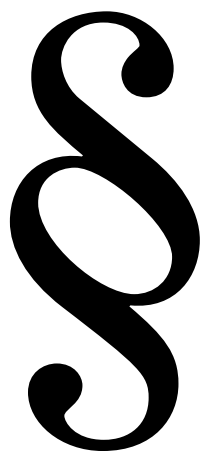


# RÅDERET



**Hvis du vil ændre din bolig!**

## Råderet

### 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.

### 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. 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 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.

<b>Forbedringer indenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler, vandbesparende foranstaltninger og lignende.		X		20 år
Modernisering af elinstallationer.		X		20 år
Forbedring af køkken - undtagen 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			

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

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

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

## Forandringer

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.

- A.** 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.
- 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.

<b>Forandringer indenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Permanent nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke bærende skillevægge	X	X		
Midlertidig nedtagelse, flytning eller opsætning af ikke bærende skillevægge			X	X
Opsætning af brusekabine		X		
Opsætning af badekar		X		

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

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

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).
- ★ 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. 105.808<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Det angivne beløb gælder fra den 1. juli 2008. Kontakt ejendomskontoret eller DAB for oplysning om det aktuelle beløb i dit boligselskab.

### 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.

I din afdeling er der mulighed for at foretage følgende forbedringsarbejder efter den kollektive råderet:

### Udskiftning af køkkener

Der gives mulighed for to modeller for køkkenmoderniseringer:

a) Afdelingen styrer byggesagen

Beboerne vælger et standardkøkken, men der gives mulighed for individuelle ønsker for lågetyper, bordplader, skabsindretning m.v.

Bestilling af køkkenelementer foretages gennem ejendomskontoret. Ejendomskontoret og DAB foretager en samlet bestilling og styrer forløbet med nedrivning, bestilling, opsætning og gennemgang af fejl og mangler i det renoverede køkken. Der udarbejdes et lejetillæg på 10 år til lejemålets lejekontrakt.

b) Beboeren styrer byggesagen

Beboerne indhenter selv tilbud. Tilbud på nyt køkken godkendes, ligesom det færdige arbejde kontrolleres af ejendomskontoret. Er arbejdet håndværksmæssigt korrekt udført, betaler afdelingen de dokumenterede udgifter, og der udarbejdes et lejetillæg på 10 år til lejemålets kontrakt.

### Renovering af bad

For badeværelsesmoderniseringer gives to modeller:

a. Afdelingen styrer byggesagen

Ejendomskontoret og DAB foretager en samlet bestilling og styrer forløbet med nedrivning, bestilling, opsætning og gennemgang af fejl og mangler i det renoverede badeværelse. Der udarbejdes et lejetillæg på 10 år til lejemålets lejekontrakt.

### b. Beboeren styrer byggesagen

Beboerne indhenter selv tilbud. Tilbud på nyt badeværelse godkendes, ligesom det færdige arbejde kontrolleres af ejendomskontoret. Er arbejdet håndværksmæssigt korrekt udført, betaler afdelingen de dokumenterede udgifter, og der udarbejdes et lejetillæg på 10 år til lejemålets kontrakt.

### Retningslinier

- Arbejdet igangsættes individuelt efter beboernes ønske.
- Udgifterne finansieres på vilkår svarende til et 10-årigt kreditforeningslån med en årlig rente på diskontoen + 2%, svarende til en årlig ydelsesprocent d.d. på 12,15%.
- Hvis det er muligt under hensyntagen til likviditet i afdelingen, finansieres udgiften ved et midlertidigt udlæg af afdelingens egne midler, men uanset faktisk finansiering, beregnes leje-forhøjelsen ens overfor alle beboere.
- Afdelingen kan maksimalt finansiere kr. 652 pr. m2 boligareal for et køkken, og kr. 488 pr. m2 boligareal for et badeværelse. Beløbene fremgår for de enkelte lejemålstyper i skemaet.
- Beløbene opskrives hvert år i takt med udviklingen i pristallet.
- Udgifter herudover betales kontant af lejer inden arbejdet igangsættes.
- Forhøjelsen falder væk efter 10 år.
- Ved brug af det maksimale beløb, bliver forhøjelsen som følger:

BADEVÆRELSESMODERNISERINGER								
Forbedringsudgift				Finansiering og leje-forhøjelse				
Boligstørrelse m2	Maksimal ugift pr. m2 - 1/12-2000 Indeks 100			Maksimal udgift pr. boligtype	diskontoen 2% 13-02-2006 4,50	Omregnet til årlig ydelses-pct.	Årlig ydelse	Svarende til en leje-forhøjelse/ md
	Max. pr. m2 1/12-2000	Indeks pr.						
		460	117,1					
25,9				kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 8.705,63	kr 725,47
38,3				kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 8.705,63	kr 725,47
39,3				kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 8.705,63	kr 725,47
42,2				kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 8.705,63	kr 725,47
72,5	539,00			kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 4.850,28	kr 404,19
79,8	539,00			kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 5.347,74	kr 445,65
80,2	539,00			kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 5.347,74	kr 445,65
101,6	539,00			kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 6.840,13	kr 570,01
104,5	539,00			kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 6.964,50	kr 580,38
108,2	539,00			kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 7.213,23	kr 601,10
129,9	539,00			kr 70.000,00	4,50	12,44%	kr 8.705,63	kr 725,47
KØKKENMODERNISERINGER								
Forbedringsudgift				Finansiering og leje-forhøjelse				
Boligstørrelse m2	Maksimal udgift pr. m2 - 1/12-2000 indeks 100			Maksimal udgift pr. boligtype	diskontoen 2% 13-02-2006 4,5	Omregnet til årlig ydelses-pct.	Årlig ydelse	Svarende til en leje-forhøjelse/ md
	Max. pr. m2 1/12-2	Indeks pr.						
		615	117,3					
25,9				kr 35.000,00	4,5	12,44%	kr 4.352,81	kr 362,73
38,3				kr 35.000,00	4,5	12,44%	kr 4.352,81	kr 362,73
39,3				kr 35.000,00	4,5	12,44%	kr 4.352,81	kr 362,73
42,2				kr 35.000,00	4,5	12,44%	kr 4.352,81	kr 362,73
72,5	721			kr 52.000,00	4,5	12,44%	kr 6.467,04	kr 538,92
79,8	721			kr 58.000,00	4,5	12,44%	kr 7.213,23	kr 601,10
80,2	721			kr 58.000,00	4,5	12,44%	kr 7.213,23	kr 601,10
101,6	721			kr 73.000,00	4,5	12,44%	kr 9.078,72	kr 756,56
104,5	721			kr 75.000,00	4,5	12,44%	kr 9.327,46	kr 777,29
108,2	721			kr 78.000,00	4,5	12,44%	kr 9.700,56	kr 808,38
129,9	721			kr 94.000,00	4,5	12,44%	kr 11.690,41	kr 974,20

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

### **Reglernes godkendelse og ikrafttræden**

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 21. marts 2006 og i boligselskabets bestyrelse den 16. marts 2006.

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