

RÅDERETSKATALOG

Skovbrynet

Afd. 91

Udgivet marts 2024



Indhold

Råderetten generelt	3
To former for råderet	3
Individuel råderet	3
Forskellen på forbedringer og forandringer	3
Ude eller inde i boligen	4
Uden for boligen	4
Inde i boligen	4
Hvidevarer	4
Installationsretten	5
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	5
Beregning	5
Udbetaling	5
Lovgrundlaget	5
Reglerne om råderet og installationsret	5
Råderetskatalogets godkendelse	5
Hvad er tilladt i din afdeling?	6
Forbedringer	6
Forandringer	8
Kollektiv råderet	10
Muligheder i din afdeling	10
Projektbeskrivelse for kollektiv råderet _ Installation ladeboks	10
Bilagsliste	12
Bilag 1: Parabol	12
Bilag 2: Fliser	12
Bilag 3: Drivhus	12
Bilag 4: Læhegn	12
Bilag 5: Hække	12
Bilag 6: Havelåge	13
Bilag 7: Ladeboks	13
Bilag 8: Markise	13

Bilag 9: Lyskilder udendørs.....	13
Bilag 10: Vandhane udvendig:.....	13
Bilag 11: Dørspion	13
Bilag 11: Dørspion	14

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 vedtagne 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 1. februar 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.

- 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.
- Den nuværende bygningsdel kan have en værdi, som vil blive fratrukket i udgifterne til forbedringen.
- 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.
- Alle forbedringsarbejder giver ret til økonomisk godtgørelse, når lejermålet fraflyttes, men godtgørelsen reduceres måned for måned. Afskrivningsperioden vises i kolonne D, og den månedlige afskrivning beregnes i forbindelse med godkendelse af arbejdet.
- 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:

- Ansøgningskema skal udfyldes om forbedringsarbejdet, og godkendes af administrationen, inden igangsættelse. Ansøgningskema 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 byggeregnskab, 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
Dørspion, lejlighedsdør. Bilag 11		X				
Fjerne ikke-bærende skillevægge		X				
Opstille ikke-bærende skillevægge		X				
Lægge vinyl og gulvtæppe på eksisterende trægulv			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 parabol. Bilag 1			X			
Fliser. Bilag 2		X				
Drivhus. Bilag 3	X		X			
Etablering af læhegn. Bilag 4			X			
Opsætning af ekstra bøgehæk mod fællesareal. Bilag 5		X				
Opsætning af havelåge. Bilag 6			X			
Montering af ladeboks. Bilag 7			X			X
Opsætning af markise. Bilag 8			X			X
Udendørs belysning. Bilag 9			X			X
Vandhane udvendig. Bilag 10		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:

- Ansøgningskema skal udfyldes om forbedringsarbejdet, og godkendes af administrationen, inden igangsættelse. Ansøgningskema 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.

Muligheder i din afdeling

Projektbeskrivelse for kollektiv råderet _ Installation ladeboks

Ordningen giver afdelingens lejere mulighed for at forbedre boligen gennem ombygning af gruppetavlen, samt føring af kabel forberedt til installation af ladeboks på følgende nærmere betingelser. Installation fra fremført kabel til ladeboks er for beboers egen regning og skal være udført af aut. elinstallatør. Ladeboksen fjernes ved fraflytning

Omfattede boliger

Ordningen gælder for alle boliger i afdelingen, der har egen p-plads/vognly. Reserveret p-plads er ikke at sidestille med egen p-plads.

Ordningens varighed/omfang

Ordningen er gældende i 10 år fra afdelingsmødets beslutningsdag indtil et afdelingsmøde eventuelt træffer beslutning om ordningens ændring eller ophør.

Finansiering og månedligt huslejetillæg

Afdelingen finansierer arbejderne og lejer betaler efterfølgende et månedligt tillæg til huslejen i:

60 måneder: Ombygning af tavle, samt føring af kabel

Huslejetillægget dækker udgiften til forrentning, afvikling af de afholdte omkostninger til håndværkere, materialer, rådgiverydelser, kommunal byggesagsbehandling samt et administrationsgebyr til FAB for administration af projektet.

Ved udnyttelse af maksimumbeløb vil det månedlige huslejetillæg blive beregnet som vist i nærværende bilag.

Arbejderne finansieres via afdelingens egne midler.

Det månedlige huslejetillæg er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Ved eventuel fraflytning i huslejetillæggets løbetid vil ny lejer overtage betalingsforpligtigheden i den resterende del af løbetiden. Huslejetillægget vil i almindelighed berettige til regulering af evt. boligstøtte

Afdelingens finansiering af arbejderne er ikke et lån for lejer, som derfor ikke har mulighed for f.eks. at fratække renteudgifterne på selvangivelsen. Der kan ligeledes heller ikke foretages hel eller delvis "indfrielse af restgælden" før huslejetillæggets planmæssige ophør.

Leverandører og løsninger

Indenfor maksimumbeløbets rammer kan man som lejer frit vælge forbedringsarbejdets udførelse. Arbejderne skal dog være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig.

Lejer skal anvende den leverandør, som anvises af afdelingen

Godkendelse af arbejderne

Arbejderne skal godkendes af administrationen inden iværksættelse. Arbejderne skal herudover synes og godkendes af administrationen efter færdiggørelse.

Tilmelding

Tilmelding kan ske løbende.

Efter tilmelding vil lejer modtage et brev/mail med procedure for gennemførelse af design og prisberegning. Når prisen er beregnet, foretages en beregning af huslejekonsekvens mv., hvorefter lejer skriftligt skal godkende det fremsendte materiale, inden arbejderne iværksættes.

Der er fastsat forskellige rammer hos leverandører.

Processen er således:

1. Lejer udfylder ansøgningsskema som findes på hjemmesiden <https://fabbo.dk/beboer/>
2. Lejer bliver påført afdelingens venteliste
3. Lejer modtager mail fra administrationen med nærmere beskrivelse
4. Kabelføring aftales med leverandør
5. Leverandør fremsender overslag til administrationen
6. Administrationen fremsender tillæg til lejekontrakt med forventet huslejekonsekvens til lejer
7. Lejer godkender huslejekonsekvensen skriftligt, inden arbejdet igangsættes
8. Leverandør koordinerer arbejdet
9. Når arbejdet er færdigt, træder huslejestigningen i kraft

Bilagliste

Bilag 1: Parabol

Der må opsættes parabol jf. reglerne i Lov om leje i almene boliger kap. 8 § 36 stk. 1-6 og jf. lokalplan, maksimalt 1 m. i diameter.

Bilag 2: Fliser

Der må etableres ekstra flisebelægning i samme model, størrelse og farve som eksisterende både i for- og baghave. Fliserne skal lægges håndværksmæssigt korrekt og brønddæksler eller lign. i terræn må ikke skjules, men skal integreres i flisebelægningen. Minimum 50 % af haven skal være græs.

Bilag 3: Drivhus

Der kan opstilles fritstående drivhus i baghaver med flg. max. mål: L 2,0M x B 2,0M x H 2,15M inkl. sokkel. Drivhusene skal opføres i aluminium, evt. lakeret sort, med klart glas og må udelukkende bruges til planter året rundt. Drivhuset må ikke bruges som depotrum og det skal fremtræde velholdt og algefrit.

Bilag 4: Læhegn

Der må opsættes vedligeholdelsesfrit læhegn i haven af materialet Polyrattan i farven sort eller grå med en max. højde på 1,60 M og med en afstand til hæk på 1 m. Etablering skal ske håndværksmæssigt korrekt.

Bilag 5: Hække

Det må opsættes bøgehæk mod fællesarealer i max. højde på 1,80 meter.

Bilag 6: Havelåge

Der må etableres havelåge mm. og skal være i farven sort. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Bilag 7: Ladeboks

Det er muligt, at etablere egen el-ladeboks i lejemål med egen parkeringsplads gennem den kollektive råde- og installationsret. FAB varetager installation af en ekstra strømgruppe i strømskab og installationen skal ikke reetableres ved fraflytning. Det udvendige installationsarbejde påhviler lejer og skal udføres af autoriseret el-installatør.

Bilag 8: Markise

Der kan opsættes markise i farven sort eller mørkegrå, således at ensartetheden passer ind i bygningsfarverne. Tilslutning af el udføres af autoriseret el-installatør.

Bilag 9: Lyskilder udendørs

Det er muligt at opsætte lyskilder i for- og baghave af lampetype Nordlux UP/DOWN eller Nordlux DOWN. Farven skal være sort eller galvaniseret, Alternative fabrikanter kan også benyttes. Lamperne kan monteres på væg eller jordspyd og synlige kabler dækkes med galvaniseret dækskinne. Montering udføres af autoriseret el-installatør.

Bilag 10: Vandhane udvendig:

Der kan installeres udvendig vandhane i stuelejlighederne gennem væggen ved køkkenarmaturet. Vandledningen skal udføres som frostsikret ledning og sluttes med en gårdposteventil af mærket MORA eller GUSTAVSBERG og udføres af autoriseret installatør.

Bilag 11: Dørspion

I etageejendommene kan der installeres dørspion i lejlighedernes fordør. Der kræves montering af en godkendt model og arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Dørspionen skal være af fra Carl Ras mat-forniklet 39-73 mm til branddør og monteres centreret i dørpladen med en centerhøjde på 165 cm målt fra bund af dørplade. Se bilag.

Bilag 11: Dørspion

<https://www.carl-ras.dk/doerkikkert/?product=40376012/40376012>

40376012

Dørkikkert Matforniklet 39-73mm

Ekskl. moms

120,00 DKK/Styk**Beskrivelse**

Universalmodel uden forlænger.

Ved anvendelse af skive og/ eller klap reduceres den maksimale og minimale dørtykkelse med henholdsvis 2,5 og 1,0 mm

Specifikationer

Dørtykkelse mm	39-73
Bor diameter mm	14
Kode	206482
EAN	5704019064828
Varekategori	Dørkikkerter & tilbehør