



Råderetskatalog

Vores Bolig

Rosenly

Om dine muligheder for at forandre
og forbedre din bolig

Indhold:

Indledning.....	3
Forbedringer og forandringer.....	4
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning.....	5
Forandrings skema	8
Lovgrundlaget.....	11
Reglernes godkendelse.....	11

Indledning

Lejet men helt dit eget

Der er gode muligheder for at ændre boligen, så den passer til netop lejers ønsker og behov. Reglerne for at ændre boligen er fastsat på afdelingsmødet og af boligselskabet. Hvis man mener, at der skal laves om på reglerne, skal der stilles forslag på afdelingsmødet.

Hvad skal du gøre?

Uanset, om man vil forandre eller forbedre boligen og uanset om man ønsker at bruge råde- eller installationsretten, så skal man anvende følgende fremgangsmåde:

1. Man skal skriftligt meddele servicecenteret, hvilket arbejde, man kunne tænke sig at udføre
2. Hvis man ønsker at forandre boligen, eller gøre brug af installationsretten, så vil servicecenter ofte kunne behandle sagen og ganske hurtigt give en tilladelse eller et afslag
3. I andre tilfælde, når det handler om forbedringsarbejder skal servicecenteret for at kunne behandle ansøgningen modtage tegninger og økonomisk overslag på hele ombygningen
4. Arbejdet **må ikke** sættes i gang, før tilladelsen er modtaget

Domea.dk opkræver et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til Domea.dk

Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Laves der en forbedring af boligen, så betyder det:

At man ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når man flytter.

At man vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis man flytter inden for en nærmere bestemt periode.

Laves der en forandring af boligen, så betyder det:

At der kan blive stillet krav om, at man fører forholdene tilbage til den oprindelige stand, når man flytter (reetableringspligt).

At man ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse.

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 (f.eks. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Ønsker, man derimod at lave om indenfor boligen, så er det boligselskabet, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet kan godt fastsætte nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må lave en hems i boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Om installationsretten

Installationsretten giver ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i boligen. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Man ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Man står selv for at vedligeholde og er erstatningsansvarlig, for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at der tegnes de nødvendige forsikringer.

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Betingelser

Hvis man har udført forbedringer af boligen, er der mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når man flytter indenfor afskrivnings-perioden. For at få godtgørelse, skal følgende regler overholdes:

Forbedringsarbejdet skal anmeldes og godkendes af servicecentret inden arbejdet går i gang.

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 installationer.

Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Man kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".

Når arbejdet er udført, skal der udarbejdes et byggeregnskab, som skal godkendes af servicecentret.

Når servicecentret har godkendt regnskabet, vil der blive udarbejdet et skema for økonomien over den individuelle råderet. Først når man har underskrevet og returneret skemaet, vil man være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

Hvordan beregner man godtgørelsen?

Godtgørelsen beregnes på baggrund af de dokumenterede udgifter til forbedringer (byggeregnskab).

Man kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på den af statens fastsatte takst for forbedringer. Beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Det gælder uanset, om der udføres én eller flere forbedringer. Der kan godtgøres for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejdet ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet.

Uanset, om du ønsker at bruge råderetten eller installationsretten, så skal du **altid** anmelde arbejdet, inden du går i gang. Ellers risikerer du, at du kommer til at hæfte for retablering ved fraflytning.

Forbedrings skema

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.
-

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C	D
Forbedring af køkken (individuel råderet)		X		10 år
Forbedring af badeværelse (individuel råderet)		X		15 år

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

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D

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

Forandrings skema

Forandringer

I skemaerne på næste side er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis man ønsker at forandre noget i eller ved boligen.

Forklaring:

1. Skal ansøges/godkendes af servicecentret inden udførelse
 2. Accepteres ved fraflytning, skal ikke reetableres
 3. Accepteres ikke ved fraflytning – fraflytter betaler for udbedring/reablering
-

Forandringer indenfor boligen	Kode
Udskiftning af eksisterende gulve eller udlægning af andet gulv	1
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet efter afdelingens standard	2
Fjernelse eller opsætning af skillevæg	1
Udskiftning af indvendige døre efter afdelingens standard	2
Udskiftning af fliser/klinker på badeværelse	1
Opsætning af glasvæg i bruseniche på badeværelse efter afdelingens anvisninger og standard	1
Ændring af vaskeskab på badeværelse efter afdelingens standard	1
Fjernelse af skabe <i>ekskl. teknik og køkkenskabe</i> efter afdelingens anvisninger	3
Overflade farveændring (loft/væg, træværk mv.)	3
Filtbeklædning på lofter/vægge	2
Tapetsering på vægge Rutex/savsmuld	3
Borehuller i fuger	3
Opsætning af vægfliser i køkken og bad	1
Udskiftning af dørhåndtag, efter afdelingens standard (skal være ens i lejligheden)	2
Udskiftning af hængsler, greb og beslag, efter afdelingens standard (skal være ens i hvert rum)	2
Ændring af eltavler	1
Udskiftning af kontakter og rammer skal være ens i rummet	2
Montering af ekstra lås	3

Forandringer udenfor boligen	Kode
Opsætning af læskærm max højde 140 cm efter afdelingen standart	2
Opsætning af markise efter afdelingens standart	3

Hvis man ønsker at lave 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/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger

Reglernes godkendelse

Godkendt på ordinært afdelingsmøde den 6. maj 2025.

Godkendt af organisationsbestyrelsen den 3. juni 2025.
