Råderetskatalog

Bolig Syd Vest Esbjerg

Afdeling 77-20 (gl. 5001+5002)

Storegade/Ingemanns alle
Engparken/Hjertingvej

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
- Forbedringer udenfor boligen 7

3. Forandringer 8
- Forandringer indenfor boligen 8
- Forandringer udenfor boligen 10

4. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning 11
- Betingelser: 11
- Beregning af godtgørelsen 11
- Udbetaling af godtgørelse 11

5. Installationsretten 12

6. Lovgrundlaget 14

7. Reglernes godkendelse 14

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 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 Servicecenteret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil Servicecenteret ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.
- Bolig Syd Vest kan opkræve et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til dit Servicecenter
- Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Bolig Syd Vest. 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.
- Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Du modtager svar fra Bolig Syd Vest indenfor 8 uger (juli måned undtaget), hvor du **skal** have en skriftlig godkendelse.

Dette gælder også for arbejder efter "installationsretten", hvor du også **skal** have en skriftlig godkendelse.

Uanset, om du ønsker at bruger råderetten eller installationsretten, så skal du **altid** anmelde arbejdet, inden du går i gang. Ellers risikerer du, at du kommer til at betale for retablering ved fraflytning.

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 *Der må opsættes køkken fra HTH af modellen Focus Hvid Eg Laminat eller noget tilsvarende.* *Der kan vælges følgende låger:* - *Hvid NCS S0502-Y* - *Støv grå NCS S2500-N* - *Koksgrå NCS S7502-B* *Der kan vælges følgende bordplader:* - *Lava 249 Stenlook* - *Granit Nero 617 Stenlook* - *Mørk Grå Kvarts 551 Stenlook* *Der kan vælges følgende greb:* - *Shape 128 mm* - *Curve 128 mm* *Størrelser og mål vil være individuelle fra lejemål til lejemål.*		X		10 ÅR
Badeværelse				
Opsætning af badeværelsesskab *Der må opsættes badeværelsesskab fra HTH af modellen Fokus Hvid Eg Laminat med helstøbt badvask i Silk Grey Lava 52/30 eller noget tilsvarende kvalitet.* *Låger kan vælges ud fra nedenstående:* - *Hvid NCS S0502-Y* - *Støv grå NCS S2500-N* - *Koksgrå NCS S7502-B* *Der kan vælges følgende greb:*		X		10 ÅR

- *Shape 128 mm* - *Curve 128 mm*				
Øvrigt				
<u>Opsætning af garderobeskabe/fasteskabe</u> *Der må opsættes garderobeskabe/fasteskabe fra HTH af modellen Fokus Hvid Eg Laminat eller noget tilsvarende kvalitet* *.* *Der kan vælges følgende låger:* - *Hvid NCS S0502-Y* - *Støv grå NCS S2500-N* - *Koksgrå NCS S7502-B* *Der kan vælges følgende greb:* - *Shape 128 mm* - *Curve 128 mm*		X		10 ÅR
<u>Udskiftning af døre</u> *Der må udskiftes til døre af mærket Swedoor i enten hvid, grå eller lys træfarve eller noget i tilsvarende kvalitet. Dørene skal være glatte eller som fyldningsdøre, fyldningsdøre må være af klar glas.*		X		10 ÅR

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

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D

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

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, 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 boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Gulvbelægning				
Stue, værelser og entre *Der må lægges RAW 2-stav 22mm massivt parketgulv med mat lak i enten lyst eg, lyst bøg eller lyst ask eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
Lakering af gulve *Hvis gulvet i forvejen er lakeret med en vandbaseret lak, må der anvendes følgende: en vandbaseret mat polyurethan toplak eller en vandbaseret 2 komponent mat polyurethan sportslak af Junkers GulvLak Plus, Mat (Glans ca. 20) eller noget i tilsvarende kvalitet.* *Hvis gulvet i forvejen er lakeret med en terpentinbaseret/fernis lak, anbefales der en fuldafslibning af gulvet og efterfølgende behandlet som ovenfor.*	X			
Køkken *Der må lægges linoleumsgulv af Forbo Marmoleum Real 2,5mm eller noget i tilsvarende kvalitet. Der kan vælges mellem følgende farver:* • Mist grey - 3032 • Eiger – 2629 • Rosato - 3120	X			
Vægge				
Vægbehandling udenfor køkken og bad *Der må behandles med rutex ekstra fra Dyrup eller noget i tilsvarende kvalitet som efterfølgende males iht. anvisninger under maling.*	X			

<u>Vægbehandling i køkken</u> *Der må behandles med enten rutex ekstra fra Dyrup eller noget i tilsvarende, filt 135g eller glasvæv 150g, som efterfølgende males iht. anvisninger under maling.* *Der må ligeledes opsættes tapet af enten rutex ekstra fra Dyrup eller noget tilsvarende eller glasvæv i 150g som efterfølgende males iht. anvisningerne under punktet maling.* *Der må vægbehandles med filtsning/vandskuring efterfølgende malet iht. til anvisningerne under punktet maling.*	X			
<u>Vægbehandling i bad</u> *Væggene i badeværelse skal behandles med fliser i brusenichen/vådzonen og yderligere filtsning/vandskuring af vægge og udenfor bruseniche/vådzonen efterfølgende malet iht. anvisninger under maling.*	X			
Døre, vinduer og låger				
<u>Hoveddør</u> *Det er tilladt at male og omfinere indvendig side af hoveddøren i hvid/grå eller eg/mahogni*	X			
<u>Udskiftning af døre</u> *Se yderligere oplysninger under forbedringer indenfor boligen.*				
<u>Udskiftning af dørhåndtag</u> *Dørhåndtag skal være ens i lejligheden og der må skiftes til JASA L-Form Dørgreb med Clickroset og Nøgleskilt eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
<u>Montering af film på vinduer</u> *Der må monteres en transparent lys folie. Der må ikke forefindes mønster eller farver på folien der fastsættes på vinduerne.*		X		
Maling				
<u>Maling af vægge udenfor bad og køkken</u> *Vægmalingen skal være af en glans 10 råhvid af Dyrup eller Flügger eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
<u>Maling af lofter</u> *Malingen skal være af glans 5 råhvid af Dyrup eller Flügger eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
<u>Maling af vægge i bad og køkken</u> *Malingen skal være af glans 25 råhvid af Dyrup eller Flügger eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
<u>Maling af dørkarme og fodlister</u> *Det er tilladt at male dørkarme og fodlister hvide og malingen skal være NCS1000 af Dyrup eller Flügger eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			

Maling af indvendige døre *Det er tilladt at male de indvendige døre hvide med Interior Easy Finish 40 fra Flügger eller noget tilsvarende.*	X			
Øvrigt				
Udskiftning af bordplade i køkkenet *Se yderligere under punktet ''køkken'' i forbedringer.*				
Udskiftning af garderobeskabe/fasteskabe *Se yderligere under punktet i forbedringer.*				

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

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Altaner				
Altankasser *Storegade/Ingemanns må der opsættes altankasser på den indvendige side af altanen.*		X		
Altanafskærmning *Det er tilladt at opsætte afskærmning i plast eller i stål- som det eksisterende i siderne på altanerne på Ingemanns alle, Storegade og den lille blok på Hjertingvej, hvor der er åbne altaner.*	X			
Gulve ved de lukkede altaner *Der må lægges gulv på 22mm plade med strøer eller 22 mm bræddegulv med strøer under.* ***(Tæpper, vinyl eller nålefilt skal fjernes)***	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/retableret 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 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 Bolig Syd Vest. Du kan få en regnskabsblanket hos Bolig Syd Vest.
- Når Bolig Syd Vest 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. Installationsretten

Lejeren skal altid rette henvendelse/søge skriftlig om brug af installationsretten til boligselskabet og få en skriftlig tilladelse før arbejdet påbegyndes. Arbejdet skal ALTID udføres håndværksmæssigt korrekt af en autoriseret. (Der skal være et stempel eller en regning fra en autoriseret)

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 boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

	A	B	C	D
Badeværelse				
Udskiftning af toilet *Der må skiftes til et toilet af modellen IFO Sign gulvstående toilet inkl. tilslutningsslange eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
Udskiftning af toiletsæde *Der må skiftes til en af følgende toiletsæder eller noget i tilsvarende kvalitet:* - *IFO Sign almindeligt sæde* - *IFO Sign soft close sæde*	X			
Udskiftning af brusearmatur *Der må skiftes til modellen Grohe 800 brusearmatur eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
Udskiftning af brusesæt med brusehoved og slange *Der må skiftes til Grohe brusesæt og Børma brusesæt (kan justeres efter eksisterende huller) eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
Udskiftning af håndvaskarmatur *Der må udskiftes til Grohe Eurosmart håndvaskearmatur eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
Udskiftning af porcelænshåndvask *Der må udskiftes til IFO sign porcelænshåndvask inkl. bæringer eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
Køkken				
Udskiftning af køkkenarmatur *Der må udskiftes til Grohe Cosmopolitan køkkenarmatur eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			

<u>Udskiftning af køkkenvask</u> *Der må udskiftes til Juvel køkkenvask 55cm x 48cm eller noget i tilsvarende kvalitet.*	X			
<u>Køkkenskab ved opsætning af opvaskemaskine</u> *Hvis der er fjernet køkkenskabe mv. i forbindelse med opsætning af opvaskemaskine, skal skabet tilbage ved fraflytning så køkkenet er i samme standard som ved indflytning.*		X		
Installationer				
<u>Stikkontakter</u> *Stikkontakter må udskiftes. Alle stikkontakter skal være ens i lejemålet.* *Der må vælges mellem farverne hvid eller lysegrå standard.*	X			
<u>Opsætning af stikkontakt</u> *Der må opsættes stikkontakt på de lukkede altaner, hvis det opfylder kravene i stærkstrømsreglementet.*	X			

6. 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

7. Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på stiftende afdelingsmøde d. 15. juni 2021.