

## Råderetsregler

Lejer har gode muligheder for at ændre lejers bolig, så den passer til lejers ønsker og behov. Reglerne for at ændre lejers bolig er fastsat af fællesskabet på et afdelingsmøde i Hjorteparken. Hvis lejer mener, at der skal ændres på reglerne, så kan lejer stille det som forslag på afdelingsmøde.

### Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis lejer udfører en **forbedring** af boligen, så betyder det:

- At lejer **ikke** skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når lejer flytter.
- At lejer vil være berettiget til en **økonomisk godtgørelse**, hvis lejer flytter inden for en nærmere bestemt periode.

Hvis lejer udfører en **forandring** af lejers bolig, så betyder det:

- At der **kan** blive stillet krav om, at lejer fører forholdene tilbage til det oprindelige, når lejer flytter (retableringspligt).
- At lejer **ikke** vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når lejer flytter.

### 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.

Hvis lejer ønsker at bygge om **indenfor** boligen, så siger lovgivningen, at det er udlejer, der skal tage stilling til ansøgningen. Dog vælger udlejer, at det også her er afdelingsmødet i Hjorteparken, der kan fastsætte reglerne. På den måde er det beboerne, der i fællesskab selv bestemmer.

### Installationer der ikke omfattes af råderetten

Hvis lejer ønsker at installere f.eks. hårde hvidevarer i lejers bolig, så kan lejer ikke bruge råderettens regler. Lejer skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret".

Installationsretten giver lejer ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i lejers bolig. Lejer ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Lejer står selv for al vedligeholdelse og lejer er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at lejer tegner de fornødne forsikringer.

Når lejer flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis lejer f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Hjorteparken kan modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

## Hvad skal du gøre?

Uanset, om lejer vil forandre eller forbedre lejers bolig og uanset, om lejer bruger råderetten eller installationsretten, så skal lejer anvende følgende fremgangsmåde:

1. Lejer skal skriftlig meddele bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget kontaktperson, hvilke arbejder lejer kunne tænke sig at udføre. Bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget kontaktperson behandler sagen i samarbejde med Hjorteparkens administrator, DAB.
2. Lejer modtager tilladelse eller afslag fra bestyrelsen eller administrator, DAB. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som Hjorteparken stiller.
3. Arbejderne må **ikke** sættes i gang, før lejer har modtaget en tilladelse.
4. Hvis lejer ikke har modtaget svar fra bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget kontaktperson indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan lejer betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder efter "installationsretten", hvor lejer **skal** have skriftlig godkendelse.
5. Når lejer har udført arbejderne, skal de godkendes af bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget kontaktperson.

## Regler for forbedringer i Hjorteparken

I Hjorteparken har beboerne taget stilling til råderetten.

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er DAB, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i lejers udgifter til forbedringen.
- C. Forbedringen giver Hjorteparken øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Lejer skal dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af lejers månedlige husleje.
- D. Alle forbedringsarbejder giver lejer ret til økonomisk godtgørelse, når lejer flytter, men lejers 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.

<b>Forbedringer indenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Forbedring af køkken, undtaget hårde hvidevarer, samt nødvendig flytning af skillevægge.		X	X	10 år
Forbedring af bad/toilet inklusiv nødvendig flytning af skillevægge.		X	X	20 år
Såfremt der i forbindelse med ovennævnte forbedringer i køkken/bad/toilet, sker en nedtagning/opsætning af skillevægge som resulterer i en permanent ændring af antal rum i boligen, kræves en kommunal godkendelse af arbejdet.	X			
Tilkøbt ekstra EI-gruppe i teknikskab	x			
Fast ovenlys i køkken med automatik tilkøbt	x			
Afbryder til lys i entre flyttet til stue	x			
Stikkontakt i stue ell. udhus tilkøbt	x			
Opsat afbryder til loftlys i entre	x			

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

<b>Forbedringer udenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Installeret tænd/sluk i skur	x			
Tilkøbt ekstra havefliser som eks. i privat have	x			
Tilkøbt ekstra havefliser som eks. i halvprivat have	x			
Tilkøbt støttemur terræn i skel halvprivat have	x			
Tilkøbt støttemur terræn i skel privat have	x			

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

### Regler for forandringer i din afdeling

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis lejer ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er Hjorteparkens administrator DAB, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men lejer skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Hvis lejer udfører denne forandring, så skal lejer **ikke** retablere ved fraflytning.
- C. Hvis lejer udfører denne forandring, så skal lejer retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- D. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
<b>Opsætning af skabe, såfremt godkendt af bestyrelsen.</b>		X		
<b>Opsætning af andet end gips på lofter.</b>			X	
<b>Beslag på terrassedøre, såfremt de af bestyrelsen indkøbte beslag bruges.</b>		X		
<b>Væg i entre malet i farve</b>			X	
<b>Lampeudtag i stue flyttet</b>			X	
<b>Opsat lydisolering loft stue</b>			X	
<b>Opsat vægfliser i køkken</b>			X	

Hvis lejer ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
<b>Plantning af hækplanter.</b>  Plantning af hækplanter skal følge bebyggelsens forskrifter vedr. plantetype og bestemmelser vedr. højder mm. som fremgår af husordenen.		X		

<p><b>Markiser og varmelamper fastgjort på facaden kan opsættes.</b></p> <p>Vedligeholdelsen påhviler nuværende og fremtidige lejer, hvis denne skriftligt bekræfter at have indgået aftale med tidligere lejer om at indtræde i tidligere lejers forpligtelser ved indflytningen.</p>			X	
<p><b>Opsætning af plankeværk</b></p> <p>Opsætning af plankeværk skal altid godkendes af bestyrelsen. Vedligeholdelsen påhviler lejer.</p> <p>Lejer kan søge bestyrelsen om tilladelse til at opsætte plankeværk i begrænset omfang begrundet i særlige indsigtsgener mod f.eks., intern stamvej eller i naboskel, såfremt naboer er enige om at opsætte plankeværk. Plankeværk skal i givet fald udføres som ubehandlet Thermowood som eksisterende beklædning på huse eller som sortmalet plankeværk. Udførelsen skal i alle tilfælde kunne godkendes af bestyrelsen som værende håndværksmæssig veludført. Efterkommer lejer ikke bestyrelsens retningslinjer er lejer forpligtet til at nedtage hegnet.</p>			X	

<b>Forandringer udenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>Opsat elektrisk markise halvprivat have</b>			X	
<b>Opsat elektrisk markise privat have</b>			X	
<b>Opsat elektrisk varmelampe m. synlig inst</b>			X	
<b>Opsat udv. stikkontakter på træbeklædning</b>			X	

<b>Vandhane, halvprivat have tilkøbt</b>			<b>x</b>	
<b>Autom. døråbner på hoveddør (Furesø kom)</b>			<b>x</b>	
<b>Opsat glasvæg som hegn i skel, privat have</b>			<b>x</b>	
<b>Isolering og plade på gulv udhus</b>			<b>x</b>	
<b>Plade u. isolering på gulv i udhus</b>			<b>x</b>	
<b>Isolering og plade på vægge i udhus</b>			<b>x</b>	
<b>Plade u. isolering på vægge i udhus</b>			<b>x</b>	
<b>Isolering og plade på loft i udhus</b>			<b>x</b>	
<b>Plade u. isolering på loft i udhus</b>			<b>x</b>	
<b>Undertagsbrædder halvtag malet hvide</b>			<b>x</b>	
<b>Etableret adgang til privathave gennem hæk</b>			<b>x</b>	
<b>Hæk mod nabo fjernet</b>			<b>x</b>	
<b>Opsat træhegn til nabo-privat have</b>			<b>x</b>	
<b>Ekstra terrasse i andet materiale i privat have</b>			<b>x</b>	
<b>Ekstra terrasse i andet materiale i halvprivat have</b>			<b>x</b>	

Hvis lejer 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. Hjorteparken kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

### **Økonomisk godtgørelse ved fraflytning**

Hvis lejer har udført forbedringer af lejers bolig, så har lejer mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når lejer flytter indenfor afskrivningsperioden. For at få godtgørelse, skal lejer overholde følgende regler:

- Forbedringsarbejdet skal anmeldes til bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget kontaktperson og godkendes af DAB, **inden** lejer går i gang.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt).
- Når arbejdet er udført, skal lejer kontakte bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget kontaktperson, som skal syne og godkende arbejdet.
- 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 DAB. Lejer kan få en regnskabsblanket hos bestyrelsen eller en af bestyrelsen udpeget kontaktperson.
- Når DAB har godkendt regnskabet, vil der blive udarbejdet et tillæg til lejers lejekontrakt. Først når lejer har underskrevet og returneret tillægget, vil lejer være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

### **Hvordan beregnes godtgørelsen?**

Godtgørelsen beregnes på baggrund af lejer dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Lejer kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på pr. 1. januar 2020 kr. 126.179<sup>1</sup> for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om lejer udfører én eller flere forbedringer. Lejer kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet.

### **Hvornår falder godtgørelse bort?**

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Dog har lovgiver fastsat en bagatelgrænse. Godtgørelsen reduceres med lige store månedlige

---

<sup>1</sup> Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Det angivne beløb gælder fra den 1. januar 2020. Kontakt ejendomskontoret eller DAB for oplysning om det aktuelle beløb i dit boligselskab.

dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

## **Den kollektive råderet – når afdelingen betaler!**

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter "den kollektive råderet".

I den kollektive råderet er det Hjorteparken, som betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode. Ordninger af denne art skal godkendes på et afdelingsmøde, af Hjorteparkens bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

I Hjorteparken er der endnu ikke truffet beslutning om at beboerne må foretage forbedringsarbejder efter den kollektive råderet.

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås hos DAB. Tilmelding sker hos DAB.

## **Reglernes godkendelse og ikrafttræden**

Godkendt på afdelingsmødet den 29-08-2022

Godkendt af Den selvejende almene ældreboligorganisation Hjorteparken den 29-08-2022

Råderetsreglerne træder i kraft på datoen for godkendelse i Hjorteparken.