



ISHØJ
BOLIGSELSKAB

Afdeling Solkysten, 5404
Afdelingens råderetsregler



DAB

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. 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 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.

Installationer der ikke omfattes af råderetten

Hvis du ønsker at installere f.eks. hårde hvidevarer i din bolig, så kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret".

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. 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.

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.

Boligselskabet kan modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

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:

1. Du skal skriftlig meddele ejendomskontoret, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
2. Ejendomskontoret behandler sagen i samarbejde med administrator DAB.
3. Du modtager tilladelse eller afslag fra ejendomskontoret/DAB. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller
4. Arbejderne må **ikke** sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
5. Hvis du ikke har modtaget svar fra ejendomskontoret/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.
6. Når du har udført arbejderne, skal de godkendes af ejendomskontoret.

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. 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
---	---	---	---

Afdelingsmødet har ikke fastsat bestemmelser herfor.				
--	--	--	--	--

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

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D
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.

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.

- E. 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.
- F. Hvis du udfører denne forandring, så skal du **ikke** retablere ved fraflytning.
- G. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- H. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.

Forandringer indenfor boligen	E	F	G	H
Afdelingsmødet har ikke fastsat bestemmelser herfor.				

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

Forandringer udenfor boligen	E	F	G	H

<p>Det er tilladt at udvide stuelejlighedernes terrasser, hvor der pt. er et større areal af hække, således at der kun er 1 række hæk tilbage.</p> <p>Beboeren kan selv beslutte om man vil udvide med græs eller fliser, der er magen til de fliser, som i forvejen er lagt. Kan de nuværende fliser ikke skaffes, skal driftskontoret godkende nye vellignende fliser.</p> <p>Fliser skal være lagt håndværksmæssigt korrekt.</p>		X		
<p>Der kan opsættes hegn som følger;</p> <p>På inderside af hække kan der opsættes hegn med en højde i 120 cm ind mod gårdrummet. Ind mod naboer kan hegnet sættes i en højde af 160 cm.</p> <p>Ved hjørner kan der sættes hegn i en højde af 180 cm (som læhegn)</p> <p>Det er ikke tilladt selv at opsætte hegn, men skal gøres i samarbejde med driftskontoret via autoriseret håndværker.</p> <p>Hegn skal lejer selv vedligeholde og male. Maling skal være sort kan hentes på driftskontoret.</p> <p>Ved rækkehuse langs indgangspartier samt mod naboer kan der ligeledes opsættes hække med samme højde som hegn.</p>		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 ejendomskontoret 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 ejendomskontoret, som skal syne og godkende arbejdet.
- 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 ejendomskontoret.
- 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 pr. 1. januar 2020 kr. 126.179¹ 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.

¹ Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Det angivne beløb gælder fra den 1. januar 2020. Kontakt ejendomskontoret eller DAB for oplysning om det aktuelle beløb i dit boligselskab.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås på ejendomskontoret eller ses på afdelingens hjemmeside på www.dabbolig.dk. Tilmelding sker på ejendomskontoret.

Reglernes godkendelse og ikrafttræden

Godkendt på afdelingsmødet den 14. september 2023.

Godkendt af selskabsbestyrelsen den 6. september 2023. (forhåndsgodkendt)

Råderetsreglerne træder i kraft på datoen for godkendelse på afdelingsmødet.