

# Råderetskatalog

Boligselskabet Farumsødal

Afdeling Æblelunden

Om dine muligheder for at forandre  
og forbedre din bolig

## Indhold

1.	Introduktion .....	3
	Lejet men helt dit eget! .....	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 .....	6
	Forbedringer indenfor boligen .....	6
	Forbedringer udenfor boligen .....	6
3.	Forandringer .....	7
	Forandringer indenfor boligen .....	7
	Forandringer udenfor boligen .....	7
4.	Økonomisk godtgørelse ved fraflytning .....	7
	Betingelser:.....	8
	Beregning af godtgørelsen.....	8
	Udbetaling af godtgørelse.....	8
5.	Den kollektive råderet – når afdelingen betaler.....	9
6.	Lovgrundlaget.....	9
7.	Reglernes godkendelse .....	9

## 1. Introduktion

### Lejet men helt dit eget!

Du har muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer bedre til 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 udføre "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.

### 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, 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 (reableringspligt).
- 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 (fx i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man fx må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, 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 fastsætter nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man fx vandhane, 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, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret". Installationsretten omfatter kun installationerne der bruges til maskine m.v. altså elstikket, rørførelse til vand, afløb m.m.

---

Beboeren ejer selv disse installationer, og skal derfor også selv sørger for vedligeholdelse af dem. De er i øvrig selv erstatningspligtige ved evt. skade disse installationer forsager.

Installationen skal fortages af autoriseret håndværker.

Man skal huske at ansøge ejendomskontoret om tilladelse til at fortage installationen inden man går i gang.

Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis du fx har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

#### Om installationsretten

Installationsretten omfatter kun installationerne der bruges til maskine m.v. altså elstikket, rørførelse til vand, afløb m.m.

Beboeren ejer selv disse installationer, og skal derfor også selv sørger for vedligeholdelse af dem. De er i øvrig selv erstatningspligtige ved evt. skade disse installationer forsager.

Installationen skal fortages af autoriseret håndværker.

Man skal huske at ansøge ejendomskontoret om tilladelse til at fortage installationen inden man går i gang.

Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis du fx har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis fx 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 blive stillet krav om, at du tegner de nødvendige forsikringer.

#### 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.
  - I andre tilfælde, og altid når det drejer sig om forbedringsarbejder, vil ejendomskontoret videregive din sag til administrationselskabet (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 Domea.dk. 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 og er betalt af beboeren, giver dig ret til økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter, når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år (se kapitel 4). Afskrivningsperioden, for de enkelte arbejder, er noteret i kolonne D.

<u>Forbedringer indenfor boligen</u>	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard: HTH, Ikea, Vordingborg (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger). Kollektiv råderet.		X		12 år.
Forbedring af køkken efter godkendt standard: HTH, Ikea, Vordingborg (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger). Individuel råderet.		X	X	10 år.
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger). Kollektiv råderet.		X		12år.
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger). Individuel råderet.		X	X	10 år.

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

<u>Forbedringer udenfor boligen</u>	A	B	C	D
Etablering af overdækket terrasse efter godkendt standard (kontakt ejendomskontoret for nærmere oplysninger).	X		X	10 år.

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.
- 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 boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

<u>Forandringer indenfor boligen</u>	A	B	C	D
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standard-model: Gustavsberg, Børma, Ifø, Grohe (kontakt ejendoms-kontoret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard)			X	
Udskiftning af skydedøre mellem entre og køkken samt mellem entre og badeværelse til døre efter godkendt standard	X			
Udskiftning af indvendige døre			X	
Etablering af hems efter godkendt standard (kontakt ejendoms-kontoret 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 servicecenteret.

<u>Forandringer udenfor boligen</u>	A	B	C	D
Etablering af låge i hækken	X			
Fliser i hele haven, (jvf rammerne herfor)	X			
Træterrasser		X		
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, "japansk have" eller lignende			X	
Opsætning af læskærm efter godkendt standard		X		
Opsætning af markise i afdæmpede farver (brune, blå, gule nuancer)		X		
Etablering af redskabsskur i haven		X		

Al vedligeholdelse af forandringer i og udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Ved overtagelse af et lejemål med forandringsarbejder pålægges den nye lejer vedligeholdspigten. Boligselskabet Farumsødal/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.

### 4. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

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, undersænkede håndvaske og induktionskogeplader 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".
- 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 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 (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 122.956 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 2017-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 bestemt efter forbedringens art. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, af boligselskabets bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

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

- **Modernisering af køkkener.**  
Maksimalt kr. 100.000 pr. lejemål.  
Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 20 moderniseringssager.  
Der betales tillæg til huslejen i 10 år.  
Afdelingen forestår og betaler for nødvendig modernisering af el-installationer i forbindelse med køkkenmoderniseringen.
- **Modernisering af badeværelser.**  
Maksimalt kr. 100.000 pr. lejemål.  
Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 30 moderniseringssager.  
Der betales tillæg til huslejen i 15 år.  
Afdelingen forestår og betaler for delvis udskiftning af faldstamme.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås hos ejendomskontoret Domea.dk.

## 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 din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den xx. xxxxx 2022 og i boligselskabets bestyrelse den xx. xxxxx 2022.

---