



Råderetskatalog Hesselbækpark



Indhold

INTRODUKTION

Lejet men helt dit eget	3
Om råderetten	3
Forbedringer og forandringer	3
Udenfor eller indenfor boligen	3
Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten	4
Om installationsretten	4
Hvad skal du gøre	4

HVILKE REGLER GÆLDER I DIN AFDELING?

Forbedringer	5
Forandringer	7

DEN INDIVIDUELLE RÅDERET—NÅR DU SELV BETALER

Betingelser	9
Hvordan beregner man godtgørelsen?	9
Udbetaling af godtgørelse	9

DEN KOLLEKTIVE RÅDERET - NÅR AFDELINGEN BETALER

Muligheder i din afdeling	10
---------------------------------	----

LOVGRUNDLAGET/REGLERNES GODKENDELSE

Lovgrundlaget	11
Reglernes godkendelse	11



Råderetten

LEJET MEN HELT DIT EGET!

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Råderetten giver lejerne, som har lyst til at forbedre eller ændre deres bolig, mulighed for det.

Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af dit bolig-selskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

OM RÅDERETTEN

Råderetten giver beboerne mulighed for at få indflydelse på deres egen bolig og tilpasse den efter individuelle behov og ønsker. Råderetten bygger grundlæggende på princippet om, at den enkelte lejer har mulighed for selv at beslutte, hvilke ændringer der ønskes foretaget i boligen.

Individuel råderet

Den individuelle råderet betyder, at lejer selv bestemmer, hvilke forbedringer eller ændringer der skal udføres i boligen. Det er samtidig lejeren selv, der har ansvaret for:

- At arbejdet bliver udført
- At arbejdet udføres korrekt og håndværksmæssigt forsvarligt
- At udgifterne til arbejdet finansieres

Ændringer under den individuelle råderet udføres altså på lejerens eget initiativ og for egen regning, inden for de regler og retningslinjer der gælder i afdelingen og boligorganisationen.

Kollektive forbedringer og kollektive råderetsarbejder

Hvis afdelingsmødet beslutter at gennemføre kollektive forbedringer eller kollektive råderetsarbejder, er der tale om forbedringer, som:

- Iværksættes af boligorganisationen
- Finansieres af afdelingen som helhed
- Typisk betales via lånoptagelse

Disse forbedringer kommer alle beboere til gode og besluttet demokratisk på afdelingsmødet.

Udskiftning af køkken eller badeværelse, er en forpligtelse som afdelingen har, når de er ud tjente. Ønsker en beboer at få udskiftet sit køkken før dette tidspunkt, gælder følgende ordning:

- 15 % af udgiften til indkøb af køkkeninventar betales af afdelingens drifts- og vedligeholdelseskonto
- Resten af udgiften betales af den beboer, der ønsker køkkenet udskiftet
- Betalingen sker via en lejeforhøjelse, som løber over 12 år, indtil køkkenet er fuldt afbetalt

Ordningen skal sikre en rimelig fordeling af udgifterne mellem afdeling og beboer, samtidig med at den enkelte lejer får mulighed for at forbedre sin bolig.



FORBEDRINGER OG FORANDRINGER

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en forbedring af boligen, så betyder det:

- At du forøger det lejedes værdi.
- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige (reetablering), når du flytter.
- At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode, og forbedringen er godkendt og finansieret over den individuelle råderet.

Hvis du laver en forandring af din bolig, så betyder det:

- At du ikke forbedrer det lejedes værdi
- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (reetableringspligt).
- 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 eller indenfor boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (fx i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man fx må opsætte udestuer eller et nyt indgangsparti, så er det ganske enkelt ikke tilladt. Det er kun de tilladte arbejder, som afdelingsmødet har besluttet, og som fremgår af kataloget, lejerne har ret til at udføre.

Hvis du derimod ønsker at lave om indenfor boligen, så er det dit boligselskab Farumsødal/ Ejendomskontoret Nordtoft, 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 fx må lave en hems i boligen, så er det op til boligselskabet Farumsødal/ Ejendomskontoret Nordtoft at tage stilling til forholdet.

HVIDEVARER ER IKKE OMFATTET AF RÅDERETTEN

Hvis du ønsker at installere fx en vaskemaskine i din bolig, så kan du ikke bruge råderets regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret".

Bruger du installationsretten betyder det, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevaren fjernes, og der kan blive stillet krav om reetablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkenskab for at få plads til en opvaskemaskine.



OM INSTALLATIONSRETEN

Installationsretten giver dig ret til at installere afløb, vand og el til fx tørretumbler, vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Installationerne skal udføres af certificerede håndværkere. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

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 her blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.

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:

- Du skal skriftligt meddele ejendoms-kontoret Nordtoft, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
- Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil ejendomskontoret ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse et afslag.
- I andre tilfælde, og altid når det drejer sig om forbedringsarbejder, vil ejendomskontoret videregive din sag til administrationsselskabet (Domea.dk), som behandler sagen. Domea.dk opkræver et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til ejendomskontoret.

- Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra ejendomskontoret Nordtoft. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.
- Arbejdet må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.

Hvis du ikke har modtaget svar fra ejendoms-kontoret indenfor 8 uger (juli måned undtaget), kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejdet.

Dette gælder dog ikke for arbejde efter "installationsretten", hvor du skal have en 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 normalt Domea.dk, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

B Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen,

C Forbedringen kan give afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Du skal dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.

D Individuelle forbedringsarbejder, som er godkendt og betalt af beboeren selv, giver ret til økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter ved fraflytning, forudsat at der er oprettet en byggesag via ejendomskontoret. Godtgørelsen reduceres år for år.

Afskrivningsperioden for de enkelte arbejder er noteret i kolonne D

FORBEDRINGER INDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard: HTH, Ikea, Vordingborg (Kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger). Kollektiv råderet.		X		12
Forbedring af køkken efter godkendt standard: HTH, Ikea, Vordingborg (Kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger). Individuel råderet.		X		10
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (Kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger). Kollektiv råderet.		X		12
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (Kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger). Individuel råderet.		X		10

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

FORBEDRINGER UDEFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Etablering af udestue efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X		X	10
Etablering af ovenlysvinduer efter godkendt standard (Kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)			X	10

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** Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke reetablere ved fraflytning. Der skal dog indhentes en særlig tilladelse til dette forandringsarbejde fra ejendomskontoret.
- B** Hvis du udfører denne forandring, så skal du reetablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C** Der kan stilles krav om reetablering og indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.
- D** Kommunen skal godkende denne forandring. Det er boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

FORANDRINGER INDENFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til massiv plankegulv (ikke laminat) efter ejendomskontorets anvisninger.	X			
Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter ejendomskontorets anvisninger		X		
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel: Gustavsberg, Børma, Ifø, Grohe (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Fjernelse, flytning og opsætning af ikke-bærende skillevægge (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af indvendige døre			X	
Fjernelse af varmekilde (radiator)			X	
Etablering af hems i stue efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)			X	
LED spot under og i skabe			X	

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

FORANDRINGER UDEFOR BOLIGEN	A	B	C	D
Opsætning af legehuse efter ejendomskontorets anvisninger			X	
Etablering af låge i hækken	X			
Fliser i hele haven	X			
Træterrasser		X		
Normal terrænregulering i have efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, "japansk have" eller lignende			X	
Opsætning af læskærm efter godkendt standard		X		
Etablering af stakit og plankeværker efter godkendt standard			X	
Opsætning af markise i afdæmpede farver efter ejendomskontorets anvisninger		X		
Etablering af redskabsskur i haven			X	
Overdækning af terrasse udover eksisterende udhæng			X	

Al vedligeholdelse af forandringer i og udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Ved overtagelse af et lejemål med forandringsarbejder pålægges den nye lejer vedligeholdelsespligten. Boligselskabet Farum-sødal/ejendomskontoret Nordtoft kan kræve forandringerne fjernet/reableret, hvis arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

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



Den individuelle råderet - Når du selv betaler

BETINGELSER

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, og oprettet individuel råderet til finansiering, dvs. at lejer selv betaler, 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 Nordtoft og godkendes inden du går i gang.
- Arbejdet skal være rimeligt og hensigtsmæssigt og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granit- eller træbordplader og undersænkede håndvaske kan fx ikke forventes godkendt)
- Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende og luksusrægede installationer.
- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".
- Det anbefales under arbejdets udførelse, at dokumentere de forskellige faser af arbejdet med billeddokumentation og beskrivelser.
- Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som skal godkendes af Domea.dk. Du kan få en regnskabsblanket hos ejendomskontoret Nordtoft.

- Når ejendomskontoret Nordtoft og Domea.dk har godkendt arbejdet og regnskab, 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.

BEREGNING AF GODTGØRELSE

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på 138.726 kr. , 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. Det nævnte beløb er opgjort i 2023-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

UDBETALING AF GODTGØRELSE

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden fx er 10 år, 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, der betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode bestemt efter forbedringens art. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, af boligselskabets bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

MULIGHEDER I DIN AFDELING

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

Modernisering af køkkener:

- Maksimalt kr. 80.000 pr. lejemål.
- Der betales tillæg til huslejen i 12 år.
- Afdelingen forestår og betaler for nødvendig renovering af de eksisterende el- og VVS-installationer i forbindelse med køkkenmoderniseringen.

Modernisering af badeværelser:

- Maksimalt kr. 80.000 pr. lejemål.
- Der betales tillæg til huslejen i 12 år.
- Afdelingen forestår og betaler for nødvendig renovering af de eksisterende el- og VVS-installationer og manglende vådrumssikring i forbindelse med badeværelsesmoderniseringen.

Etablering af ovenlysvindue efter godkendt standard:

- Maksimalt kr. 50.000 pr. lejemål
- Der betales tillæg til huslejen i 10 år

Etablering af udestue:

- Maksimalt kr. 80.000 pr. lejemål
- Der betales tillæg til huslejen i 10 år

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås hos ejendomskontoret Nordtoft.



Lovgrundlaget/Reglernes godkendelse

REGLERNE OM RÅDERET OG INSTALLATIONSRET ER BESKREVET I:

- Lov om leje af almene boliger, kapitel 8
- Reglerne om råderet findes i almenboligloven § 37b (kollektiv råderet)
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kapitel 18, §§ 84 - 97 (Individuel råderet)

REGLERNES GODKENDELSE:

Råderetsreglerne for Hesselbækpark er godkendt på afdelingsmødet den 04. 02. 2026 og i boligselskabet Farumsødals bestyrelse den 05. 05. 2026