

Råderet

Afd. 128, Seniorbofællesskabet Teglgården

Som beboer i Civica har du gode muligheder for at foretage ændringer i din bolig efter dine egne ønsker og behov. Dette kaldes råderet. Der er 3 typer råderet, som giver mulighed for forbedringer/forandringer:

- Råderet inde i boligen
- Råderet udenfor boligen
- Kollektiv råderet



Du skal altid tage kontakt til Civicas administration, før du igangsætter ændringer i eller udenfor din bolig.

Råderet inde i boligen:

Som udgangspunkt er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog med visse undtagelser. Forbedringsarbejder giver som regel ret til godtgørelse ved fraflytning, med mindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer. Godtgørelsen udbetales af Civica ved fraflytning, såfremt forbedringen ikke er afskrevet. Forbedringsarbejder kan f.eks. være indvendig efterisolering, ny elinstallation, nye køkkenskabe mv.



Du må også opsætte og nedtage ikke-bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse for dette.

Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten – dette hører under installationsretten.

Din afdeling kan også tillade, at der inde i boligen kan udføres andet arbejde, som ikke er forbedringer, f.eks. anden gulvbelægning, blænding af dør mv. Dette kaldes ændring af boligen. Hvis der er tale om ændringer i boligen, kan Civica stille krav om, at du ved fraflytning fører lejemålet tilbage til det oprindelige. Civica kan i så fald forlange, at du betaler et depositum, før du kan begynde arbejdet.



Råderet udenfor boligen:

Det er den enkelte afdeling, der beslutter, hvilke forbedringer og forandringer, der tillades. Det skal dog godkendes af Civicas bestyrelse.

Råderet udenfor boligen giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring. Det kan f.eks. være altanlukning, opførelse af udestue, carport mv.

Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder, f.eks. andre fliser i haven, anden farve på altan mv., kan der stilles krav om reetablering ved fraflytning. Civica kan i så fald forlange, at du betaler et depositum, før du kan begynde arbejdet.

Kollektiv råderet (afdelingen betaler mod huslejeforhøjelse):

Udover at udføre forbedringer og forandringer for egen regning med evt. godtgørelse ved fraflytning kan der i afdelingen være vedtaget bestemmelser om, at du også har mulighed for at få dækket udgiften gennem den kollektive råderet mod en huslejeforhøjelse i op til 20 år, alt efter typen af arbejdet.

Beslutningen herom tages på et afdelingsmøde, men det er op til den enkelte beboer, hvorvidt man vil gøre brug af det.

Afskrivningsregler:

Civicas bestyrelse har vedtaget følgende afskrivningsperioder for individuelle/kollektive råderetssager:

<u>Råderetssag</u>	<u>Maks. løbetid</u>
Individuelle forbedrings-sager op til kr. 35.000	5 år
Køkkenudskiftninger/-renoveringer op til kr. 120.000	10 år
Køkkenudskiftninger/-renoveringer over kr. 120.000	15 år
Total badrenovering	20 år
Altan	20 år
Gulve inkl. isolering & gulvvarme	20 år

Anmeldelse:

Alle forbedrings- eller forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til boligorganisationen, før du går i gang.



Boligorganisationen skal give svar skriftligt inden otte uger (i denne frist ses der bort fra hele juli måned). I svaret står der, om du kan få godtgørelse for den udførte forbedring, og om forbedringen vil medføre en huslejestigning.

Nogle råderetsarbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen. Disse arbejder må ikke sættes i gang, før kommunen har givet byggetilladelse eller på anden måde accepteret arbejdet. Boligorganisationen sørger for at indhente tilladelsen fra kommunen. Gebyret for kommunens behandling af ansøgningen betales af dig.

Arbejdet skal godkendes:

Når arbejdet er færdigt, skal det godkendes af Civica, typisk af ejendomsmesteren eller inspektøren.



Spørgsmål:

Hvis du vil vide mere om råderet, er du altid velkommen til at kontakte Civicas administration.

På efterfølgende side(r) er omtalt de særlige vedtagelser, der gælder for din afdeling.

Råderet og reglerne herfor er bl.a. beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.
- Lov om almene boliger m.v.

Råderetsreglerne, der gælder for alle beboere i alle boligafdelinger, er beskrevet på Civicas hjemmeside www.civica.dk samt i brochure fra Boligselskabernes Landsforening. Brochuren udleveres til nye beboere ved underskrift af lejekontrakt. Den kan desuden findes på www.bl.dk.

1) Råderet inde i boligen:

Afdelingen har ikke vedtaget særlige regler, hvorfor der henvises til de almindelige råderetsregler, jf. foregående afsnit.

2) Råderet udenfor boligen:

a. Altanafskærmning 1. sal mod syd:

1) Sejldug

og/eller

2) Glasafskærmning mod øst og vest.

Mod syd glas fra gulv til rækværkets normale højde.

b. Fliser:

Ved egen terrasse og kun 40 x 40 cm. betonflise.

c. Markiser:

Må opsættes på alle facader.

d. Hegn om egen have:

Bøgehæk som standard, ellers enighed blandt beboerne i hhv. øst, syd og vest.

e. Beplantning:

Lav beplantning ved egen terrasse.

Der kan ikke gives tilladelse til altanlukning, terrasseoverdækning, udestue, carport eller drivhus.

3) Kollektiv råderet:

Afdelingen har ikke vedtaget særlige regler, hvorfor der henvises til de almindelige råderetsregler, jf. foregående afsnit.

Foranstående er senest godkendt på afdelingsmødet den 20.09.2018.