

Råderetskatalog

Boligselskabet Nykøbing Mors

Afdeling 30-19
Bofællesskabet Johan Riis

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.....	3
	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.	Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	7
	Betingelser:.....	7
	Beregning af godtgørelsen.....	7
	Udbetaling af godtgørelse.....	7
5.	Den kollektive råderet – når afdelingen betaler.....	8
6.	Lovgrundlaget.....	8
7.	Reglernes godkendelse	8

1. Introduktion

Lejet men helt dit eget!

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. 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.

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 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 laver 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 (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.

Hvis du derimod ønsker at lave 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 fx må lave en hems i boligen, så er det op til boligselskabet 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". Bruger du installationsretten betyder det, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. 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 giver dig ret til at installere fx vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. 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 fornødne 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 servicecenteret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil servicecenteret t 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 dit servicecenter
- 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 servicecenteret 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.

Definition på forandring og forbedring – se sidste side

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 giver 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 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.

<u>Forbedringer indenfor boligen</u>	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)		X		15 år.
Forbedring af køkken (udenfor standard)		X	X	10 år.
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)		X		15 år.
Forbedring af badeværelse (udenfor standard)		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 udestue efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)	X		X	20 år.
Etablering af ovenlysvinduer efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)			X	
Overdækning af terrasse efter godkendt standard (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)	X		X	20 år.

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

Fælles haveskur/og cykelskur (BBR + Morsø Kommune skal ansøges + gebyr)
Gårdhave med glasafskærmning omkring fælleshus.

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 oprindeligt parketgulv til plankegulv efter servicecenterets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel (kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard)		X	X	
Fjernelse, flytning og opsætning af ikke-bærende skillevægge i sædvanligt omfang	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
Opsætning af flagstang (max. 8 meter høj og mindst 4 meter fra skel til nabo)		X	X	
Opsætning af legehus efter servicecenterets anvisninger		X	X	
Normal terrænregulering i have efter servicecenterets anvisninger	X			
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, vandbassiner, "japansk have" eller lignende		X	X	
Opsætning af læskærm efter godkendt standard		X	X	
Opsætning af markise efter servicecenterets anvisninger		X	X	

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor 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. Boligselskabet kan kræve forandringerne fjernet/retableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Godkendt på fællesmøde den 19.8.25

Shelter (BBR + Morsø Kommune skal ansøges + gebyr)

Hønsehus (BBR + Morsø Kommune skal ansøges + gebyr)

Drivhus (BBR + Morsø Kommune skal ansøges + gebyr)

Opsætning af glasafskærmning på terrasse

Godkendt på fællesmøde den 19.9.25 Udvalget for stakit/hegn anviser retningslinjer for stakit/hegn.

Stakit /hegn omkring og ved terrasse

4. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Betingelser:

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, 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 servicecenteret/Domea.dk og godkendes, 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 fx ikke forventes godkendt).
- Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende 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 byggeregnskab, som skal godkendes af Domea. Du kan få en regnskabsblanket hos servicecenteret/Domea.dk.
- Når servicecenteret/Domea.dk 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.

Beregning af godtgørelsen

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

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 121.373 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 2015-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. 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. 80.000 pr. lejemål.

Ordningen er godkendt til at omfatte maksimalt 20 moderniseringssager.

Der betales tillæg til huslejen i 10 år.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 849,00

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.

Det forventede maksimale månedlige lejetillæg er kr. 791,00

Afdelingen forestår og betaler for delvis udskiftning af faldstamme samt fjernelse af badekar i forbindelse med badeværelsesmoderniseringen.

6. Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger, kapitel 8
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger, kapitel 18

7. Reglernes godkendelse

Endnu ikke godkendt.

Modtaget fra Lars Færch den 11.09.25

Definitionerne ifølge råderetsreglerne:

Forbedring (udenfor boligen)

En forbedring er et råderetsarbejde, der øger boligens brugsværdi eller standard og som bliver boende i afdelingen til gavn for næste beboer.

Det skal typisk være en blivende ændring, som objektivt set giver en merværdi (f.eks. øget funktionalitet eller kvalitet).

Forbedringer kan give økonomisk godtgørelse ved fraflytning, afhængigt af afdelingens råderetskatalog.

Forandring (udenfor boligen)

En forandring er en ændring, som ikke nødvendigvis øger brugsværdien – den kan være neutral eller kun give værdi for den aktuelle beboer.

Forandringer er ofte mere individuelle løsninger.

Der er som udgangspunkt ingen godtgørelse ved fraflytning – og afdelingen kan kræve retablering, hvis forandringen ikke ønskes bevaret.

Eksempel:

Forbedring:

Opsætning af et fast, overdækket cykelskur på egen terrasseplads, lavet i godkendte materialer, der øger brugsværdien for fremtidige beboere.

Forandring:

Opsætning af et hegn i en utraditionel farve eller udformning (fx pink eller lilla), som ikke giver en objektiv merværdi for afdelingen, men kun er en personlig præference.

Spørgsmål til vurdering

Øger det boligens brugsværdi for næste beboer?

Ja → Træk i retning af forbedring

Nej → Træk i retning af forandring

Er det en blivende løsning, som afdelingen med fordel kan beholde?

Ja → Forbedring

Nej eller midlertidigt → Forandring

Er det lavet i godkendte, holdbare materialer og efter gældende regler?

Ja → Kan være forbedring

Nej → Afdeling kan kræve ændring eller afvise

Vil andre beboere/afdelingen som helhed have gavn af det?

Ja → Forbedring

Nej, det er kun personligt/præference → Forandring

Vil afdelingen kræve retablering ved fraflytning?

Nej → Typisk forbedring

Ja → Typisk forandring

Tommelfingerregel:

Forbedring = Øger værdi og bliver stående → godtgørelse mulig

Forandring = Personlig ændring → ingen godtgørelse og evt. reetablering
