

Råderetskatalog

Boligforeningen Vesterport

Afdeling 7

Midtbyen

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
	Hvad du skal gøre?.....	4
2.	Forandringer	5
	Forandringer udenfor boligen.....	5
	Forandringer indenfor boligen.....	6
3.	Forbedringer	9
	Forbedringer indenfor boligen.....	9
	Forbedringer udenfor boligen.....	10
4.	Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	11
	Betingelser:.....	11
	Beregning af godtgørelsen.....	11
	Udbetaling af godtgørelse	11
5.	Installationsretten.....	12
6.	Lovgrundlaget.....	13
7.	Reglernes godkendelse	13

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 organisationsbestyrelsen. 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 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 er berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

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.

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 Vesterports administration, 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 Administrationen at tage stilling til forholdet.

Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten

I lejligheder hvor lejer selv skal medbringe komfur og køleskab mm., er disse hverken omfattet af råderetten eller installationsretten og kræver derfor ikke særskilt tilladelse. De skal dog stadig tilsluttes håndværksmæssigt korrekt.

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. Vesterport 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 nødvendige forsikringer.

Som reglerne er nu, er opsætning af egen el-ladestander ikke omfattet af installationsretten.

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 Administrationen eller Driften, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil Administrationen ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.
- Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Administrationen eller Driften. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som tilladelsen er betinget af.
- Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
- Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Du modtager svar inden for 4 uger. For at være gyldigt **skal** svaret være skriftligt.

Dette gælder også for arbejder efter ”installationsretten”, hvor du også **skal** have en skriftlig godkendelse.

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 betale for retablering ved fraflytning.

2. 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 stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
- D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er Administrationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

Forandringer udenfor boligen

	A	B	C	D
Altaner				
<i>Der kan efter ansøgning opsættes <u>markiser</u>. Ansøgning sendes til Driften</i>		X	X	
<i>Der kan efter ansøgning opsættes <u>solsejl</u>. Ansøgning sendes til Driften</i>		X	X	
<i>Der kan opsættes <u>altankasser</u>. Anmeldelse til Driften</i>		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 medmindre andet er aftalt. Forandringerne kan kræves fjernet/retableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

<u>Forandringer indenfor boligen</u>	A	B	C	D
Gulvbelægning				
<u>Lakering af gulve</u> Lakering af gulve kan ske over B-ordningen. Hvis gulvet i forvejen er lakeret med en vandbaseret lak, må der anvendes følgende: en vandbaseret mat polyurethan toplak eller en vandbaseret 2 komponent mat polyurethan sportslak Hvis gulvet i forvejen er lakeret med en terpentinbaseret/fernis lak, anbefales der en fuldafslibning af gulvet og efterfølgende behandlet som ovenfor.	X			
<u>Køkken</u> Ny vandtæt belægning kan lægges. Finansiering kan ske over B-ordningen. Der er ikke begrænsninger i forhold til farvevalg.	X			
Døre, vinduer og låger				
<u>Udskiftning af døre</u> Der må udskiftes indvendige døre Ansøgning sendes til Driften	X			
<u>Udskiftning af dørhåndtag</u> Der må udskiftes dørhåndtag Ansøgning sendes til Driften	X			
<u>Montering af film på vinduer</u> Der må monteres en transparent lys folie. Ansøgning sendes til Driften		X		

Maling				
<u>Maling af vægge udenfor bad og køkken</u> Maling kan ske over B-ordningen Vægmalingen skal være af mindst glans 5 Der er ikke begrænsninger i forhold til farvevalg.	X			
<u>Maling af vægge i bad og køkken</u> Maling kan ske over B-ordningen Vægmaling i køkken skal være af mindst glans 5. Vægmaling i vådrum skal være vådrumsmaling mindst glans 25 Der er ikke begrænsninger i forhold til farvevalg.	X			
<u>Maling af lofter</u> Maling kan ske over B-ordningen Malingen skal være af mindst glans 5 Der er ikke begrænsninger i forhold til farvevalg.	X			
<u>Maling af dørkarme og fodlister</u> Maling kan ske over B-ordningen Malingen skal være af mindst glans 40. Naturtræsdøre og låger behandles med olie Der er ikke begrænsninger i forhold til farvevalg.	X			
<u>Maling af indvendige døre og inderside af hoveddør</u> Maling kan ske over B-ordningen Malingen skal være af mindst glans 40. Naturtræsdøre og låger behandles med olie Der er ikke begrænsninger i forhold til farvevalg.	X			
Badeværelse				
<u>Udskiftning af toilet</u> Der må skiftes toilet – både stående og væghængt hvor muligt. Ansøgning sendes til Driften	X			
<u>Udskiftning af toiletsæde</u> Der må skiftes toiletsæde Ansøgning sker til Driften	X			
<u>Udskiftning af armaturer</u> Der må skiftes håndvask- og brusearmatur Ansøgning til Driften	X			

<u>Udskiftning af brusesæt med brusehoved og slange</u> Der må skiftes brusesæt med brusehoved og slange Ansøgning til Driften	X			
<u>Udskiftning af porcelænhåndvask</u> Porcelænhåndvasken må udskiftes. Ansøgning til Driften	X			
Køkken				
<u>Udskiftning af køkkenvask</u> Køkkenvasken må udskiftes. Ansøgning til Driften	X			
<u>Udskiftning af køkkenarmatur</u> Der må skiftes køkkenarmatur Ansøgning til Driften	X			
<u>Udskiftning af bordplade i køkkenet</u> Der må skiftes bordplade i køkkenet Hvis eksisterende bordplade er en massiv træplade, kan den slibes og olieres over B-ordningen	X			
<u>Køkkenskab ved opsætning af opvaskemaskine eller vaskemaskine</u> Hvis der er fjernet køkkenskabe mv. i forbindelse med opsætning af opvaskemaskine eller vaskemaskine, skal skabet tilbage ved fraflytning så køkkenet er i samme standard som ved indflytning.		X		
Vægge				
<u>Skillevægge</u> Der må opsættes, flyttes eller fjernes skillevægge i sædvanligt omfang, medmindre væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion. Ansøgning sendes til Driften	X			
Øvrigt				
<u>Udskiftning af garderober skabe/faste skabe</u> Der må udskiftes garderobe/faste skabe		X		

Tabellen ovenfor er ikke udtømmende. Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til Driften.

I takt med modtagelse af henvendelser der er omfattet af råderetten vedr. indvendige forandringer, vil tabellen redaktionelt blive udvidet.

3. 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 Administrationen, 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
Køkken				
<u>Forbedring af køkken</u> Der må opsættes nyt køkken Økonomisk godtgørelse ved fraflytning kan maksimalt ske på baggrund af 50% af maksimumbeløbet Ansøgning til Administrationen		X		10 ÅR
Badeværelse				
<u>Forbedring af badeværelse</u> Der må laves nyt badeværelse Hvis der blot udskiftes inventar er der alene tale om en forandring (se ovenfor under forandringer) Økonomisk godtgørelse ved fraflytning kan maksimalt ske på baggrund af 100% af maksimumbeløbet Ansøgning til Administrationen		X		20 ÅR
Vægge				
<u>Skillevægge</u> Der må opsættes, flyttes eller fjernes skillevægge i sædvanligt omfang, medmindre væggen er bærende eller har en stabiliserende funktion. Ansøgning sendes til Driften	X	X		Samme som det primære forbedr.-arbejde.

Tabellen ovenfor er ikke udtømmende. Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til Administrationen.

I takt med modtagelse af henvendelser der er omfattet af råderetten vedr. indvendige forbedringer, vil tabellen redaktionelt blive udvidet.

Forbedringer udenfor boligen

	A	B	C	D
<i>Der er pt. ingen</i>				

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

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 Administrationen 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 Administrationen.
- Når Administrationen har godkendt byggeregnskabet, 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. 143.581 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 2024-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. Installationsretten

Lejeren skal altid rette henvendelse/søge skriftlig om brug af installationsretten til Administrationen eller Driften og få en skriftlig tilladelse før arbejdet påbegyndes. Arbejdet skal ALTID udføres håndværksmæssigt korrekt af en autoriseret. (Der skal være et stempel eller en regning fra en autoriseret)

- 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 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.

	A	B	C	D
Hvidevarer/el-artikler				
<u>Opvaskemaskine</u> Der må installeres opvaskemaskine. Se ovenfor under forandringer (køkken), hvis der fjernes køkkenskabe. Ansøgning sendes til Driften		X		
<u>Vaskemaskine og tørretumbler</u> Der må installeres vaskemaskine og kondensørretumbler. I de lejligheder hvor der er forberedt til vaskemaskine og tørretumbler skal den forberedte installation anvendes. Se ovenfor under forandringer (køkken), hvis der fjernes køkkenskabe Ansøgning sendes til Driften		X		
Installationer				
<u>Stikkontakter</u> Stikkontakter må udskiftes. Alle stikkontakter skal være ens i lejemålet. Ansøgning til Driften.	X			
El-ladestander				
<u>El-ladestander</u> El-ladestander er IKKE omfattet af installationsretten				
Installationer				
<u>Stikkontakter</u> Stikkontakter må udskiftes. Alle stikkontakter skal være ens i lejemålet. Ansøgning til Driften.	X			

Parabolantenner				
<i>Der må efter ansøgning opsættes paraboler på anvist sted.</i> <i>Betingelsen for opsættelse af parabol er, at de TV-kanaler, man ønsker, <u>ikke</u> kan modtages på anden måde (fx streaming). Der gives kun tilladelse til én parabol pr. lejlighed.</i> <i>Ansøgning sendes til Driften, der ved tilladelse anviser sted for opsætning.</i>		X	X	

Tabellen ovenfor er ikke udtømmende. Er du i tvivl om et påtænkt arbejde ligger inden for installationsretten rettes henvendelse til Driften.

I takt med modtagelse af henvendelser der ligger inden for installationsrettens område, vil tabellen redaktionelt blive udvidet.

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

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde d. 3. september 2025