

Råderetskatalog

Råderet i Cowboybyen

Vedtaget på afdelingsmøde, boligaftdeling Sortemosen 5.9.2018 og på generalforsamling, ejer- forening Sortemosen 19.9.2018 Senest ændret på afdelingsmø- de og generalforsamling 26.10.2022
--

Indledning

Ejerforeningen Sortemosen består af 22 ejerlejligheder: 21, hvor beboerne ejer deres hus som ejerlejlighed, og én ejerlejlighed bestående af Afdeling Sortemosen, som udgør 100 almennyttige boliger. Beslutninger, der gælder ejerforeningen, træffes på den årlige generalforsamling i Ejerforening Sortemosen, hvor hver af de fremmødte 21 ejerlejligheder har 100 stemme hver. Ejerlejligheden Afdeling Sortemosen (100 lejemål) har 11500 stemmer. Ejerforeningen består af 121 boliger i alt.

Beslutninger, der kun gælder lejerne, træffes på det årlige afdelingsmøde for lejerne, hvor hvert fremmødt lejemål har 2 stemmer. Begreberne råderet og installationsret stammer fra lovgivningen om almene boliger og beskriver, hvad man må og ikke må gøre ved sin bolig. Råderetsreglerne beskriver også mulighederne for økonomisk kompensation i forbindelse med forbedringer, man har lavet i sin bolig. En oversigt over den vigtigste lovgivning ved dette papirs vedtagelse kan findes i afsnit 5. Der er også henvisning til regler på KAB - hjemmeside. Bestemmelserne om råderet indvendigt i husene og installationsret, som også handler om det indvendige, gælder kun for lejerne. Bestemmelserne om, hvad man ifølge råderetsreglerne må gøre udvendigt og i haverne gælder i princippet også kun for lejerne, herunder den økonomiske del af råderetsbestemmelserne. I realiteten gælder de samme muligheder for ejere og lejere for ændringer af det udvendige på husene og haver og skure.

Denne oversigt har følgende afsnit:

1. Råderet og andre ændringer - hvad er det
2. Råderet og andre ændringer, økonomi
3. Råderet inden i boligen

Råderetskatalog

- 4. Råderet uden for boligen
- 5. Oversigt over lovgivning

		Lejere	Ejere
Indvendigt	Ændringer	Muligt efter anmeldelse og godkendelse	Altid muligt for egen regning
	Forbedringer	Muligt, med godtgørelse	
Husets "klimaskærm"	Ændringer	Mulig efter anmeldelse og godkendelse	
	Forbedringer	Mulig efter anmeldelse og godkendelse, med godtgørelse	Mulig efter anmeldelse og godkendelse, for egen regning
Haver	Ændringer	Mulig efter anmeldelse og godkendelse, med godtgørelse	Mulig efter anmeldelse og godkendelse, for egen regning
	Forbedringer	Mulig efter anmeldelse og godkendelse, med godtgørelse	Mulig efter anmeldelse og godkendelse, for egen regning

Desuden er der i bilagene oversigter over, hvad der allerede er taget stilling til, der kan gøres udvendigt og indvendigt og eventuelt på hvilke betingelser, herunder om der gives godtgørelse. Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte/mulige boligændringer, så kontakt din **afdelingsbestyrelse**, som kan tage dine forslag med på det næste afdelingsmøde eller ejerforeningsmøde. Er du i tvivl om noget, kan du kontakte ejendomskontoret, bestyrelserne eller KAB, se Sortemosens hjemmeside www.cowboybyen.dk.

Råderetskatalog

1. Råderet – hvad er det?

Individuel råderet giver lejere i almennyttige boliger mulighed for at foretage forbedringer i deres boliger. Det gælder både indvendigt i husene, udvendigt og i haverne. Lejere har ret til at udføre alle forbedringsarbejder inde i boligen. De skal dog anmeldes til Ejendomskontoret, inden de iværksættes. Det er lejeren selv, som står for gennemførelse af arbejdet. Hvis det er besluttet af afdelingsmødet, kan forbedringer uden for selve boligen også omfattes af råderetten og godtgørelse. Ejerforeningen skal også godkende muligheden for forbedringer/ændringer på husets "klimaskærm", men tager ikke stilling til godtgørelse eller ej. Alle forbedringer og ændringer skal anmeldes til ejendomskontoret, inden de sættes i værk. Der skelnes mellem ændringer, der ikke giver mulighed for økonomisk kompensation, og forbedringer, der kan give mulighed for økonomisk kompensation. Hårde hvidevarer er ikke omfattet af råderetten, men af installationsretten, se dokument vedr. installationsretten.

Der kan ikke ydes godtgørelse til særligt energikrævende installationer som sauna eller spabad. Lejere har ret til at flytte vægge, der ikke er bærende, og derved ændre ruminddelingen i husene. Der er ikke mulighed for godtgørelse ved sådanne ændringer. Forbedringer skal være rimelige og hensigtsmæssige og skal forøge boligens brugsværdi. Det er Afdeling Sortemosen/Ejerforeningen Sortemosen, der beslutter, hvad der er "rimeligt og hensigtsmæssigt", men hvis der gives afslag, må bestyrelsen/afdelingen kunne begrunde, at det ikke er en forbedring. Ejendomskontoret sørger for byggetilladelse, hvis det er nødvendigt, og besigtiger de færdige forbedringer. For nogle ændringer kræves det, at lejerne ved fraflytning retablerer det, der er ændret. Dette aftales inden arbejdet går i gang. Hvis der er vedtaget et vedligeholdelsesreglement, skal det følges. Kollektiv råderet er kun relevant for lejere og består i, at afdelingen beslutter, at en bestemt forbedring af boligerne kun gennemføres hos de lejere, der ønsker forbedringen og vil være med til at betale den. Afdeling Sortemosen sørger for, at disse arbejder gennemføres, og opkræver de nødvendige lejeforhøjelser hos de lejere, der har ønsket forbedringen. Arbejderne kan finansieres med lån, der højst kan løbe i 30 år. Det typiske er dog 10-20 år. Disse moderniseringsarbejder kræver en vedtagelse i afdelingsbestyrelsen og boligorganisationen. På afdelingsmødet 09.09.2021 blev der vedtaget kollektiv individuel råderet til modernisering af køkkener. Beløbsrammen blev vedtaget på afdelingsmødet 26.20.2022.

2. Råderet og andre ændringer, økonomi

Hvis en lejer laver forbedringer under råderetten, får lejeren en godtgørelse for de udgifter, der er afholdt, normalt dog højst 121.000 (2015-niveau). Dette beløb kan

Råderetskatalog

forhøjes efter aftale mellem kommunen og boligorganisationen. Godtgørelsen udbetales ved fraflytning. Kompensationen nedskrives på normalt mindst 10 og højst 20 år. Afskrivningsperioden fastsættes efter den enkelte forbedrings holdbarhed og fastsættes i forbindelse med tilladelsen. Udgifterne skal kunne dokumenteres. Beregningsgrundlaget for godtgørelsen kan reduceres med værdien af de bygningsdele eller installationer, der var der i forvejen, og hvis arbejdet er støttet via anden lovgivning, trækkes det også fra. En ny lejer, der flytter ind, kan vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en midlertidig lejeforhøjelse. Hvis forbedringer eller ændringer giver anledning til særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse betales af ejer eller lejer. Det kan aftales, om det skal ske via huslejen eller ved, at ejer/lejer selv sørger for vedligeholdelse, for eksempel til terrasser, nye vinduer eller tilbygninger. Hvis en lejer laver ændringer, der kræver reetablering ved fraflytning, skal der betales et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifterne til reetablering. Depositum skal betales inden arbejdet går i gang. Hvis en ejer eller lejer laver ændringer eller forbedringer, som senere ændres kollektivt, vil ejer eller lejer skulle bidrage til de kollektive ændringer via huslejen, selv om de har installeret for eksempel nyt køkken eller bad eller isat nye termoruder.

3. Råderet inde i boligen

Indvendigt betyder alt indvendigt – yderdøre og vinduer omfattes ikke af det indvendige. Ejere kan ændre husene indvendigt, som de ønsker. Lejere har ret til lave forbedringer med godtgørelse efter råderetten, se også afsnit 1. Anmeldelse sendes til Ejendomskontoret. Inden anmeldelsen sendes, er det en god ide at se efter i vedligeholdelsesreglementet, som kan have betydning for, hvordan arbejdet skal udføres. Hvis arbejdet kræver anmeldelse, kan arbejdet gå i gang **8 uger** efter anmeldelsen er modtaget, med mindre der kommer et skriftligt afslag. Ved beregning af fristen regnes juli ikke med. Når arbejdet er færdigt, skal det synes og godkendes af ejendomskontoret. Se bilag I for eksempler på forbedringer og oversigt over ændringer inden i husene, der er taget stilling til.

4. Råderet uden for boligen

Mulighederne for at ændre ved haver og husenes "klimaskærm" er begrænset af Lokalplanen for Sortemoen, som kan findes på Herlev kommunes hjemmeside, www.herlev.dk og Sortemoens egen områdeplan, som kan findes på Sortemoens hjemmeside www.cowboybyen.dk. Ejerforeningen afgør, hvilke arbejder der må udføres, og hvordan. Afdeling Sortemoen afgør, hvad der kan betragtes som forbedringer og derfor hører under råderetsreglerne, dvs. med økonomisk godtgørelse. For ændringer, der ikke er forbedringer, kan det besluttes, at lejerne skal reetablere det ved fraflytning. Hvis der ved fraflytning skal ske en reetablering, skal der inden arbejdets igangsættelse betales et rimeligt depositum. Hvis en lejer

Råderetskatalog

etablerer for eksempel markise, overdækning af carport, drivhus, legehuse eller udvider terrasser, **er det op til lejerens at vedligeholde det**. Er det ikke intakt ved fraflytning, skal lejerens enten fjerne det eller sætte det i stand. Hvis ejere etablerer de samme ting, er ejeren forpligtet til at vedligeholde det. Afdelingsmødet for Afdeling Sortemosen skal lave en liste over, hvilke forbedringer og ændringer, der er vedtaget. Hvis der ikke er etableret en sådan liste, kan den enkelte lejer aftale med Boligselskabet Sortemosen, hvad der kan udføres på hvilke betingelser.

Husenes "klimaskærm"

Husenes "klimaskærm" består af de udvendige dele af husene: vægge, tag, yderdøre og vinduer. Ændringer og forbedringer skal følge lokalplanen og den til enhver tid gældende renoveringsplan for bebyggelsen. Lejere kan lave forbedringer efter råderetten, se også afsnit 1. Anmeldelse eller ansøgning sendes til Ejendoms-kontoret. Ejere kan lave de arbejder på husets skal, som er vedtaget i ejerforeningen.

Hvis arbejdet er en forbedring under råderetsreglerne, dvs. med økonomisk godtgørelse, kan arbejdet gå i gang 8 uger efter anmeldelsen er modtaget, med mindre der kommer et skriftligt afslag. Ved beregning af fristen regnes juli ikke med. Når arbejdet er færdigt, skal det synes og godkendes af ejendoms-kontoret.

Almindelig vedligeholdelse som udskiftning af rådne brædder på væggene udvendigt, utætte tage eller slidte brædder på gulvene på altanerne udføres løbende af ejendoms-kontoret. Se bilag II for oversigt over ændringer og forbedringer ved husenes skal, der er taget stilling til.

Haver

For- og baghaver kan ændres i overensstemmelse med Sortemosens områdeplan og Kommunens lokalplan. Haven kan anlægges med beplantning og flisebelægning efter ønske, under hensyntagen til naboerne, dvs. hækken højst 1,80 m og træer, der kan skygge for naboens have, højst 1,80 m + afstanden til hækken – med mindre man kan enes med naboen om højere planter. Se bilag III for oversigt over ændringer og forbedringer ved haverne, der er taget stilling til.

5. Oversigt over lovgivning

Regler om almene boliger kan findes på retsinformation – www.retsinformation.dk. Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. 6. februar 2019 (almenboligloven) og Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger 27. april 2017 samt Bekendtgørelse om udlejning af almene boliger m.v. 18. december 2018 Bemærk, at lovgivningen kan ændres med mellemrum. KABs hjemmeside www.kab-bolig.dk indeholder også oversigter over relevante love, bekendtgørelser og vejledning for almene boliger. Endvidere kan henvises til Lov om ejerlejligheder, jf. lovbekendtgørelse nr. 1713 af 16. december 2010, som ændret ved § 6 i lov

Råderetskatalog

nr. 80 af 24. januar 2017 og Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger 9. juni 2004

Bilag I: Ændringer og forbedringer inde i husene

Kun relevante for lejere. Eksempler på forbedringer og ændringer, der er taget stilling til:

	Godtgørelse	Skal anmeldes	Tilladt uden ansøgning eller anmeldelse
Køkken			
Kollektiv individuel råderet til modernisering af køkkener er vedtaget 09.09.2021 Samlet forbedring af køkkener eller udskiftning af: -Bordplader -Køkkenelementer -Køkkenbatterier -Vask -Afløbsinstallationer -Gulvbelægning Udskiftning/opsætning af -Komfur -Ovn -Mikrobølgeovn -Køle/fryseskab -Emhætte -Lamper -Stikkontakter -Radiator -Gulvvarme	X	X	
Bad			
Samlet forbedring af bad eller udskiftning af: -Toilet -Håndvask -Håndvaskbatteri -Brusekabine	X	X	

Råderetskatalog

Udførelse af: -Ny gulvbelægning -Ny vægbeklædning -Ny loftbeklædning -Brusekabine			
Gulvbelægning på gangen på 1.sal:Vinylfilt,lamelparket,laminatgulv, massiv parketgulv,kork (evt.kombineret)	X	X	

Alle rum	Godtgørelse	Skal anmeldes	Tilladt u/anm. og ansøgning
Etablering/forbedring af ventilationsanlæg, isolering af lofter	X		
Anden beklædning af lofter Træbeklædning af vægge Klinker og fliser i kælder Opsætning og fjernelse af vægge Opsætning og nedtagelse af faste skabe		X	
Farveændringer, vægge, døre, paneler Andet tapet Opsætning af glasvæv Flisebeklædning over køkkenbord (gem. fliser til rep.) Isolering af gulv i kælder Fjernelse af dørtrin Ændring af håndtag			X

Råderetskatalog

Bilag II: Ændring af husets skal

	Godtgørelse f. lejere	Skal anmeldes	Tilladt u.ansøgn
Vinduer Udskiftning af ruder (energibesparende) Nye vinduer som godkendt i henhold til lokalplanen	X	X	
Kældervindue		X	
Vindfang Opførelse af vindfang som vist i Lokalplan 76 iht. godkendt dispensation til lokalplanen	X	X	
Altaner Udvendige håndtag på altandøre		X	
Udvidelse mod forhavn eller have Arealet under balkonen kan isoleres og lukkes med vinduer og døre, så det bliver en del af køkken eller stue, som vist på tegninger i lokalplanen eller i godkendt dispensation hertil	X	X	
Udvidelse af køkken Udvidelse af køkken efter godkendte tegninger, som vist i godkendt dispensation til lokalplanen	X	X	

Råderetskatalog

Bilag III: Haver og skure

	Skal tillades (Mulighed for godtgørelse for lejere)	Skal anmeldes	Tilladt uden ansøgning eller anmeldelse
Haver			
Udvidelse eller indskrækning af haver i overensstemmelse med Sortemosens haveplan Opførelse af havehus maks. 5 m ² Opførelse af drivhus maks. 5 m ² Ændring af terrasser i gårdhave og have Overdækning af carport med klare trapezplader Opsætning af markise af stof (anvisning til fastgørelse skal følges, fås på ejendomskontoret) Grønne tage på udbygninger, vindfang og skur-tage		X	
Opsætning af læhegn inden for haven			X
Opsætning af drivhus	X		

Råderetskatalog

større end 5 m ²			
Opførelse af overdækket terrasse i have Udvidelse af terrasse, hvis den er fæstnet til nabohuset	X (godtgørelse ikke mulig)		
Fællesarealer			
Brug af fællesarealer efter godkendelse fra ejerforeningens bestyrelse	X (godtgørelse ikke mulig)		