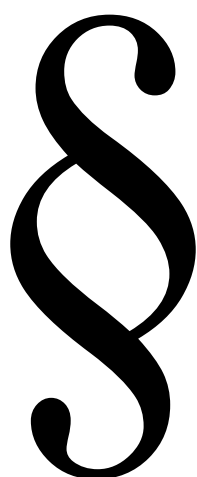


RÅDERET



Hvis du vil ændre din bolig!

INDHOLD

Råderetten: Tilpas din bolig til dine behov!	3
Forbedringer og forandringer.	3
Udenfor eller indenfor boligen.	3
Installationer, der ikke er omfattet af råderetten.	3
Hvad skal du gøre?	4
Ansøgning om byggetilladelse til Rødovre Kommune	4
Hvilke regler gælder i din afdeling?	5
Forbedringer:	5
<i>Forbedringer indenfor boligen</i>	5
Forandringer.	6
<i>Forandringer indenfor boligen</i>	6
<i>Forandringer udenfor boligen, rækkehusene</i>	7
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	7
Hvordan beregnes godtgørelsen?	8
Udbetaling af godtgørelse.	8
Den kollektive råderet – når afdelingen betaler!	8
Reglernes godkendelse og ikrafttræden.	8

Råderetten: Tilpas din bolig til dine behov!

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 derimod ønsker at bygge om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinier, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må bygge en hems i boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Installationer, der ikke er omfattet 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 kun 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 sender din henvendelse videre til DAB, som behandler sagen – eventuelt i samarbejde med bestyrelsen for dit boligselskab.
3. Du modtager tilladelse eller afslag fra 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 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.

Ansøgning om byggetilladelse til Rødovre Kommune

Beboerne i Carlsro skal fremover selv ansøge Rødovre Kommune om byggetilladelse, når det drejer sig om opførelse af

- Cykelskur
- Indgangsparti/vindfang
- Hegn (opstalt) i skel ved terrasse
- Vindue i træfacade
- Ekstra facadevindue
- Åben terrasse-overdækning
- Lukket terrasse-overdækning
- Skur, brændeskur leghus (alle bygninger over 10m2 kræver kommunetilladelse)

Første skridt er at henvende sig til ejendomskontoret, som vil udfærdige en fuldmagt, der skal vedhæftes ansøgningen til kommunen.

Kommunen ansøges via deres hjemmeside bygogmiljoe.dk Man skal logge på med sin nem-id, derefter finde den relevante ansøgning og vedhæfte den tilsendte fuldmagt fra ejendomskontoret.

Hvor længe sagsbehandlingstid kommunen har vil variere, men det anbefales at være i god tid.

Når man har modtaget byggetilladelsen fra Rødovre Kommune og betalt byggesagsgebyr som p.t. udgør kr. 960,00, kan man gå i gang. Når projektet er færdiggjort kontaktes ejendomskontoret for endelig godkendelse.

Hvilke regler gælder i din afdeling?

Forbedringer:

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 og 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 betale 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
Energi- og/eller ressourcebesparende foranstaltninger efter ejendomskontorets anvisning.		X	X	20 år
Forbedring af køkkener.		X		10 år
Nedtagelse, flytning eller opsætning af skillevægge i forbindelse med forbedring af køkkener.	X	X		10 år
Forbedring af toilet/bad.		X		20 år
Nedtagelse, flytning eller opsætning af skillevægge i forbindelse med forbedring af toilet/bad.	X	X		20 år

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

Forandringer.

I skemaet nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forandring og du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- C. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- D. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Permanent nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke-bærende skillevægge.		X		
Midlertidig nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke-bærende skillevægge.			X	X
Opsætning af brændeovn og brændehest (kun i rækkehusene). Lejer betaler selv for skorstensfejer. OBS Efter 22. september 2021 er det ikke længere muligt at opnå tilladelse til opsætning af brændeovn og fra 31. december 2026 må der ikke længere bruges brændeovn i Carlsro.			X	

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

I skemaet nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forandring og du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- C. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- D. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
- E. Ejendomskontoret skal søges om godkendelse

Det gælder for alle de ting, du må lave uden for boligen, at retningslinjerne i Designmanualen skal følges.

Nr.	Forandringer udenfor boligen, rækkehusene	A	B	C	D	E
1	Cykelskur i forhaven	X	X			X
2	Låge i forhave ved endegavlhuse					X
3	<i>(Affaldsstativ og postkasse – behandles i Ordensreglementet)</i>					
4	Levende hegn		X			
5	Indgangsparti (vindfang, stisiden)	X	X			X
6	Vindue i træfacade	X	X			X
7	Ekstra facadevindue	X	X			X
8	Hegn i skel ved terrasse	X	X			X
9	Åben terrasseoverdækning	X	X			X
10	Opsætning af fritliggende skur/brændeskur/legehus i haven		X			X
11	<i>(Hæk i skel – behandles i Ordensreglementet)</i>					
12	Havelåge i baghave – Ejendomskontoret informeres		X			
13	Drivhus (myndighedsgodkendelse er kun nødvendig ved drivhuse større end 10 m ²)	X	X			X
14	Lukket terrasseoverdækning	X	X			X
15	Markise – Ejendomskontoret informeres	X	X			
16	Cykelskur i baghaven for endegavlhuse	X	X			X
17	Haveoversigt (tildeling af skurstørrelser)					

* Numrene henviser til numrene i Designmanualen

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, kan du stille 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).
- ★ 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 kr. 123.816¹ 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.

Udbetaling af godtgørelse.

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. 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.

Reglernes godkendelse og ikrafttræden.

Råderetskataloget for din afdeling er senest godkendt på afdelingsmøde den 22. september 2021 og i boligselskabets bestyrelse den 15. november 2021.

Råderetskataloget træder i kraft på datoen for godkendelse i selskabets bestyrelse.

Tidligere godkendelser:

Råderetskataloget er vedtaget den 16. februar 1994, korrigeret den 3. maj 2000, og den 17. maj 2006 og den 14. maj 2014, den 16. maj 2018, den 8. maj 2019 og den 22. september 2021.

¹ Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Det angivne beløb gælder fra den 1. januar 2018. Kontakt ejendomskontoret eller DAB for oplysning om det aktuelle beløb i dit boligselskab.