



ISHØJ  
BOLIGSELSKAB

---

Afdeling Kirkehaven, 5403  
Afdelingens Råderetsregler



## Råderetsregler

Du har gode muligheder for at ændre din bolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af bestyrelsen for dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal ændres på reglerne, så kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

### Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du udfører 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 udfører 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. Afdelingsmødet har godkendt fliser i haven + belægning på altaner, efter eget valg.

Hvis du ønsker at bygge om **indenfor** boligen, så siger lovgivningen, at det er udlejer dvs. dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Dog vælger boligselskabet, at det også her er afdelingsmødet i din afdeling, der kan fastsætte reglerne, og så skal reglerne blot tillige godkendes af boligselskabet. På den måde er det beboerne, der i fællesskab selv bestemmer.

### 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". 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 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 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 fornødne forsikringer.

### **Hvad skal du 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 driftkontoret, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
- Driftkontoret behandler sagen i samarbejde med administrator DAB.
- Du modtager tilladelse eller afslag fra Driftkontoret/DAB. 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 Driftkontoret/DAB indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder efter "installationsretten", hvor du **skal** have skriftlig godkendelse.
- Når du har udført arbejderne, skal de godkendes af driftkontoret.

### **Regler for forbedringer i din afdeling**

I din afdeling har beboerne taget stilling til råderetten.

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er DAB, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.

- C. 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 "C" er afskrivningsperioden angivet.

<b>Forbedringer indenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Forbedring af køkken efter standard eller lignende hvide skabe, undtaget hårde hvidevarer.		X	15 år
Forbedring af bad/toilet efter standard eller lignende hvide skabe.		X	15 år

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

<b>Forbedringer udenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Afdelingsmødet har ikke fastsat bestemmelser herfor.			

Hvis du ønsker at foretage forbedringer 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/reetableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

### **Regler for forandringer i din afdeling**

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.

- D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er DAB, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- E. Hvis du udfører denne forandring, så skal du **ikke** retablere ved fraflytning.
- F. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- G. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.

<b>Forandringer indenfor boligen</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
Alle nagelfaste skabe efter standard eller lignende hvide skabe. Ved fraflytning skal skabe være vel vedligeholdt <u>ellers</u> er der reetableringspligt.			(X)	

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

<b>Forandringer udenfor boligen</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
Etablering af fliser i haver efter standard (kontakt driftkontoret for nærmere oplysning). Ved fraflytning skal standard være opfyldt (fliserne skal ligge plant) Hvis ikke fliserne ligger plant, sker opretning på lejers regning		X		
Belægning på altaner herunder kunstgræs, trægulv eller lignende (kontakt driftskontor for nærmere oplysning)			X	
Udendørsstikkontakt er tilladt at udføre v/autoriseret el installatør		X		
Redskabsskure er tilladt at opføre – max højde 200 cm. Højst på 2 m <sup>2</sup>	X		X	
Det er tilladt at lægge kunstgræs i haverne		X		
Opsætning af havelåge stående på jorden Regler er som følger; Stolper skal være firkantet, de skal intent være 30+30cm eller 20+20cm. Skal stå frit på jorden må ikke graves ned. Højde skal ikke være højere ind max hvad hækken må være iflg. Husregler 110/140 cm. Farve mat sort. Lågen skal være regulært efter eget valg. Men kun i træ (ikke metal.) Hvis to haver vil dele tre stolper, så må man gerne det, med to låger. Havelågen må kun åbne ind mod egen have			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.

### **Økonomisk godtgørelse ved fraflytning**

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, så 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 driftkontoret og godkendes af DAB, **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).
- Når arbejdet er udført, skal du kontakte driftkontoret, som skal syne og godkende arbejdet.
- 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 DAB. Du kan få en regnskabsblanket på driftkontoret.
- Når DAB 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.

### **Hvordan beregnes godtgørelsen?**

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på 1. januar 2022 kr. 128.331 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.

### **Hvornår falder godtgørelse bort?**

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Dog har lovgiver fastsat en bagatelgrænse. Godtgørelsen reduceres 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, som 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 ikke truffet beslutning om at beboerne må foretage forbedringsarbejder efter den kollektive råderet.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås på driftkontoret eller ses på afdelingens hjemmeside på [www.dabbolig.dk](http://www.dabbolig.dk). Tilmelding sker på driftkontoret.

### **Reglernes godkendelse og ikrafttræden**

Godkendt på afdelingsmødet den 30. august 2023.

Godkendt af selskabsbestyrelsen den 4. oktober 2023

Råderetsreglerne træder i kraft på datoen for godkendelse på afdelingsmødet.