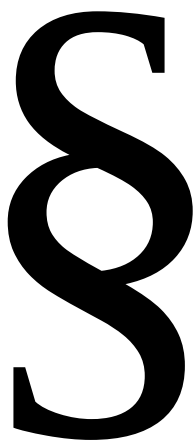


# RÅDERET



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.....              | 4  |
| Hvad skal du gøre? .....                                             | 4  |
| Hvilke regler gælder i din afdeling? .....                           | 5  |
| Forbedringer: .....                                                  | 5  |
| <i>Forbedringer indenfor boligen</i> .....                           | 5  |
| <i>Forbedringer udenfor boligen</i> .....                            | 5  |
| Forandringer. ....                                                   | 6  |
| <i>Forandringer indenfor boligen</i> .....                           | 6  |
| <i>Forandringer udenfor boligen</i> .....                            | 7  |
| Økonomisk godtgørelse ved fraflytning .....                          | 9  |
| Hvordan beregnes godtgørelsen? .....                                 | 10 |
| Udbetaling af godtgørelse. ....                                      | 10 |
| Den kollektive råderet – når Kollektivbyen Grantoften betaler! ..... | 10 |
| Reglernes godkendelse og ikrafttræden. ....                          | 11 |

## **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 retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må bygge en hems i boligen, så er det op til Ballerup almennyttige Boligselskab 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.

Ballerup almennyttige Boligselskab 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 sørger for at din henvendelse behandles, eventuelt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.
3. Du modtager tilladelse eller afslag fra Kollektivbyen Grantoften. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som Ballerup almennyttige Boligselskab stiller
4. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
5. Hvis du ikke har modtaget svar på din ansøgning 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 Kollektivbyen Grantoften, 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 Kollektivbyen Grantoften 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> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Renovering af eller opsætning af nyt køkken, herunder opsætning, flytning eller fjernelse af skillevægge, som er nødvendig herfor.                 | (X)      | X        |          | 10 år    |
| Renovering af badeværelse/udskiftning af toilet og håndvask, herunder opsætning, flytning eller fjernelse af skillevægge, som er nødvendig herfor. | (X)      | X        |          | 15 år    |
| Tekniske installationer, herunder elinstallationer                                                                                                 |          | X        |          | 10 år    |
| Energi- og ressourcebesparende foranstaltninger                                                                                                    |          | X        |          | 10 år    |

| <b>Forbedringer udenfor boligen</b>                                                          | <b>A</b> | <b>B</b> | <b>C</b> | <b>D</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Lukning af terrasse/glasinddækket udestue skal udføres efter anvisning fra Grantoftes kontor | X        | X        |          | 10 år    |

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

**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 Kollektivbyen Grantofte, 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.

**Generelt:**

| <b>Forandringer indenfor boligen</b>                                                                                                                                                                                         | <b>A</b> | <b>B</b> | <b>C</b> | <b>D</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Fjernelse af ikke bærende skillevægge.                                                                                                                                                                                       |          | X        |          |          |
| Opsætning af skillevægge.                                                                                                                                                                                                    |          | X        |          |          |
| Pålægning af gulvbelægning i køkken. Fx Vinyl, linoleum, kork og laminat.                                                                                                                                                    |          | X        |          |          |
| Udlægning af svømmende tyndpladegulve i boligens øvrige rum, fx laminat, lamelparket eller parketbrædder i valgfri træsorter. Udførelse iht. Træ 41 fra træbranchens oplysningsråd.                                          |          | X        |          |          |
| Udskiftning af fliser i køkken til glasvæv mættet med vaskbar malingslag                                                                                                                                                     |          | X        |          |          |
| Opsætning af parabol til modtagelse af programmer, der ikke indgår i antenneanlægget. Parabolen må ikke have en diameter, der overstiger 90 cm, og montering skal ske efter anvisning ved tilladelse fra Grantoftens kontor. |          |          | X        |          |
| Udskiftning af plastgerikter til træ                                                                                                                                                                                         |          | X        |          |          |
| Udskiftning af døre til massive træ fyldningsdøre, naturtræ eller industrimalet. Det forudsættes at alle boligens døre udskiftes til samme type.                                                                             |          | X        |          |          |
| Fjernelse af hattehylder.                                                                                                                                                                                                    |          | X        |          |          |
| Udskiftning af eksisterende skabsinventar til nyt.                                                                                                                                                                           |          | X        |          |          |
| Fjernelse af eksisterende skabsinventar. Gælder <u>ikke</u> skabe i køkkenet.                                                                                                                                                |          | X        |          |          |
| Nedtagning af radiatorer i baderum og køkkener.                                                                                                                                                                              |          |          | X        |          |

## Kun Grantofteparken

| Forandringer indenfor boligen                                                                                                                                                                           | A | B | C | D |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| Udskiftning af eksisterende trappe og værn til ny ligeløbs-trappe med håndliste og ballustre i værn. (balluster-afstand max. 9 cm). Anvisning i øvrigt meddeles med tilladelsen fra Grantoftens kontor. |   | X |   |   |
| Indretning af pulterrum under trappe til 1. sal. Skal udføres brandteknisk korrekt                                                                                                                      |   | X |   |   |
| Adskillelse af stue og trappeforrum (beklædning under trappe og dør). Skal udføres brandteknisk korrekt                                                                                                 |   | X |   |   |
| Trappevanger kan ændres til balustre/gelændre. Det er en betingelse at bygningsreglementets bestemmelser overholdes.                                                                                    |   | X |   |   |
| Skydedøre til køkken må demonteres.                                                                                                                                                                     |   | X |   |   |
| Opsætning af glasvæv i køkkener samt på vægge i trappe- rum, herunder vægge på 1. sals repos.                                                                                                           |   | X |   |   |
| Opsætning af bue/hvælving ved indgang til lille garderobe- gang                                                                                                                                         |   | X |   |   |
| Kosteskab fra gammelt køkken kan flyttes til garderobe- gang på 1. sal.                                                                                                                                 |   | X |   |   |

| Forandringer udenfor boligen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A | B | C | D |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| Der må fremover kun lægges fliser i 50 % af haven. Belæg- ningen lægges i et fald på 20 0/00 på langs af haven (2 cm pr. løbende meter) mod havesti.<br>Der gives dispensation, til de lejere der allerede har etable- ret belægning efter de gamle regler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   | X |   |   |
| Hæk mod havestierne og køkkenvinduer må ændres til op- sætning af hegn i træ eller komposit. Arbejdet <b>skal</b> udføres efter udleverede tegninger og materialelister, der udleveres fra kontoret. Materialer , opsætning samt efterfølgende ved- ligeholdelse finansieres af beboerne selv. Efter udførelse skal det udførte arbejde godkendes af kontoret.<br>For enderækkehusene gælder, at der ikke må opsættes hegn mod Nordsti, Legegade og sti mod p-plads.<br>Hegn eller hæk foran køkkenvindue i Grantofteparken, som går parallelt med facaden, må fjernes uden reetablerings- pligt. Hvis hegnet fjernes, skal der ske håndværksmæssig korrekt reetablering af flisebelægning. |   | X |   |   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |   |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---|--|--|
| Opsætning af havelåger kan udføres i træ eller komposit. Arbejdet <b>skal</b> udføres efter udleverede tegninger og materialelister, der udleveres fra kontoret. Materialer, opsætning og efterfølgende vedligeholdelse finansieres af beboerne selv. Efter udførelse skal det udførte arbejde godkendes af kontoret.<br>Låger kan monteres såvel mod havestier som mod nordsti, legegade og sti mod p-plads. |  | X |  |  |
| Hæk mod legegade/brandvej kan flyttes ud til kantsten i de lige gårde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | X |  |  |
| Hæk mod legegade/brandvej kan flyttes til byggelinie i de ulige gårde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | X |  |  |
| Malebehandling af hegn og havelåger skal udføres i farverne:<br>Svensk rød / saltgrøn / antracit grå (Flügger RAL 7016) eller farveløs olie.                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | X |  |  |

| <b>Forandringer udenfor boligen (fortsat)</b>                                                                                       | A | B | C | D |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| Opsætning af 2 x 3 m stor markise på terrasseoverdækning. Farve og montageanvisning meddeles ved tilladelse fra Grantoftens kontor. |   | X |   |   |
| Parabol må opsættes i haven under hækkehøjde. Parabolen må maksimum have en diameter på 90 cm.                                      |   |   | X |   |
| Drivhus i haven må maksimum være 3m <sup>2</sup> og ikke være højere end 180 cm                                                     |   |   | X |   |
| Der kan opføres skure i haverne efter nærmere anvisning fra Grantoftens Kontor.                                                     | X | X |   |   |
| Udførelse af træbelagt terrasse, forudsat at denne udføres med forsvarlig rottesikring og efter anvisning fra Grantoftens kontor.   |   | X |   |   |
| Opsætning af solgardiner under glasinddækning kan udføres som ”gør det selv løsning” med produkt fra Litobyg i farven sand.         |   | X |   |   |

### Kun Platanbuen:

| <b>Forandringer udenfor boligen</b>                                                                                                                                                                                      | A | B | C | D |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| Opsætning af Canvas sejldug på altanværn og adskillelser mod nabo i farverne grå eller flaskegrøn                                                                                                                        |   | X |   |   |
| Opsætning af skillevæg mellem altaner, efter nærmere anvisning fra Grantoftens kontor.                                                                                                                                   |   | X |   |   |
| Læhegn/indhegning af terrasser mod fælles haveareal, må ske ved opsætning af modulflethegn i en højde af 120 cm, og males grå eller saltgrøn farve. Opsætning skal følge den anvisning der kan fås på Grantoftens kontor |   | X |   |   |



|                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|--|
| Altankasser må kun opsættes inden for altankanten                                                                                                                                                                               |  |  | X |  |
| Montering af markiser over altaner og terrasser. Type og kvalitet skal godkendes af Grantoftens kontor. Sammensætning af markisens farver skal være grå eller flaskegrøn. (Som tidligere godkendt farvevalg til altanværn m.v.) |  |  | X |  |

## Kun Baltorpvej:

| Forandringer indenfor boligen                                                                                                                                       | A | B | C | D |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| Hvælving mellem stue og entre. Udførelsen skal gennemføres efter de anvisninger, som du kan få ved henvendelse til Grantoftens kontor.                              |   | X |   |   |
| Opsætning af glasvæv på vægge i entre og forstuer (gangarealer) samt overvægge i køkken.                                                                            |   | X |   |   |
| I 1-værelses lejligheder kan opsættes disk mellem køkken og stue. Disken skal være fritstående og må ikke fastgøres til gulv.                                       |   |   | X |   |
| Udskiftning af hoveddør må ændres til opsætning af sikkerhedsdør. Arbejdet <b>skal</b> udføres igennem ejendomskontoret og finansieres over den kollektive råderet. |   | X |   |   |

| Forandringer udenfor boligen                                                                                             | A | B | C | D |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|
| Maling af altanernes vægge. Farveskema med godkendte farver kan oplyses/ses på Grantoftens kontor.                       |   | X |   |   |
| Altanens dør og vinduesparti må males i farverne sort, hvid eller grå.                                                   |   | X |   |   |
| Altankasser må kun opsættes indenfor altankanten                                                                         |   | X |   |   |
| Trægulve på altaner. Det er en betingelse at højde på værn ved altanforkant, opfylder bygningsreglementets bestemmelser. |   | X |   |   |
| Opsætning af radioamatørantenner efter anvisning der meddeles ved tilladelse fra Grantoftens kontor.                     |   |   | X |   |

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor eller indenfor 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. Ballerup almennyttige Boligselskab 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 Kollektivbyen Grantoften 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. Regnskabsblanketten vil blive tilsendt dig sammen med tilladelsen.
- ★ 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. 123.816<sup>1</sup> (2018) 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 Kollektivbyen Grantoften betaler!**

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter ”den kollektive råderet”.

I den kollektive råderet er det Kollektivbyen Grantoften, 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 Ballerup almennyttige Boligselskabs bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

---

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

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

- Opsætning af sikkerhedsdøre på Baltorpvej
- Opsætning af hegn og låger i komposit i Grantofteparken

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

### **Reglernes godkendelse og ikrafttræden.**

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 24. august 2017 og godkendt i Ballerup almennyttige Boligselskabs bestyrelse den 11. september 2017.

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

Ændringer i råderetskataloget vedr. opsætning af hegn i bag- og forhave samt nedtagning af hegn i forhave er opdateret efter det ordinære afdelingsmøde 24. august 2023./br. April 2024