



## RÅDERETSKATALOG AFDELING 0101



Dine muligheder for at forbedre og forandre din bolig.

# GODE LEJEBOLIGER TIL ALLE

## Sådan bruger du din råderet:

Det skal være attraktivt at bo alment, og det skal være muligt at indrette boligen efter egne ønsker og behov. Råderetskataloget er en hjælp til at bruge din råderet i praksis. I dette forord kan du læse mere om råderetten, og hvordan du kan bruge råderetten.

### Flere modeller.

I almenboliglovgivningen er der flere modeller for, hvordan det lejede kan forbedres.

Råderetten omfatter som udgangspunkt alle almene boliger. Dog gælder retten ikke for fremlejemål.

**Råderet**, som er lejers ret til at forbedre og ændre det lejede. Lejer betaler selv og kan evt. ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter.

**Kollektive forbedringer, § 37**, besluttet af afdelingsmødet og gennemføres i alle boliger og finansieres til dels ved lån og afdrages via en huslejestigning.

**Kollektive råderet, § 37b**, individuelle moderniseringer, besluttet af afdelingsmødet, og gennemføres i den takt, de enkelte lejere ønsker det. Forbedringerne finansieres ved lån og afdrages via en lejeforhøjelse til den enkelte bolig.

### Forbedringer og forandringer.

I reglerne om råderet skelnes der mellem forandringer og forbedringer.

Hvis du laver en **forbedring af din bolig**, betyder det:

- At du har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse.
- At du skal anmelde arbejdet til boligorganisationen, inden det påbegyndes.

Hvis du laver **forandringer i din bolig**, betyder det:

- Der skal ansøges hos boligorganisationen før igangsætning.
- At du ikke har ubetinget ret til at udføre arbejder inde i din bolig.  
Forandringer inde i din bolig kan derfor afslås af boligorganisationen.
- Der gives ikke godtgørelse for forandringer.
- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (reableringspligt).

### Arbejder, der ikke er forbedringer.

Boligorganisationen kan stille krav om reetablering af arbejder udenfor boligen og indenfor i boligen.

Har afdelingsmødet besluttet, at arbejder af den ansøgte type skal reetableres, så **skal** lejer betale depositum, som sikkerhed for, at udgiften til reetablering bliver betalt.

Boligorganisationen kan kræve reetablering, hvis det viser sig, at arbejdet ikke opfylder de generelle krav til råderetsarbejderne.

Boligorganisationen fastsætter størrelsen af depositum og meddeler beløbet og lejers reetableringspligt i svaret til lejer.

Giver råderetsarbejdet afdelingen større udgifter til vedligeholdelse, som f.eks. mere træværk, der skal vedligeholdes, så vil der blive pålagt den pågældende lejer og de efterfølgende lejere en lejeforhøjelse til udgiften.

### **Kollektive råderetsregler (§37)**

Boligorganisationen har direkte indflydelse på kvaliteten af de forbedringer, der gennemføres som kollektive forbedringer og kollektiv råderet.

Der gælder særregler for nye afdelinger. Her kan forbedringer først træde i kraft 4 år efter afdelingen er taget i brug.

Afdelingsmødet har i samtlige boliger i Varde Bolig Administration truffet beslutning om anvendelse af § 37 og §37b i forbindelse med nye køkkener, nye badeværelser og nye lofter, gulve og døre.

Beløb for din afdeling kan du få ved henvendelse til administrationen.

### **Udenfor eller indenfor i boligen**

I reglerne om råderet skelner lovgivningen mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor i boligen.

#### **Individuelle forbedringer**

Finansieres af lejer

Indenfor bolig  
En ret du har, men du skal melde arbejdet til VBA

Udenfor bolig  
Afdelingsmødet beslutter, hvad du må.  
VBA skal ansøges.

#### **Individuelle forandringer**

Finansieres af lejer

Indenfor bolig  
VBA skal ansøges.

Udenfor bolig  
Afdelingsmødet beslutter, hvad du må.  
VBA skal ansøges.

Reglerne for forbedringer eller forandringer udenfor boligen fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at du f.eks. må opsætte udestuer, overdække din terrasse eller opsætte markiser, ja så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at lave forandringer indenfor i boligen, er det administrationen, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om du f.eks. må lave en hems i boligen, er det administrationen, som tager stilling til forholdet.

### **Vedligeholdelsesreglement og anvisninger**

For at gøre det nemmere at bruge råderetten korrekt, er der udarbejdet et vedligeholdelsesreglement for din afdeling. Her kan du se, hvorledes du vedligeholder din bolig, og det er de samme regler, der gælder når du udfører de forbedringer eller forandringer, der er tilladt ifølge dette katalog.

### **Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.**

Hvis du ønsker at installere f.eks. en vaskemaskine eller opvaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge installationsretten. Bruger du installationsretten, betyder det at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem.

## Hvad skal du 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 skriftligt meddele administrationen, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
- Du modtager herefter en tilladelse eller et afslag fra administrationen. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som administrationen stiller.
- Arbejdet må ikke sættes i gang før du har modtaget en tilladelse.

## Regler for din afdeling

Individuelle forbedringer – inde i boligen (individuel råderet).

| Emner.                               | Kræver myndighedsgodkendelse | Eks. installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som modregnes | Tillæg for øget vedligeholdelse, sesudgift og/eller forsikring. | Afskrivningsperiode.<br><br>Din godtgørelse reduceres år for år. |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Renovering/ombygning af badeværelse. |                              | X                                                                       |                                                                 | 15 år                                                            |
| Køkkenudskiftning                    |                              | X                                                                       |                                                                 | 15 år                                                            |
| Lofter, gulve, døre                  |                              | X                                                                       |                                                                 | 3 år                                                             |

Individuelle forbedringer – udenfor boligen.

| Emner. | Kræver myndighedsgodkendelse | Eks. installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som modregnes | Tillæg for øget vedligeholdelse, sesudgift og/eller forsikring. | Afskrivningsperiode.<br><br>Din godtgørelse reduceres år for år. |
|--------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|        |                              |                                                                         |                                                                 |                                                                  |

Individuelle forandringer – inde i boligen.

| Emner.                                                                            | Skal <u>ikke</u> reetableres ved fraflytning. | Krav om reetablering ved fraflytning | Krav om indbetaling af depositum til reetablering. | Tillæg for øget vedligeholdelse, sesudgift og/eller forsikring. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Døre:<br>Afblanding af dør og opbevaring af nedtaget dør.                         |                                               | X                                    | Svarende til skønnet udgift.                       |                                                                 |
| Fast inventar og skabe:<br>Fjernelse.                                             |                                               | X                                    |                                                    |                                                                 |
| Gulve:<br>Montering af gulvtæppe, vinyl/linoleum, klinker eller lignende på gulv. |                                               | X                                    | Svarende til skønnet udgift.                       |                                                                 |

|                                                              |   |   |  |  |
|--------------------------------------------------------------|---|---|--|--|
| Vinduer:<br>Montering af gardiner,<br>persiener og lignende. |   | X |  |  |
| Vægge:<br>Fjernelse af ikke bærende<br>skillevægge.          | X |   |  |  |
| Sanitet:<br>Udskiftning til godkendt<br>standardmodel.       | X |   |  |  |
| Sanitet:<br>Udskiftning udenfor<br>standard.                 |   | X |  |  |
|                                                              |   |   |  |  |

Individuelle forandringer – udenfor boligen.

| Emner.                                                                                                                                                | Adm. vurderer<br>om der skal<br>foretages<br>reetablering. | Krav om<br>reetablering ved<br>fraflytning | Krav om<br>indbetaling af<br>depositum til<br>reetablering. | Tillæg for øget<br>vedligeholdel<br>sesudgift<br>og/eller<br>forsikring. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Haver:<br>Ændringer f.eks.<br>anlægning af kinesisk<br>have, mange belægninger<br>og lignende.                                                        |                                                            | X                                          | Svarende til<br>skønnet udgift.                             |                                                                          |
| Hegn:<br>Hegn ved terrasse er<br>tilladt.<br>Model og materialer<br>oplyses af<br>administrationen.<br>Hegn rundt om haver er<br><u>ikke</u> tilladt. | X                                                          |                                            |                                                             | Svarende til<br>skønnet udgift.                                          |
| Markiser, solsejl,<br>altanafskærmning:<br>Skal være ensfarvet<br>materiale og være i sort<br>eller antracitgrå.                                      |                                                            | X                                          |                                                             |                                                                          |
| Skure, mindre bygninger:<br>Opførelse af disse.                                                                                                       |                                                            | X                                          | Svarende til<br>skønnet udgift.                             |                                                                          |
| Terrasser:<br>Udvidelse af belægning<br>med samme fliser som<br>eksisterende.                                                                         | X                                                          |                                            |                                                             |                                                                          |
| Udestuer, overdækkede<br>terrasser, carporte.                                                                                                         | X                                                          |                                            | Svarende til<br>skønnet udgift.                             | Svarende til<br>skønnet udgift.                                          |
|                                                                                                                                                       |                                                            |                                            |                                                             |                                                                          |

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

#### Farvevalg i din afdeling.

I din afdeling kan der vælges mellem følgende farver:

Sort RAL 9004 eller RAL 9005

Antracitgrå RAL 7016

**Lovgrundlag.**

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

Lov om leje af almene boliger.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger.

**Godkendelse af reglerne for din afdeling.**

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde og efterfølgende i hovedbestyrelsen for Varde Bolig Administration.

**Afdelingsmøde:**

Dato:

Dirigent:

Afdelingsformand:

31.08.2023

*Peter Madsen*

*Ingen valgt*

---

---

---

**Hovedbestyrelsesmøde:**

Dato:

Formand:

20.10.2023

*Anders Linde*

---

---