

## Principper for kollektiv råderet

Principperne for anvendelse af reglerne om kollektiv råderet har sit afsæt i almen boliglovens § 37 b, og såfremt der måtte opstå tvister af nogen art, som følge af disse principper hos DOMI Bolig, har almen boliglovens bestemmelser forrang.

Rammerne for anvendelse af kollektiv råderet fastsættes af afdelingsmødet, og det er således afdelingsmødet, der fastsætter, om gennemførelse af bestemte forbedringer af det lejede efter lejerens ønske er muligt (en positivliste), og om der skal gennemføres sådanne forbedringer af ledige lejemål. Afdelingsmødet fastsætter endelig maksimum for de konkrete forbedringer.

De af DOMI Boligs afdelinger, hvor afdelingsmødet har godkendt anvendelse af kollektiv råderet, optages på en liste, der er tilgængelig på DOMI Boligs hjemmeside.

Finansiering foregår via afdelingen med et annuitetslån på maksimalt 30 år jf. almen bolig loven, men der optages lån med kortere løbetid i de tilfælde, hvor forbedringsarbejderne forældes efter en kortere årrække. DOMI Bolig har fastsat en maksimal løbetid på lån til køkkener på 15 år og 20 år til badeværelser. Renten fastsættes efter reglerne i driftsbekendtgørelsen for almene boliger.

### Køkkenmoderniseringer

Der er fastlagt følgende principper for betaling af arbejderne:

- Modernisering  
Alle udgifter til nedtagning af tidligere køkken, opsætning af nyt inventar, herunder VVS-arbejder, samt etablering af ekstra stikkontakter, særlig el-gruppe til opvaskemaskine m.v., omlægning af gulv som følge af ændret gulvareal samt eventuel opsætning af fliser indgår i forbedringslejeforhøjelsen.  
Som tilskyndelse til igangsætning af moderniseringer og væsentligst, for at lette administrationen omkring fordeling af udgifter mellem moderniseringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder, betaler afdelingen 10% af den samlede faktiske udgift, dog maksimalt 10% af forbedringsramme jf. nedenfor fastsatte maksimum beløb.
- Vedligeholdelsesudgifter  
Alle udgifter til omlægning af gulve, hvor der ikke sker ændring af gulvareal, samt udgifter til udskiftning af nedslidte, eksisterende EL-, VVS- og kloakinstallationer, afholdes af afdelingerne.
- Lejers egenbetaling  
Malerarbejde og øvrige sædvanlige indvendige vedligeholdelsesudgifter afholdes af lejer.
- Hårde hvidevarer  
Udskiftning af hårde hvidevarer indgår ikke i moderniseringsarbejderne og dermed heller ikke i lejeforhøjelsen. Kun hvis hvidevarerne ikke er funktionsdygtige, eller er ældre end 10 år, opsættes nye for afdelingens regning.  
Såfremt lejer alligevel ønsker nye hvidevarer, hvor eksisterende hvidevarer ikke er afskrevet, betaler lejer indfrielse af resterende afskrivning, og afdelingen betaler for nyopsætning.  
Der arbejdes med standarder på hårde hvidevarer i de forskellige afdelinger, og der sker afsætning til nødvendig udskiftning på afdelingernes vedligeholdelsesplaner, og afskrivningsperioden er 10 år.

## Badeværelsesmoderniseringer

Der er fastlagt følgende principper for betaling af arbejderne:

- Modernisering

Omfatter som udgangspunkt udskiftning af sanitet, badeværelsesmøbel, spejl, vask, armaturer, ekstra stikkontakter ved spejl, fugtstyret mekanisk udsugning samt gulv- og vægbeklædning. Alle arbejder skal overholde gældende bygningsreglement for badeværelsesmoderniseringer samt gældende anvisninger for etablering og reovering af vådrum.

Som tilskyndelse til igangsætning af moderniseringer, og væsentligst for at lette administrationen omkring fordeling af udgifter mellem moderniseringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder, betaler afdelingen 10% af den samlede faktiske udgift, dog maksimalt 10% af forbedringsramme jf. nedenfor fastsatte maksimum beløb.

- Vedligeholdelsesudgifter

Afholdes af afdelingen, og omfatter udgifter til omlægning af rørføringer i væg og gulv. Hertil kommer alle udgifter til eventuelle hel eller delvis udskiftning af faldstammer og kloak.

- Lejers egenbetaling:

Omfatter udgifter til maling af loft og vægarealer over flisehøjde samt maling af træværk og radiator.

## Maksimumsbeløb

DOMI Bolig har tidligere fastsat maksimumsbeløb for:

Køkkenmodernisering:

Grundbeløb på kr. 25.000 med tillæg af max. kr. 500 pr. m2 bolig. I alt dog max. kr. 70.000.

Badeværelsesmodernisering:

Grundbeløb på kr. 25.000 med tillæg af max. kr. 850, pr. m2 bolig. I alt dog max. kr. 100.000.

Eventuelle merudgifter skal indbetales til DOMI Bolig, inden ordren iværksættes.

Derudover er der truffet beslutning om, at ordningen ikke kan benyttes førend lejemålet er mere end henholdsvis 15 år for køkkenmodernisering og 20 år for badeværelsesmodernisering.

De arbejder, der ønskes gennemført, men hvor lejereguleringen overstiger 5%, kræver jf. lov om leje af almene boliger § 10, stk. 3, en godkendelse af kommunalbestyrelsen.

Opdateret og godkendt af organisationsbestyrelsen 20.11.2023