

RÅDERETSKATALOG

Bofællesskaberne Elmehaven-Kirkebakken
Afd. 62

Udgivet maj 2025



Indhold

Råderetten generelt	2
To former for råderet	2
Individuel råderet	2
Forskellen på forbedringer og forandringer	2
Ude eller inde i boligen	3
Uden for boligen	3
Inde i boligen	3
Hvidevarer	3
Installationsretten	4
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	4
Beregning	4
Udbetaling	4
Lovgrundlaget	4
Reglerne om råderet og installationsret	4
Råderetskatalogets godkendelse	4
Hvad er tilladt i din afdeling?	5
Forbedringer	5
Forandringer	7
Kollektiv råderet	8
Bilag 1. overdækket terrasse	9
Bilag 2. Etablering hegn foran lejemål Kirkebakken	10
Bilag 3. Montering af lampe på terrassen – Kirkebakken	10
Bilag 4. Garderobeskabe – HTH	10
Bilag 5. Overdækning indgangspartier – Kirkebakken	11

Råderetten generelt

Boligindretning optager mange mennesker, og mulighederne for at forandre en bolig er i princippet uendelige. Råderetten giver lejere, som har lyst til at forbedre eller forandre deres bolig, mulighed herfor. Om det er små justeringer eller store ændringer er op til den enkelte.

- Større frihed til at bestemme over egen bolig
- Flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov

Idéen med råderet er, at det er den enkelte lejer, som selv bestemmer, hvad der skal ændres indvendigt i boligen, og selv sørger for at arbejdet bliver udført og finansieret.

Der er mange muligheder for dig som lejer i forhold til at ændre indvendigt i din bolig og eventuelt tilhørende udendørs-arealer. I dette katalog er der medtaget de forandringer og forbedringer, som har været behandlet på afdelingsmødet. Arbejder i de tilhørende udendørsarealer der ikke er beskrevet i dette katalog kan ikke tillades, og du vil derfor ikke kunne ansøge om det.

To former for råderet

- Individuel råderet – her søger man som lejer individuelt hos administrationen, og det er lejer, der sørger for arbejdet og finansierer udgifterne.
- Kollektiv råderet – her er det administrationen, der står for arbejdet og finansierer det, men lejer afdrager udgiften via en huslejestigning.

DER SKAL ALTID ANSØGES SKRIFTLIGT FOR HVER RÅDERETSSAG, INDEN ARBEJDET STARTES. ANSØGNINGSSKEMA FINDES PÅ HJEMMESIDEN. - <https://fabbo.dk/beboer/>

Individuel råderet

Forskellen på forbedringer og forandringer

Uanset om vi taler forbedringer eller forandringer, skal de udføres håndværksmæssigt korrekt.

En forbedring forøger det lejedes værdi.

Hvis man som lejer udfører forbedringer, er reglerne disse:

- Lejer har ret til at foretage forbedringer i boligen eller tilhørende udendørsarealer.
- Forbedringerne skal ikke reetableres ved fraflytning.
- Lejer har ret til økonomisk godtgørelse, hvis vedkommende flytter inden for afskrivningsperioden.

- Hvis arbejdet kræver henlæggelse til reparation- og udskiftningspligten for afdelingens midler, tillægges du som lejer en huslejeforhøjelse, som følge af arbejderne jf. lov om leje af almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Forandringer, derimod, forøger ikke det lejedes værdi, men har betydning for den enkelte lejer.

Hvis lejer udfører forandringer, er reglerne disse:

- Der kan blive stillet krav om reetablering ved fraflytning.
- Der ydes ikke godtgørelse ved fraflytning.
- Der kan stilles krav om depositum, svarende til forventet udgift til reetablering.
- Hvis arbejdet ikke kræves reetableret ved fraflytning, vil arbejdet kræve henlæggelse til reparation- og udskiftningspligten for afdelingens midler, og derfor vil du som lejer tillægges en huslejeforhøjelse, som følge af arbejdet jf. lov om leje af almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Særlige luksusprægede eller særlig energiforbrugende kan nægtes udført.

Ude eller inde i boligen

I reglerne inden for råderet skelnes der mellem råderetsarbejde inde i boligen og råderetsarbejde i boligens tilhørende udendørsarealer.

Uden for boligen

Reglerne for at forbedre eller forandre i boligens tilhørende udendørsarealer skal fastsættes på afdelingsmødet i råderetskataloget. Hvis ikke afdelingsmødet har godkendt, at der må laves forbedringer eller forandringer udenfor, er det derfor IKKE tilladt.

Hvis man som lejer har et ønske om ændringer til det vedtaget råderetskatalog, skal man som lejer indsende ønsket som forslag til næste ordinært afdelingsmøde i afdelingen.

Inde i boligen

Derimod er det administrationen, der tager stilling til forbedringerne eller forandringerne inde i boligen.

Hvidevarer

Retten til forbedringer gælder ikke installationen af hårde hvidevarer. Hvis man som lejer ønsker at forsyne lejemålet med hårde hvidevarer, kan dette ske gennem installationsretten.

Installationsretten

Ud over råderetten har lejer ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som fx. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab mv., medmindre administrationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Lejer skal altid ansøge ved første installation ved administrationen om installationen, inden arbejdet udføres.

Vaskemaskine og tørretumbler mv., som er installeret efter installationsretten, tilhører lejeren selv. Det betyder, at man som lejer skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af det installerede samt demontering og bortskaffelse ved fraflytning.

Lejer har desuden erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

En lejer, der har udført forbedringer under råderetten, har ret til økonomisk godtgørelse. Godtgørelsen udbetales af administrationen ved lejers fraflytning. Udbetaling af godtgørelsen afhænger dog af, om lejer fraflytter, inden forbedringerne er afskrevet.

Beregning

Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte og dokumenterede udgifter, når arbejdet er udført. Administrationen skal besigtige arbejdet. Der er en grænse for, hvor meget der kan udbetales i godtgørelse. Maksimumbeløbet er i 2024 – 143.581 kr.

Beløbet reguleres en gang om året af Landsbyggefonden.

Udbetaling

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Godtgørelsen falder i lige store dele igennem hele afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 del pr. måned.

Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Bekendtgørelse af lov om almene boliger
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Råderetskatalogets godkendelse

Dette katalog er godkendt på afdelingsmødet den 6. marts 2024.

Dette katalog er godkendt af organisationsbestyrelsen den 7. marts 2024.

Hvad er tilladt i din afdeling?

Forbedringer

Følgende gælder i forhold til forbedringer i din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er administrationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men det er lejer, der skal levere dokumenter til nødvendige godkendelser og betale for alle omkostninger i forbindelse med ansøgninger som f.eks. byggetilladelse osv.
- B. Den nuværende bygningsdel kan have en værdi, som vil blive fratrasket i udgifterne til forbedringen.
- C. Forbedringen giver afdelingen forøgede udgifter til vedligeholdelse, udskiftning og/eller forsikring. Disse omkostninger skal dækkes af lejer, og de vil blive opkrævet sammen med den månedlige husleje.
- D. Alle forbedringsarbejder giver ret til økonomisk godtgørelse, når lejemålet fraflyttes, men godtgørelsen reduceres måned for måned. Afskrivningsperioden vises i kolonne D, og den månedlige afskrivning beregnes i forbindelse med godkendelse af arbejdet.
- E. Forbedring der også er mulig inden for kollektiv råderet.

Forbedringer inde i boligen	A	B	C	D	E	
Forbedring af køkken		X		10År		
Forbedringer af badeværelse		X		10År		

DER SKAL ALTID ANSØGES SKRIFTLIGT FOR HVER RÅDERETSSAG, INDEN ARBEJDET STARTES.

ANSØGNINGSSKEMA FINDES PÅ HJEMMESIDEN. - <https://fabbo.dk/beboer/>

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D	E	

DER SKAL ALTID ANSØGES SKRIFTLIGT FOR HVER RÅDERETSSAG, INDEN ARBEJDET STARTES.

ANSØGNINGSSKEMA FINDES PÅ HJEMMESIDEN. - <https://fabbo.dk/beboer/>

Hvis man som lejer har udført forbedringer i boligen, har man mulighed for at få økonomisk godtgørelse ved fraflytning indenfor afskrivningsperioden.

For at få godtgørelse, skal følgende regler overholdes:

- Ansøgningsskema skal udfyldes om forbedringsarbejdet, og godkendes af administrationen, inden igangsættelse. Ansøgningsskema findes på hjemmesiden - <https://fabbo.dk/beboer/>
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige.
- Der må ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Lejer kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".
- Når arbejderne er udført, skal lejer udarbejde et foreløbigt byggregnskab, som skal godkendes af administrationen.
- Når arbejdet er udført, skal administrationen godkende kvaliteten og den håndværksmæssige korrekthed af arbejdet.
- Når administrationen har godkendt kvaliteten af forbedringen samt regnskabet, vil der blive udarbejdet et tillæg til lejekontrakten. Først når lejer har underskrevet og returneret tillægget, vil lejer være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

Forandringer

Følgende gælder i forhold til forandringer i din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er administrationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men det er lejer, der skal levere dokumenter til nødvendige godkendelser og betale for alle omkostninger i forbindelse med ansøgningerne som f.eks. byggetilladelse osv.
- B. Hvis lejer udfører denne forandring, skal der IKKE reetableres ved fraflytning.
- C. Hvis lejer udfører denne forandring, skal der reetableres ved fraflytning, så lejemålet fremstår som ved indflytning.
- D. Der kan stilles krav om indbetaling af depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning, ved reetableringsudgifter over 5000kr.
- E. Forandringen giver afdelingen forøgede udgifter til vedligeholdelse, udskiftning og/eller forsikring. Disse omkostninger skal dækkes af lejer og vil blive opkrævet sammen med den månedlige husleje.
- F. Der stilles krav for dokumentation for autoriseret håndværker for forandringen.

Forandringer inde i boligen	A	B	C	D	E	F
Udskifte sanitet og blandingsbatterier til anden model end standard (geninstaller det gamle ved fraflytning)			X			
Fjerne ikke-bærende skillevægge		X				
Opstille ikke-bærende skillevægge		X				
Lægge vinyl og gulvtæppe på eksisterende trægulv			X			
Vinduessikring – forsikringsgodkent		X				
Stænkplade bag kogesektion		X				

DER SKAL ALTID ANSØGES SKRIFTLIGT FOR HVER RÅDERETSSAG, INDEN ARBEJDET STARTES.

ANSØGNINGSSKEMA FINDES PÅ HJEMMESIDEN. - <https://fabbo.dk/beboer/>

Hvis lejer ønsker at foretage andre forandringer end de beskrevne, skal ansøgningsskema fra hjemmesiden ligeledes udfyldes og fremsendes.

Forandringer uden for boligen	A	B	C	D	E	F
Opsætning af legehus			X	X		
Etablering af højbede, stenhøje, vandbassiner eller lignende			X	X		
Opsætning af hegn eller læskærm		X				
Overdækket terrasse	X	X			X	
Skur	X	X			X	
Pergola.			X	X		
Udv. Vandhane		X			X	
Drivhus	X		X	X		
Stenterrasse		X				
Markiser, el arbejde autoriseret			X		X	
Ligusterhæk østside Kirkebakken 7 og 9		X				
Etablering hegn foran lejemål Kirkebakken			X	X		
Montering af lampe på terrassen - Kirkebakken		X			X	X
Garderobeskabe		X			X	
Overdækning indgangspartier – Kirkebakken		X			X	

DER SKAL ALTID ANSØGES SKRIFTLIGT FOR HVER RÅDERETSSAG, INDEN ARBEJDET STARTES.

ANSØGNINGSSKEMA FINDES PÅ HJEMMESIDEN. - <https://fabbo.dk/beboer/>

For at forandringen ikke skal reetableres ved fraflytning, skal lejer overholde følgende regler:

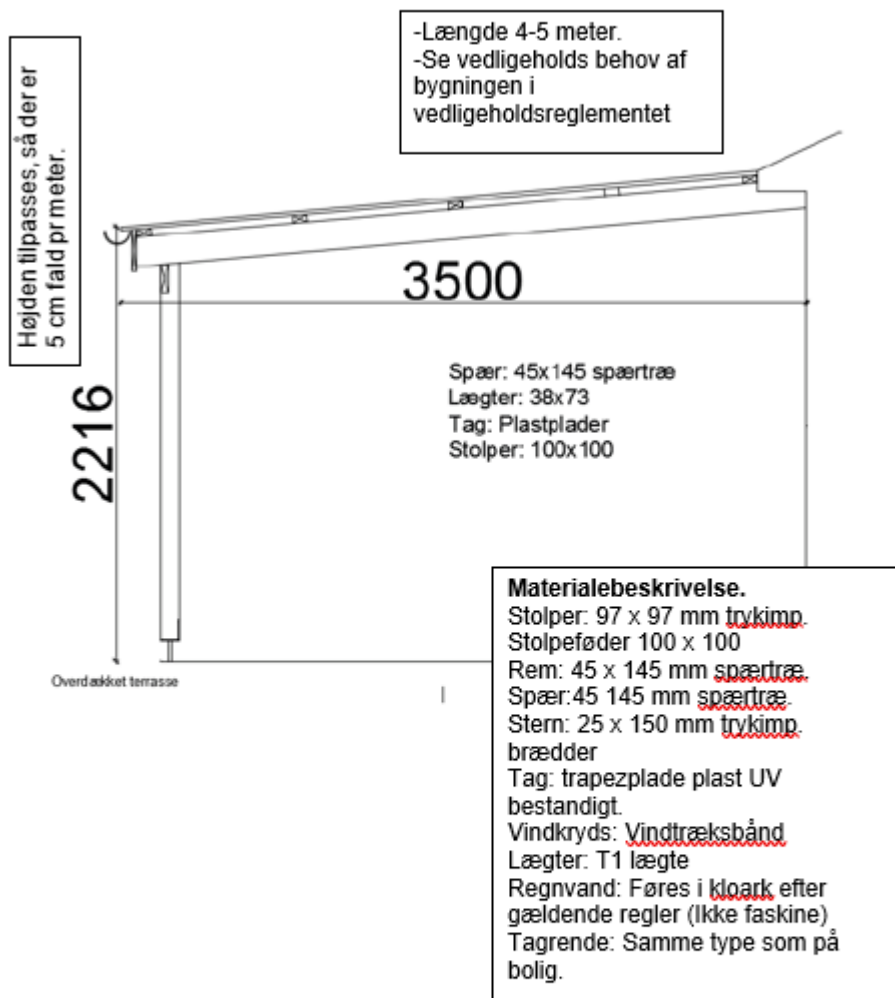
- Ansøgningsskema skal udfyldes om forbedringsarbejdet, og godkendes af administrationen, inden igangsættelse. Ansøgningsskema findes på hjemmesiden - <https://fabbo.dk/beboer/>
- Når arbejdet er udført, skal administrationen godkende kvaliteten og den håndværksmæssige korrekthed af arbejdet.

Kollektiv råderet

Afdelingsmødet kan give lejere i afdelingen mulighed for at lave nærmere angivne forbedringer gennem den kollektive råderet. Her er det afdelingen, der finansierer forbedringerne, og lejerne der betaler forbedringerne gennem en huslejestigning i en bestemt periode. Alle udgifter der er forbundet med forbedringen finansieres gennem lånet.

Bilag 1. overdækket terrasse

Bilag Overdækket terrasse



- **Huslejetillæg pga. forøgede udgifter til afdelingen. Vil være 185 kr. i månedligt tillæg til huslejen.**
- Ved denne principtegning, ændres principtegningen laves der individuel beregning på huslejetillæg.

Bilag 2. Etablering hegn foran lejemål Kirkebakken

Etablering af hegn foran lejemålene, hegnet udføres af galvaniseret rionet med 50 m/m maskestørrelse, med sorte stolper i 75x75 mm. højde på hegnet 75 cm.

Bilag 3. Montering af lampe på terrassen – Kirkebakken

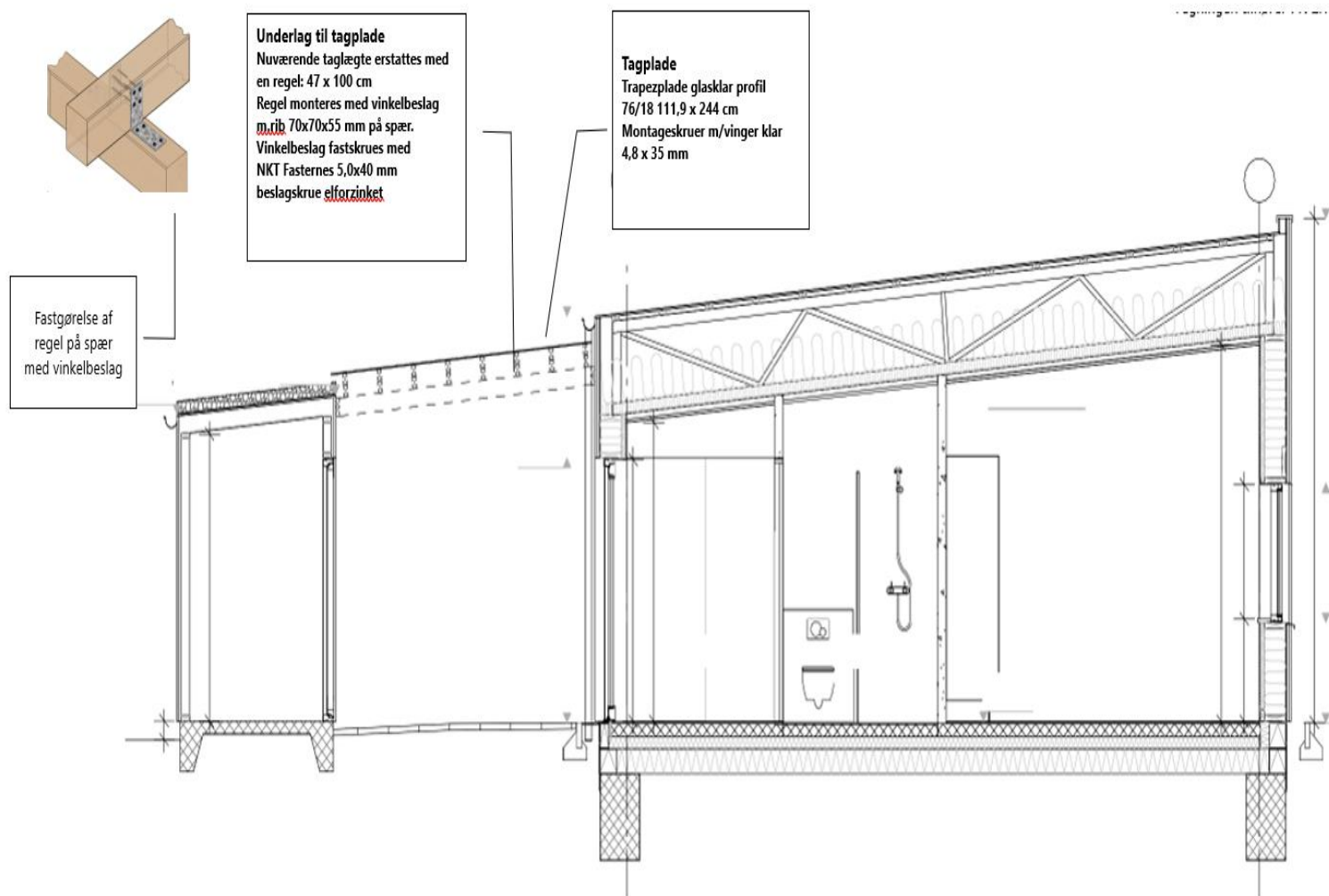
Montering af lampe på terrassen, hvor strømtilslutning er klargjort, varmgalvaniseret lampe model "Nordlux Blokhus",

Bilag 4. Garderobeskabe – HTH

Materiale Specifikation / Standard

- Låger
 - Prisgruppe 1 melamin 16 mm: Dekor 19 hvid, dekor Stockholm mokka, dekor Oslo lys ask.
 - Prisgruppe 3 laminat 16 mm: Hvid laminat med hvide kanter.
 - Prisgruppe 6 laminat 19 mm: Hvid laminat med massiv undersænket kant i hvid eller sort eg.
- Frisider – tilpasning
 - Dekor melamin i frontfarver
- Sokkel
 - Dekor melamin i frontfarver og ALU – laminat.
- Greb
 - 4 typer i stål 128 mm hulafstand og softline børstet stål (følger frontstørrelser).

Bilag 5. Overdækning indgangspartier – Kirkebakken



Huslejetillæg pga. forøgede udgifter til afdelingen

Vil være 40 kr. i månedligt tillæg til huslejen.