



ISHØJ
BOLIGSELSKAB

**Afdeling Stenbjerggård, 5401
Råderetskatalog**



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
Forbedring af køkken, undtaget hårde hvidevarer, samt nødvendig flytning af skillevægge.		X	X	10 år
Forbedring af bad/toilet inklusiv nødvendig flytning af skillevægge.		X	X	15 år

Såfremt der i forbindelse med ovennævnte forbedringer i køkken/bad/toilet, sker en nedtagning/opsætning af skillevægge som resulterer i en permanent ændring af antal rum i boligen, kræves en kommunal godkendelse af arbejdet.	X			
Målerskabe og HFI-relæer; autoriserede indgreb i skabet og relæer. Skal ansøges hos boligselskabet				X 20 år

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
Opførsel af skure, pavilloner, udestuer, overdækket terrasser, markiser og drivhuse – ikke tilladt. Der er udstedt forbud mod byggeri og overdækninger af enhver art i haverne.				

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
Opsætning af vægfliser i køkken		X		
Stik- og vippekontakter; indgreb (udskiftning) i kontakter.			x	
Korrespondance lys og lysdæmper, rosetter for lampetilslutning samt 380 volts udtag og kontakter. Autoriserede indgreb i elinstallation. Skal ansøges hos boligselskabet. Giver ikke ret til godtgørelse.		x		
Nedrivning af vægge. Permanent nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke-bærende skillevægge		X		
Nedrivning af vægge. Midlertidig nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke-bærende skillevægge			X	X
Blænding / flytning af døre. Skal ansøges hos boligselskabet			X	X
Opsætning af faste skabe. Opsætning, nedtagning af faste skabe i værelser og gang			X	
Nedtagning af eksisterende faste skabe			X	
Linoleumsbelægning på gulv i køkken (forudsat hel og velholdt belægning ved fraflytning).		X		

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
Opsætning af paraboler. Skal ansøges boligselskabet			X	
Fliser fjernet fra havens gangareal		X		
Fliser i hele haven		X		
Bede: Haven kan delvis benyttes som køkkenhave – udførelse af bede hvor som helst i haven		X		
Græs: I hele haven (gangarealer undtaget). Fjernelse af eksisterende græsplæne		X		
Træer: Plantning af træer i have (skal ansøges hos Boligselskabet)		X		
Fjernelse af træer i have		X		
Ændring af hæk (skal ansøges hos Boligselskabet)		X		
Fjernelse af hæk (skal ansøges hos Boligselskabet)		X		
Opsætning af læhegn /maling maks. 150 cm. højt			X	
Opsætning af hyndebokse. Maks. højde 140 cm, bredde 130 cm og dybde 90 cm.			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 2022 kr. 128.331¹ 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 kan der ske udskiftning af køkkener mod betaling af lejetillæg som forbedringsarbejde efter den kollektive råderet.

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

¹ Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Det angivne beløb gælder fra den 1. januar 2022. Kontakt ejendomskontoret eller DAB for oplysning om det aktuelle beløb i dit boligselskab.

Reglernes godkendelse og ikrafttræden:

Godkendt på afdelingsmødet den 1. september 2022

Godkendt af selskabsbestyrelsen den 23. september 2022

Råderetsreglerne træder i kraft på datoen for godkendelse på afdelingsmødet.