

Råderetskatalog

Boligselskabet Farumsødal

Afdeling Fredtofteparken

Om dine muligheder for at forandre
og forbedre din bolig

Indhold

1.	Introduktion	3
	Lejet men helt dit eget!	3
	Om råderetten.....	3
	Forbedringer og forandringer	3
	Udenfor eller indenfor boligen	3
	Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.....	3
	Om installationsretten.....	4
	Hvad du skal gøre?.....	4
2.	Forbedringer	5
	Forbedringer indenfor boligen	5
	Forbedringer udenfor boligen	5
3.	Forandringer	6
	Forandringer indenfor boligen	6
	Forandringer udenfor boligen	6
4.	Den individuelle råderet – når du selv betaler	7
	Betingelser.....	7
	Beregning af godtgørelsen	7
	Udbetaling af godtgørelse	7
5.	Den kollektive råderet – når afdelingen betaler.....	8
	Modernisering af køkken	8
	Modernisering af badeværelse	8
6.	Lovgrundlaget	8
7.	Reglernes godkendelse	8

1. INTRODUKTION

Lejet

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 boligselskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

Om råderetten

Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret. Det kaldes den "Individuelle råderet". Hvis afdelingsmødet beslutter sig for at udfører "Kollektive forbedringer" eller "Kollektive råderetsarbejder", er der tale om forbedringer, som boligorganisationen gennemfører, og som afdelingen finansierer ved lånoptagelse. Dette medfører en lejeforhøjelse for de enkelte berørte lejere. Med dette katalog ligges der op til, at afdelingen kun skal gøre brug af den individuelle råderet.

Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder 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, 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 (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 fastsættes af afdelingsmødet. Man må kun fortage de råderetsarbejder som er godkendt på afdelingsmødet. Alt andet er ganske enkelt ikke tilladt. Hvis afdelingsmødet slet ikke har taget stilling til råderetsarbejder udenfor boligen, skal du stille et forslag om dette på et afdelingsmøde.

Hvis du ønsker at lave om inde i 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 en givende ændring, er det ikke tilladt. Ændringer af boligindretningen i forhold til funktionsnedsættelse eller handicap kan ejendomskontoret og i sidste ende organisationen bestyrelses tage stilling til.

Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten

Hvis du ønsker at installere fx en vaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret". Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret". Bruger du installationsretten betyder det, at du selv ejer installationen og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, kan der kan blive stillet krav om retablering til den gængse standart for afdelingen, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en maskine

Om installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere strøm, afløb og vand til f.eks. en opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for alt 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 nødvendige forsikringer, og der kan blive stillet krav om sikkerhed i form af depositum for betaling af reetableringsomkostningerne ved fraflytning.

Ovennævnte betingelser omfatter også de effekter under installationsretten, som man evt. har overtaget eller købt, fra en tidligere lejer.

Hvad du skal 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 skriftlig meddele ejendomskontoret, 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 eller et afslag.
- 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. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.
- Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.

Hvis du ikke har modtaget svar fra ejendomskontoret eller Domea.dk indenfor 8 uger (juli måned undtaget), kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne.

Dette gælder dog ikke for arbejder efter "installationsretten", hvor du skal have en skriftlig godkendelse.

2. **FORBEDRINGER**

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er normalt boligselskabet, 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. Alle forbedringsarbejder, som er godkendt af ejendomskontoret og er betalt af beboeren, giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år (se kapitel 4). Afskrivningsperioden for de enkelte arbejder, er noteret i kolonne D.

Forbedringer indenfor boligen

	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard HTH, Vordingborg, Designa erhverv eller Svanekøkkenet (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		10 år
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		10 år
Forbedring af badeværelse <u>udenfor</u> standard – kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger.		X	X	10 år.

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

Forbedringer udenfor boligen

	A	B	C	D
Etablering af ny eller udvidet flisebelægning efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		
Etablering af terrasse efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			

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

3. **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 retablere ved fraflytning. Der skal dog indhentes en særlig tilladelse til dette forandringsarbejde fra ejendomskontoret.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
- D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er ejendomsskabet, 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 blandingsbatterier/sanitet til godkendt standard-model: Gustavsberg, Børma, Ifø, Grohe - kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)		X		
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet <u>udenfor standard</u>		X	X	
Fjernelse, flytning og opsætning af ikke-bærende skillevægge i sædvanligt omfang - kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af indvendige døre	X	X		

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

Forandringer udenfor boligen

	A	B	C	D
Etablering af låge/gelænder ved hæk	X			
Normal terrænregulering – det vil sige, at grunden skal være plan og i vatter - efter ejendomskontorets anvisninger	X			
Fliser i hele haven	X			
Opsætning af markise efter ejendomskontorets anvisninger		X		

Al vedligeholdelse af forandringer i og udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Ved overtagelse af et lejemål med forandringsarbejder pålægges den nye lejer vedligeholdspligten. Ejendomskontoret kan

kræve forandringerne fjernet/reetableret, hvis arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Opsætning af markiser kræver ejendomskontorets tilladelse, og ved fraflytning skal markisen nedtages og murhuller o. lign. repareres.

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

4. ØKONOMISK GODTGØRELSE VED DEN INDIVIDUELLE RÅDERET

Betingelser:

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, og har 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 og godkendes, inden du går i gang. Domea.dk tager et honorar for håndtering af råderetssager. Ejendomskontoret kan oplyse om prisen på dette honorar.
- Arbejdet skal være rimeligt og hensigtsmæssigt og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt).
- Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende og luksusprægede installationer.
- 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 byggregnskab, som skal godkendes af Domea. Du kan få en regnskabsblanket hos ejendomskontoret.
- Når ejendomskontoret og Domea.dk har godkendt arbejdet og 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.

Beregning af godtgørelsen

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

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 138.726 kr., - jf. Driftsbekendtgørelsens § 90, stk.5 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 2024-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, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

5. 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. Hvis du ønsker denne ordning i Fredtofteparken skal du stille forslag om dette på et afdelingsmøde. Hvis der opnås flere tal for forslaget, skal forslaget også godkendes af boligselskabets bestyrelse og af kommunen, inden det kan træde i kraft.

I din afdeling er der mulighed for at foretage følgende forbedringsarbejder efter den individuelle råderet.

Hvis du ønsker kollektive råderet i Fredtofteparken skal du stille forslag om dette på et afdelingsmøde. Hvis der opnås flertal for forslaget, skal forslaget også godkendes af boligselskabets bestyrelse og af kommunen, inden det kan træde i kraft.

6. LOVGRUNDLAGET

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 til 97 (individuel råderet).

7. REGLERNES GODKENDELSE

Råderetsreglerne for Fredtofteparken er godkendt på afdelingsmøde den 22. januar 2026 og i boligselskabets bestyrelse den 05. 05.2026.
