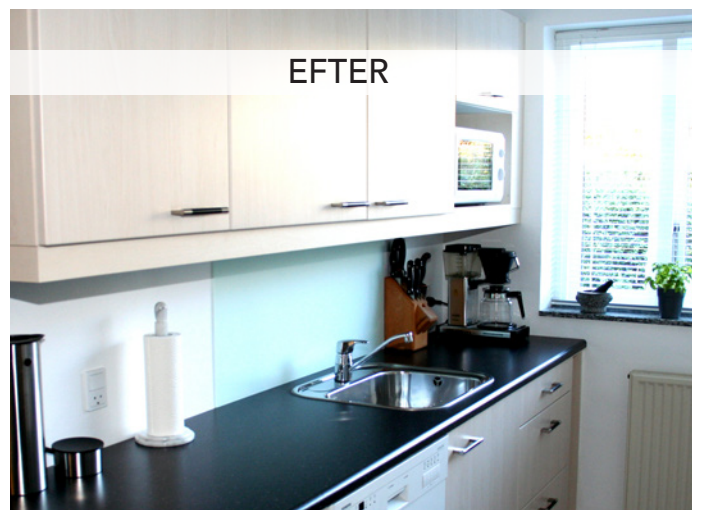
Domea.dk opkræver et gebyr for behandling og godkendelse i forbindelse med forbedrings- og forandringsarbejder. Domea.dk skal give et skriftligt svar inden otte uger, dog juli undtaget.

I badeværelset kan man med råderetten fx få moderniseret fx følgende:

- Ny håndvask, belysning, vandbesparende toilet, bruser, badekar, brusekabine eller udskiftning af fliser.

I køkkenet:

- Fx nye skabe, bordplader, vask, armatur, afløb, belysning mv.



ARBEJDER UDEN FOR BOLIGEN

Der er særlige regler for, hvad der må ændres uden for huset. For eksempel kan der være særlige regler for rækkehushusebebyggelser og bebyggelser med haver, i forhold til hvad der må ændres, bygges og forbedres uden for boligen f.eks.: overdækket terrasse, carport, redskabsskur, drivhus, hegn, flagstang. Arbejder uden for boligen skal være godkendt på et afdelingsmøde. Kontakt dit lokale servicecenter for yderligere oplysninger.



HVILKE FORANDRINGER GIVER IKKE RET TIL GODTGØRELSE?

Forandringsarbejder, der ikke forøger lejemålets brugsværdi og derved ikke giver ret til godtgørelse kan være fx opsætning af skillevej, blænding af dør, anden gulvbelægning eller anden overfladebehandling. "Hårde hvidevarer" skal anskaffes for egen regning og er ikke omfattet af råderetsreglerne.

Uden for boligen kan det fx være farveændring på altan, nye fliser eller udskiftning af planter i haven.

INSTALLATIONSRETEN

Udover råderetten har du som lejer ret til at få udført de sædvanlige installationer i boligen, som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab mv., medmindre boligorganisationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Alle nye installationer skal aftales med dit servicecenter før anskaffelse og opsætning.

Den vaskemaskine, tørretumbler mv., som er installeret efter installationsretten, tilhører dig selv. Det betyder, at du skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af det installerede.

Du har erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.



FORBEDRINGSARBEJDER

Forøger det lejemålets brugsværdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Der kan ikke kræves reetablering af disse arbejder ved fraflytning.

FORANDRINGSARBEJDER

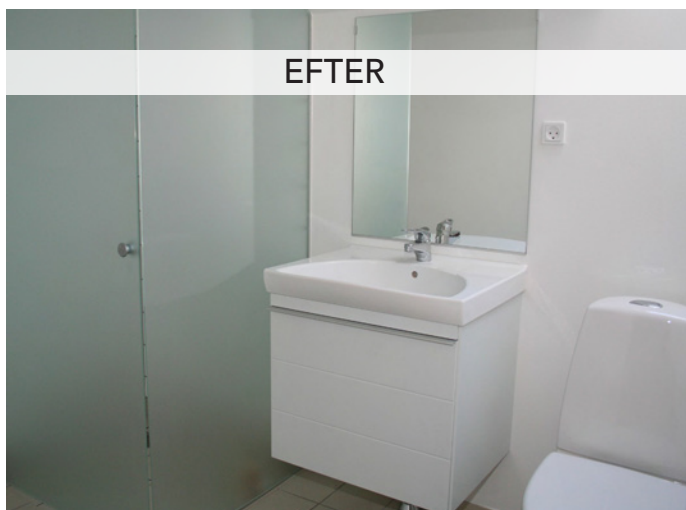
Forbedrer ikke det lejemålets brugsværdi og giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er boligorganisationen, der vurderer, om arbejdet kun har interesse for dig, og dermed kan kræves reetableret. Hvis der forlanges reetablering, kan du blive opkrævet et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Både forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller evt. karakter af handicapbolig.

Foringelser kan der under ingen omstændigheder gives tilladelse til. Dette kunne f.eks. være anvendelse af dårligere materialer eller dårligere udstyr, end dem afdelingen selv anvender.



Du har ret til at udføre forbedringer indvendigt i boligen, og ved evt. fraflytning få en andel af deres afholdte udgifter godtgjort.



FORBEDRINGS- OG FORANDRINGSIDÉER

Emnerne nedenfor er kun eksempler. Domea.dk understreger, at forbedrings- og forandringsarbejder bør have et vist omfang, før de behandles som råderetssager.

FORBEDRINGER

ENERGI-OG RESSOURCEBESPARENDE ARBEJDER

- Forsatsvinduer
- Indvending efterisolering
- Vandbesparende blandingsbatterier
- Termostatventiler
- Vandbesparende toilet

TEKNISKE INSTALLATIONER

- Større tekniske installationer omkring el, IT eller ventilation.

KØKKEN

- Bordplade
- Vandafvisende vægbeklædning
- Afløb
- Skabe/inventar
- Køkkenvask

BAD

- Fliser
- Toilet
- Bruseinstallation, afskærmning mv.
- Vandafvisende vægbeklædning
- Håndvask
- Badekar

ØVRIGE RUM

- Radiator
- Gulvbelægning
- Udnytte repos til nyt rum
- Vindueskarme
- Brændeovn
- Loftbeklædning (brædder/gips)
- Garderobeskabe

UDENFOR BOLIGEN

- Altanlukning
- Fliser i haven
- Drivhus
- Altanafskærmning
- Markise
- Hegn om egen have
- Terrasseoverdækning
- Udestue
- Carport

FORANDRINGER

FORANDRINGER INDE I BOLIGEN

- Skillevægge (fjerne/flytte/opsætte)
- Tapet på malet væg
- Anden gulvbelægning
- Blænde dør
- Maling på væg i stedet for tapet
- Anden overfladebehandling af trægulve (lak, lud, olie)
- Åbne til dør
- Anden vægbeklædning

UDENFOR BOLIGEN

- Male en anden farve på altan
- Andre fliser i haven
- Andre planter i haven

Domea.dk

Oldenburg Allé 3
Postboks 251
2630 Taastrup

Tlf. 76 64 64 64
domea@domea.dk
www.domea.dk