

## Råderetsregler, der gælder for alle

Boligindretning optager mange danskere, og idéer og muligheder for at forbedre boligerne er uendelige. Råderetten giver lejere, som har lyst til at forbedre eller ændre deres almene bolig, mulighed for det. Om det er små justeringer eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel for lejereren, er op til den enkelte. Råderetten giver lejeren i en almen bolig:

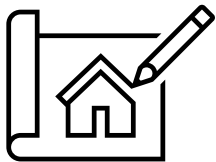
- Større frihed til at bestemme over egen bolig
- Flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov

Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv har indflydelse på, hvad der skal ændres i boligen. Man skal bare altid huske at tale med boligselskabet om sine ønsker, inden et arbejde påbegyndes!

Råderets kataloget er vedtaget af afdelingsmødet den 19. august 2024.

Indhold i jeres Råderets katalog:

<b>1. INDIVIDUELLE RÅDERET .....</b>	<b>1</b>	<b>4. SKILLEVÆGGE .....</b>	<b>6</b>
- POSITIV LISTE .....	1	<b>5. INSTALLATIONSRETEN .....</b>	<b>6</b>
- SPECIELLE KRITERIER .....	1	<b>6. TILLADELSE .....</b>	<b>7</b>
- FORBEDRING .....	1	- ANSØGNINGEN/ANMELDELSEN SKAL OMFATTE: ..	7
- FORANDRING .....	2	<b>7. ÆNDRINGER UDEN TILLADELSE .....</b>	<b>7</b>
- VEDLIGEHOLD .....	2	<b>8. ENDELIG GODKENDELSE .....</b>	<b>7</b>
- GODTGØRELSE .....	2	- OVERHOLDELSE AF RETNINGSLINJER .....	7
- FRAFLYTNING .....	3	<b>9. BL, OMKRING RÅDERETTEN .....</b>	<b>8</b>
- GODTGØRELSEKSEMPEL: .....	3	<b>10. GØR DET SELV - DYGTIGT .....</b>	<b>8</b>
- NEDSKRIVNINGSEKSEMPEL: .....	3	<b>11. SPØRGSMÅL .....</b>	<b>8</b>
<b>2. KOLLEKTIVE RÅDERET .....</b>	<b>3</b>	<b>12. BILAG - KOLLEKTIVE RÅDERET .....</b>	<b>9</b>
- POSITIV LISTE .....	4	<b>13. BILAG - INDIVIDUEL RÅDERET .....</b>	<b>10</b>
- SPECIFIKKE KRITERIER .....	4	<b>14. BILAG - UDVENDIG RÅDERET .....</b>	<b>11</b>
- VEDLIGEHOLD .....	4		
- NY HUSLEJE .....	4		
- FORBEDRING .....	4		
<b>3. UDVENDIGT RÅDERET .....</b>	<b>4</b>		
- POSITIV LISTE .....	5		
- SPECIFIKKE KRITERIER .....	5		
- VEDLIGEHOLD .....	5		
- NY HUSLEJE .....	5		
- FORBEDRING .....	5		



## Vores råderetskatalog udgør vores vejledning

Her følger en oversigt over de fem råderetstyper:

### 1. Individuelle råderet

**Skriftlig ansøgning/anmeldelse er altid påkrævet.**

Lejeren er forpligtet til at informere/ansøge boligselskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

Individuel råderet bruges, hvis du vil lave individuelle **forbedringer** i din bolig.

Det er et krav at forbedring øger det lejedes værdi, Lejer finansierer selv og der afskrives over en given periode).

- *Positiv liste*

Afdelingsmødet afgør, hvilke forbedrings- og ændringsarbejder, der kan iværksættes. I tilfælde af, at afdelingsmødet ikke træffer nogen beslutning, vil det være op til boligselskabet at vurdere. (se positivlisten bagerst)

Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

- *Specielle kriterier*

Køkken, badeværelse og lignende kan kun udskiftes, hvis boligselskabet vurderer, at levetiden er opbrugt, og det derfor anses som en forbedring og ikke kun en forandring.

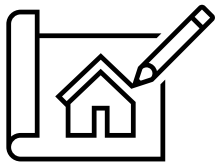
Individuelle råderet omfatter ikke hårde hvidevarer.

Der kan ikke indføres råderet for nybyggeri i de første 4 år.

- *Forbedring*

Lejeren har ret til at udføre forbedring inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, hvis lejeren flytter indenfor den vurderede levetid af arbejdet, som skal være mellem 10 - 20 år.

Lejere kan foretage forbedringer i deres bolig, som for eksempel at installere et nyt køkken eller badeværelse, hvilket skal øge boligens brugsværdi.



Hvis disse forbedringer stadig er i god stand, når lejereren flytter, kan lejereren få penge tilbage. Forbedringerne skal være mellem 10 og 20 år gamle for at få pengene tilbage. Dette gælder for ting inde i boligen, som for eksempel køkkenen eller badeværelse.

*Der kan være bestemmelser i afdelingens vedligeholdelsesreglement, der kan begrænse, hvilke forbedringer lejereren kan udføre.*

Inspektøren for afdelingen laver en faglig vurdering af, om et arbejde er en forbedring eller en forandring. Her vil man altid skulle tage højde for det eksisterende udgangspunkt og kvalitet. Det kan derfor være svært at sige noget generelt om, hvornår et arbejde er en forbedring eller en forandring.

- *Forandring*

Hvis lejereren laver ændringer, der kun ændrer boligens udseende, som for eksempel at skifte gulv, uden at det øger boligens værdi, kaldes dette for forandringer.

For sådanne forandringer får lejereren ikke penge tilbage.

Dette kan være ændringer som nyt gulvbelægning eller dørgreb, hvor det primære formål er at ændre det æstetiske udtryk, men ikke kvaliteten.

- *Vedligehold*

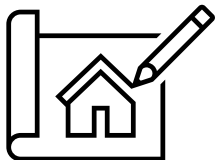
Boligselskabet kan kræve, at lejereren bidrager til vedligeholdelsesudgifterne gennem huslejen i hele betalingsperioden.

- *Godtgørelse*

Du har ret til godtgørelse for alle **forbedringer**, du udfører i din bolig.

Godtgørelsen beregnes ud fra disse principper:

- Kr. 143.581 (sats 2024) er det maksimale beløb, du kan få i godtgørelse [Satser](#)
- Godtgørelsen nedskrives over 10-20 år afhængig af forbedringens levetid
- Godtgørelsen fratrækkes en eventuel værdi af den eksisterende installation (det gamle køkken er måske en smule værd, når du skifter køkkenet ud)
- *Særlige energi-forbrugende installationer giver ikke ret til godtgørelse.*



Det er inspektøren for afdelingen, der laver en beregning på godtgørelsen og vurderer forbedringernes levetid.

Egen arbejdskraft som "gør-det-selv-arbejde" tæller ikke med i værdiansættelsen. Det gør materialerne, når der er regninger herpå (med moms).

- *Fraflytning*

Når lejer fraflytter, dækker afdelingen i første omgang udgiften til godtgørelse.

Den nye lejer er ansvarlig for at betale godtgørelsen og kan vælge at betale godtgørelsen kontant eller ved at acceptere en lejeforhøjelse, der svarer til godtgørelsen inklusive renter. Lejeforhøjelsen følger resten af afskrivningsperioden for forbedringerne

- *Godtgørelseseksempel:*

**Eksempel på beregning af godtgørelse**

**Forbedring af køkken**

Afholdte og dokumenterede udgifter..... 52.000 kr.

**Reduktion kan være:**

Værdien af eksisterende køkken..... 10.000 kr.

For høje udgifter til håndværker ..... 2.500 kr.

**Godtgørelse i alt .....39.500 kr.**

- *Nedskrivningseksempel:*

**Eksempel på nedskrivning af godtgørelse**

Ved fraflytning 6 år (72 måneder) efter arbejdet er udført og med en fastsat periode for afskrivning på 10 år (120 måneder) skal der udbetales en nedskrevet godtgørelse svarende til 48 måneder.

Oprindelig godtgørelse ..... 39.500 kr.

Nedskrevet godtgørelse

(39.500 kr./120 mdr.) x 48 mdr..... 15.800 kr.

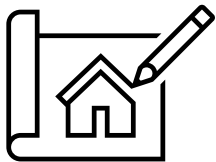
## 2. Kollektive råderet

**Skriftlig ansøgning/anmeldelse er altid påkrævet.**

Lejeren er forpligtet til at informere/ansøge boligselskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

Kollektiv råderet bruges, hvis I som afdeling vil lave **forbedringer** i alle eller enkelte boliger. Afdelingen finansierer og lejer betaler over huslejen i en given periode.

Afdelingsmødet afgør den øvre beløbsgrænse for kollektiv råderet. I tilfælde af at afdelingsmødet ikke træffer nogen beslutning, vil det være op til boligselskabet at vurdere, hvor grænsen går.



- Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.
- *Positiv liste*

Afdelingsmødet afgør, hvilke **forbedringsarbejder**, der kan iværksættes.

I tilfælde af at afdelingsmødet ikke træffer nogen beslutning, vil det være op til boligselskabet at vurdere. (se positivlisten bagerst)

Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.
  - *Specifikke kriterier*

Køkken, badeværelse og lignende kan kun udskiftes, hvis boligselskabet vurderer, at levetiden er opbrugt, og det derfor anses som en **forbedring** og ikke kun en **forandring**.

Kollektive råderet omfatter ikke hårde hvidevarer.

Der kan ikke indføres råderet for nybyggeri i de første 4 år.
  - *Vedligehold*

Boligselskabet kan kræve, at lejeren bidrager til vedligeholdelsesudgifterne gennem huslejen i hele betalingsperioden.
  - *Ny husleje*

For information om stigning i huslejen, venligst henvend dig til afdelingens inspektør på mail [info@sundbyhvorup.dk](mailto:info@sundbyhvorup.dk) eller tlf. 98173066.
  - *Forbedring*

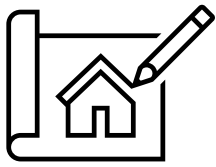
Lejeren kan lave forbedringer i sin bolig, som derefter skal betales gennem en lejeforhøjelse på huslejen over en periode på 10 til 20 år.

De specifikke forbedringer, der er tilladte, bliver afgjort på afdelingsmødet og anført på positivliste. Eksempler på forbedringsarbejder kan være et nyt køkken eller badeværelse. (se positivlisten bagerst)

Disse forbedringer skal direkte bidrage til at øge boligens brugsværdi.

### 3. Udvendigt råderet

**Skriftlig ansøgning/anmeldelse er altid påkrævet.** Lejeren er forpligtet til at informere/ansøge boligselskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.



Kollektiv råderet bruges, hvis I som afdeling vil lave **forbedringer** udenfor alle eller ved enkelte boliger. Afdelingen finansierer og lejer betaler over huslejen i en given periode.

Afdelingsmødet afgør, den øvre beløbsgrænse for udvendig råderet. I tilfælde af, at afdelingsmødet ikke træffer nogen beslutning, vil det være op til boligselskabet at vurdere, hvor grænsen går.

- *Positiv liste*

Afdelingsmødet afgør, hvilke **forbedringsarbejder**, der kan iværksættes.

I tilfælde af at afdelingsmødet ikke træffer nogen beslutning, vil det være op til boligselskabet at vurdere. (se positivlisten bagerst)

Organisationsbestyrelsen har beføjelse til at afvise forslag.

- *Specifikke kriterier*

Udestue, carport og lignende kan kun udskiftes, hvis boligselskabet vurderer, at levetiden er opbrugt, og det derfor anses som en **forbedring** og ikke kun en **forandring**.

Der kan ikke indføres udvendig råderet for nybyggeri i de første 4 år.

- *Vedligehold*

Boligselskabet kan kræve, at lejeren bidrager til vedligeholdelsesudgifterne gennem huslejen i hele betalingsperioden.

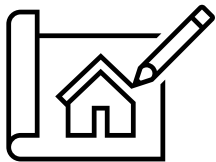
- *Ny husleje*

For information om stigning i huslejen, venligst henvend dig til afdelingens inspektør på mail [info@sundbyhvorup.dk](mailto:info@sundbyhvorup.dk) eller tlf. 98173066.

- *Forbedring*

Lejeren kan lave forbedringer udenfor sin bolig, som derefter skal betales gennem en ekstra omkostning på huslejen over en periode på 10 til 20 år.

De specifikke forbedringer, der er tilladte, bliver afgjort på afdelingsmødet og anført på positivliste. Eksempler på forbedringsarbejder kan være en udestue eller carport.



Disse forbedringer skal direkte bidrage til at øge boligens brugsværdi.

### 4. Skillevægge

#### **Skriftlig ansøgning/anmeldelse er altid påkrævet.**

Lejeren er forpligtet til at informere/ansøge boligselskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

Lejeren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge i sædvanligt omfang, hvis lejeren ønsker at ændre ruminddelingen i boligen. Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion.

Skillevægsarbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Der er dog den undtagelse, at hvis arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (fx etablering af et køkken alrum), vil udgiften indgå i den samlede opgørelse og vil dermed også give ret til godtgørelse.

Der skal ikke foretages reetablering, forudsat at lejeren har indhentet forudgående tilladelse til ændringerne.

### 5. Installationsretten

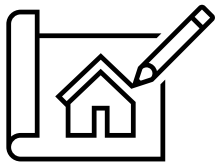
#### **Skriftlig ansøgning/anmeldelse er altid påkrævet.**

Lejeren er forpligtet til at informere/ansøge boligselskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes.

Foruden muligheden for at foretage ændringer i boligen (råderet), kan du som lejer installere almindeligt udstyr som vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner og køleskabe, så længe boligselskabet vurderer, at ejendommens elektriske systemer og afløb kan understøtte disse installationer.

Før du går i gang, skal du informere boligselskabet om dine planer. Alt det udstyr, du installerer på denne måde, bliver dit eget.

Det betyder, at du står for alle omkostninger til vedligeholdelse og eventuelle reparationer og når du flytter, skal du tage udstyret ned igen.



Hvis dine installationer forårsager skader, er du ansvarlig for at dække disse skader. Boligselskabet kan bede om et depositum eller en bankgaranti som en sikkerhed.

Skal noget fjernes, som et køkkenskab for at gøre plads til din installation, er det dit ansvar at fjerne og opbevare skabet, så det kan sættes op igen, når du flytter ud.

### 6. Tilladelse

#### **Skriftlig ansøgning.**

Lejeren er forpligtet til at ansøge/anmelde boligselskabet om enhver ændring af boligen, før arbejdet påbegyndes. Der understreges, at reglen også gælder for både indendørs og udendørs arbejder.

- **Ansøgningen/ anmeldelsen skal omfatte:**

Ansøgningen/anmeldelsen skal omfatte:

- *Navn, adresse, afdelingsnummer, og bolignummer*
- *Detaljeret beskrivelse af forbedringen eller ændringen*
- *Forventet startdato for arbejdet*
- *En liste over anvendte materialer og inventar, inklusive type, modeller, og producent*
- *Om nødvendigt tegninger*

*Et prisoverslag, der kun inkluderer dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder.*

### 7. Ændringer uden tilladelse

Hvis boligselskabet bliver opmærksom på, at en lejer har udført ændringer i boligen eller haven uden boligselskabets forudgående tilladelse, vil lejeren blive bedt om at genoprette boligen eller haven til den oprindelige tilstand.

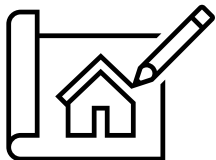
### 8. Endelig godkendelse

Lejeren er forpligtet til at meddele boligselskabet, når projektet er færdiggjort, for at opnå den endelige godkendelse og dermed sikre, at lejeren får den afsluttende bekræftelse.

- *Overholdelse af retningslinjer*

Lejeren skal følge de givne tilladelser og specifikationer for udførelse af arbejdet. Hvis lejeren fraviger de aftalte retningslinjer og vælger en anden udførelsesmetode, vil boligselskabet kunne kræve, at arbejdet bliver korrigeret til at overholde den oprindelige tilladelse eller bliver genetableret til sit førhen tilstand.





### 9. BL, omkring råderetten

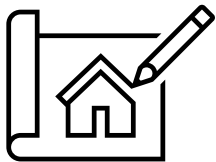
Se [BL Råderet](#).

### 10. Gør det selv - Dygtigt

Se boligselskabets info om [råderet](#).

### 11. Spørgsmål

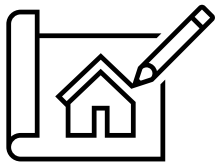
Hvis du har spørgsmål eller søger rådgivning, venligst henvend dig til afdelingens inspektør på mail [info@sundbyhvorup.dk](mailto:info@sundbyhvorup.dk) eller tlf. 98173066.



## Positivlisten

**12. Bilag - Kollektive råderet** *Det følgende er blevet godkendt på dit afdelingsmøde og finansieres gennem huslejen.*

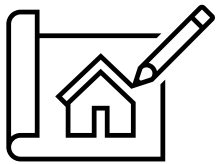
Arbejde	Beskrivelse	Skal det reetableres?	Hvem skal vedligeholde	Huslestigning
1. Køkken	Etablering af nyt køkken iht. tegninger/beskrivelse.	Nej - forbedringsarbejde	Afdelingen	Ja – løbetid 10 – 15 år.
2. Udestue	Etablering af nyt køkken iht. tegninger/beskrivelse	Nej - forbedringsarbejde	Afdelingen	Ja – løbetid 15 - 20 år.
3. Altan ( Obs ! kun Lilledybet )	Etablering af nyt køkken iht. tegninger/beskrivelse	Nej - forbedringsarbejde	Afdelingen	Ja – løbetid 15 - 20 år.



### 13. Bilag - Individuel råderet

*Det følgende er blevet godkendt på dit afdelingsmøde og du har ret til økonomisk kompensation ved fraflytning (kun forbedringer).*

Arbejde	Beskrivelse	Skal det reetableres?	Hvem skal vedligeholde	Godtgørelse



### 14. Bilag - Udvendig råderet

*Det følgende er blevet godkendt på dit afdelingsmøde og fastlægger, hvad man som lejer må gøre på boligens grund.*

Arbejde	Beskrivelse	Skal det reetableres?	Hvem skal vedligeholde	Godtgørelse