

# Råderet

Boligafdelingens navn:

**Rigelvænget**

Afdelingsmødet har vedtaget reglerne for standard for råderet på afdelingsmødet den:

19. oktober 2023

▣ Før du går i gang

▣ Sådan bruger du råderetten

▣ Du kan få penge tilbage

▣ Lån over din husleje

▣ Når arbejdet er vel udført

## Brug din råderet

Når du bor alment til leje hos Albertslund Boligselskab, Trane-mosegård eller Vridsløselille Andels-boligforening, kan du selv indrette og bygge om i din bolig, så den passer til dig og dine behov. Sagt med andre ord – du råder over dit hjem.

Læs i denne folder, hvordan du bruger råderetten bedst muligt for at gøre din byggedrøm til virkelighed.

God fornøjelse.



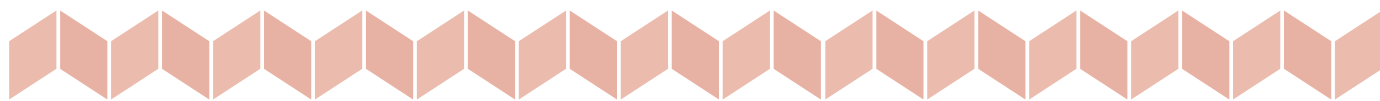


# Brug råderetten – når du skal lave om i dit hjem

1. Før du går i gang Du skal tage kontakt til dit ejendoms kontor og BO-VEST.	Side 3
2. Sådan bruger du nemt råderetten Hvad er råderet, og hvordan bruger du den bedst muligt? Du har altid mulighed for at indrette dit hjem, så det passer til dine behov.	Side 4
3. Du kan få penge tilbage Hvad du skal gøre, for at få din investering godtgjort, hvis du flytter, når du har brugt den individuelle råderet.	Side 5
4. Du kan låne over din husleje Du kan låne til renoveringen over din husleje ved at bruge den kollektive råderet, hvis beboermødet har besluttet det.	Side 6
5. Når arbejdet er vel udført Ejendoms kontoret/BO-VEST skal se og godkende dit vel-udførte arbejde.	Side 8

Se, hvilke regler der gælder i lige præcis din afdeling ...

Side 10



# 1. Før du går i gang

## Tag kontakt

Dit ejendoms kontor og BO-VEST kan hjælpe dig med råd og vejledning alt efter, hvad du har besluttet dig for at lave om i dit hjem.

Her i folderen kan du fx læse om:

- Hvor du skal henvende dig, hvis du skal lave om i dit hjem.
- Om der skal udarbejdes tegninger, før din ansøgning kan behandles.
- Om din ombygning skal reetableres, når du flytter.
- Afskrivningsperiode.
- Osv. osv.

Fra side 10 og frem kan du se fremgangsmåden i lige præcis din boligafdeling.

Du har altid mulighed for at få indrettet dit hjem, så det passer til dig.

## Husk, inden du går i gang

- Du skal have en skriftlig tilladelse fra BO-VEST, inden du begynder dit råderetsarbejde. Den skal du max vente på i 8 uger, efter du har ansøgt (juli måned medregnes ikke). Din tilladelse vil også indeholde specifikationer som en hjælp til den modernisering, du skal til at udføre. Derved bruger du råderetten bedst muligt.
- At tidligere moderniseringer i din bolig skal være betalt, inden du begynder på nye.
- At der er forskellige regler for forskellige boligafdelinger. Fra side 10 kan du se, hvad der gælder i lige præcis din afdeling.





## 2. Sådan bruger du nemt råderetten

Indret dit hjem, så det passer til dine behov.

Du råder over dit eget hjem. Det vil sige, at du kan bygge om, bygge ud og bygge til, så dit hjem passer til dig. Det kalder vi *råderetten*.

Der er to typer af råderet:

1. Den individuelle råderet: Giver dig mulighed for at lave forbedringer i din bolig, hvor du selv er bygherre. Du bestiller og betaler selv for din renovering af boligen. Husk reglerne for brug af den individuelle råderet, som står i de to bokse her til højre, så du kan få din investering godtgjort, hvis du flytter.
2. Den kollektive råderet: Giver alle i boligafdelingen mulighed for at foretage de renoveringer, som afdelingsmødet har besluttet. Boligafdelingen er bygherre (BO-VEST). Betalingen for renoveringen afdrages til boligafdelingen gennem en forhøjelse af huslejen.

### Sådan får du dine penge tilbage, når du bruger den individuelle råderet:

- Husk at kontakte BO-VEST for at anmelde og få arbejdet godkendt, inden du går i gang.
- Få arbejdet udført af en momsregistreret virksomhed.
- Husk at sende alle fakturaer, bilag m.m. til BO-VEST, så du kan få dem godkendt.

### Regneeksempel:

Hvis du bruger 100.000 kr. på et nyt køkken, og værdien afskrives over 10 år, vil du få godtgjort 50.000 kr., hvis du flytter efter 5 år.

Fra side 10 og frem kan du se afskrivningsperioden for lige præcis din modernisering.



Her er et eksempel på et køkken, der er renoveret over råderetten.



## 3. Du kan få penge tilbage

Den  
individuelle  
råderet

Få din investering  
godtgjort, hvis du  
flytter

Er din byggedrøm en forbedring eller en forandring?

Forbedringer øger boligens brugsværdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning, når du har brugt den individuelle råderet.

### Forbedringer i din bolig kan typisk være:

Energi- og ressourcebesparende forbedringer som fx et vandbesparende toilet eller termostater. Det kan også være modernisering af køkken eller bad. Giver din bolig mulighed for det, kan det også være en ny udestue eller en altanafskærmning.

### Forandringer i boligen kan typisk være:

Opsætning af skillevægge, ny væg- eller gulvbelægning, eller hvis du har mulighed for at lave hegn eller lægge fliser i din have.

Forandringer giver ikke ret til godtgørelse, når du flytter, men skal alligevel aftales mellem dig og BO-VEST.

### Vælg frit, om du ønsker nye hårde hvidevarer – både i den individuelle og i den kollektive råderet

Som udgangspunkt har du ret til at installere hårde hvidevarer som fx køleskab, vaskemaskine og opvaskemaskine. Du skal selv betale for indkøbet af dine hårde hvidevarer, og du skal selv sørge for og betale for autoriseret installation. Maskinerne er din ejendom og skal derfor tages med, når du flytter.

Husk, du kan blive bedt om at føre boligen tilbage til oprindelig stand. Medmindre der er besluttet andet på afdelingsmødet, skal du gemme de oprindelige hvidevarer og skabe..

### Skal du flytte, og har du brugt den individuelle råderet?

- Husk, at du kun kan modtage godtgørelse for forbedringsarbejder og ikke forandringsarbejder. Se eksempler på forbedringsarbejder fra side 10 og frem.
- Når du flytter, udregnes din forbedringsgodtgørelse, hvor du kan se, hvor meget du kan få tilbage af din investering i boligen.
- Hvordan din investering bliver afskrevet, afhænger af værdien af det arbejde, du har udført. Perioden er mindst 10 år og højst 20 år. Der afskrives med et lige stort beløb hver måned. Se afskrivningsperioden for din forbedring på skemaerne bagerst.

Der er en grænse for, hvor meget du kan få i godtgørelse. Maksimumbeløbet er i 2023 fastsat til i alt 138.726 kr.

Vurderingen af, om din byggedrøm er en forbedring eller forandring, er meget nem:

”Vi har aldrig haft en eneste sag, hvor vi har været i tvivl, om vi har haft med en forbedring eller en forandring at gøre. Her kan beboerne være helt trygge, inden de starter med at føre deres byggedrøm ud i livet. Fra side 10 viser skemaerne eksempler på forbedringer, og ellers er man altid velkommen til at ringe for råd og vejledning.”

– Jeannette Pagh Schüller,  
Teknisk direktør





## 4. Du kan låne over din husleje

Er der kollektiv råderet i din boligafdeling?

Hvis du kan bruge den kollektive råderet til dit byggeprojekt, kan du afdrage udgiften over din husleje.

Dit afdelingsmøde kan beslutte, at det skal være muligt for alle at afdrage udgiften til et moderniseringsprojekt gennem en forhøjelse af huslejen. Det kalder man kollektiv råderet, fordi det gælder for alle beboere kollektivt i boligafdelingen.

Hvor meget huslejen stiger, og i hvor lang tid den stiger, og hvilke renoveringer, man må låne til over huslejen – det beslutter afdelingsmødet. Du kan se på side 12, hvad der er besluttet i din boligafdeling.

Er der ikke kollektiv råderet i din boligafdeling, og kunne du godt tænke dig det? Så kan du stille forslag om det på dit afdelingsmøde. Du kan også aftale med BO-VEST, at du gerne vil bruge den individuelle råderet. Se side 4+5.

### Eksempler på, hvad afdelingsmødet kan beslutte om rammerne for brug af råderetten:

- At sætte et maksimumbeløb for hvad den enkelte forbedring må koste.
- Om man skal have et bestemt udvalg af modeller at vælge imellem.
- Rammer for forbedringen: Skal forbedringer fx være ens for alle boligerne, og må ombygninger laves, lige når det passer den enkelte? Eller aftaler man bestemte perioder, hvor man "forstyrrer" sine naboer?

Hvis afdelingsmødet beslutter, at det skal være muligt at bruge den kollektive råderet, skal det godkendes af organisations- og kommunalbestyrelsen.



*Her er et eksempel på badeværelse, der er renoveret over den kollektive råderet.*





Den kollektive råderet

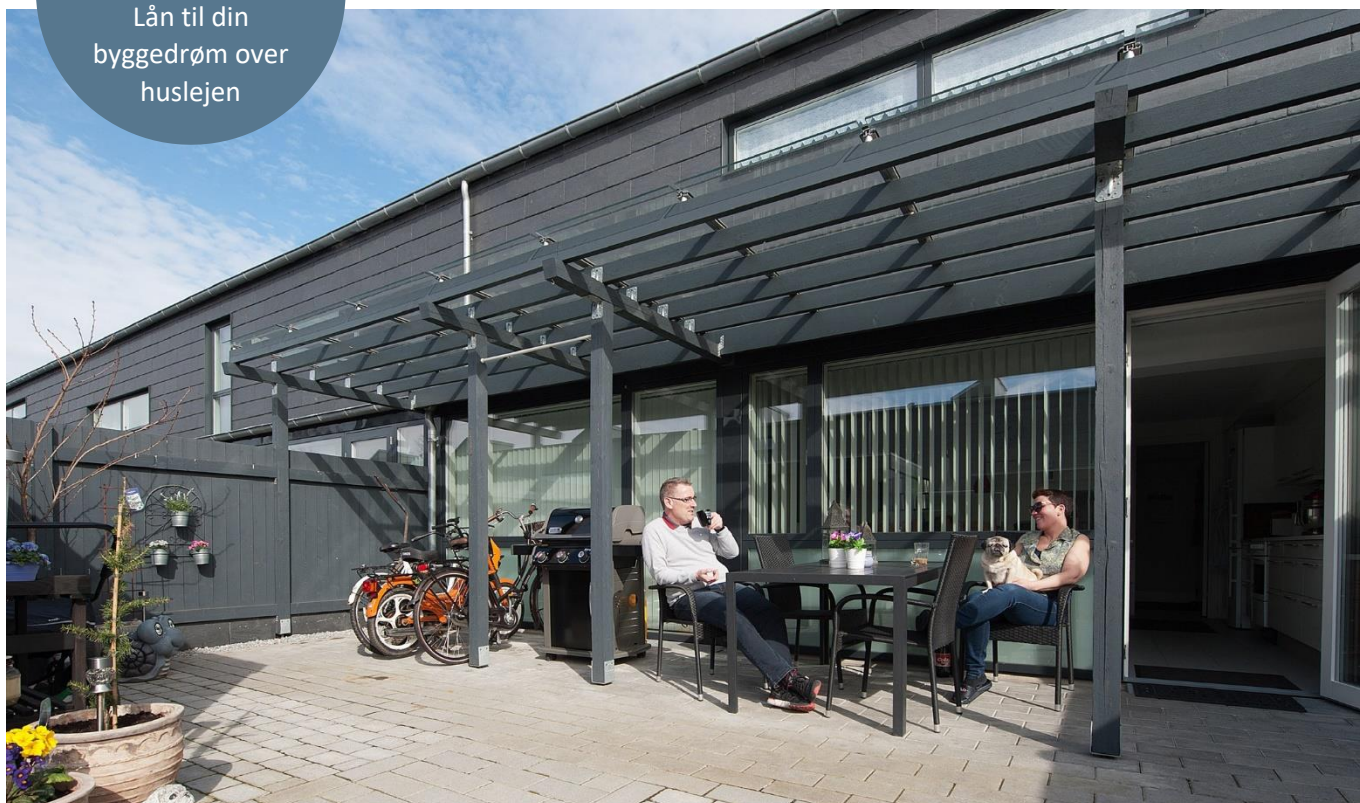
Lån til din byggedrøm over huslejen

## Projekter uden for din bolig

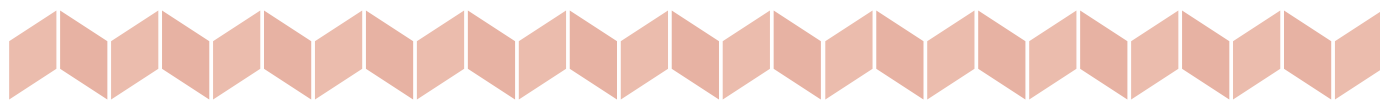
På afdelingsmødet kan man kollektivt beslutte, hvad der må laves af projekter uden for boligen. Skal det fx være muligt at opføre en tilbygning, udestue, garage eller carport? Hvad der er af muligheder i lige præcis din afdeling fremgår af boligafdelingens råderetskatalog.

Husk, at der er forskel på, om du ønsker at forbedre eller forandre. Se side 5.

Der er mulighed for at få din byggedrøm til at gå i opfyldelse.



Her er et eksempel på overdækket terrasse, der er etableret over råderetten



## 5. Når arbejdet er vel udført

Dit ejendomskontor/BO-VEST skal syne dit arbejde

For at sikre boligernes gangbarhed mange år fremover skal dit ejendomskontor/BO-VEST syne dit arbejde, når det er vel udført. Skulle det ske, at du som beboer er uenig, kan Beboerklagenævnet sørge for en afgørelse, men kun hvis det er den individuelle råderet, du har brugt.

Som ejendomsmester Rugi Hansen siger:

”Jeg oplever meget sjældent uenigheder. De få gange, det er sket, er de altid blevet løst til beboernes og ejendommens tilfredshed. I de 15 år jeg har synet boliger, har jeg kun oplevet nogle fine byggeprojekter.”

**Held og lykke med dit byggeprojekt**

### Vedligeholdelse af råderetsarbejder

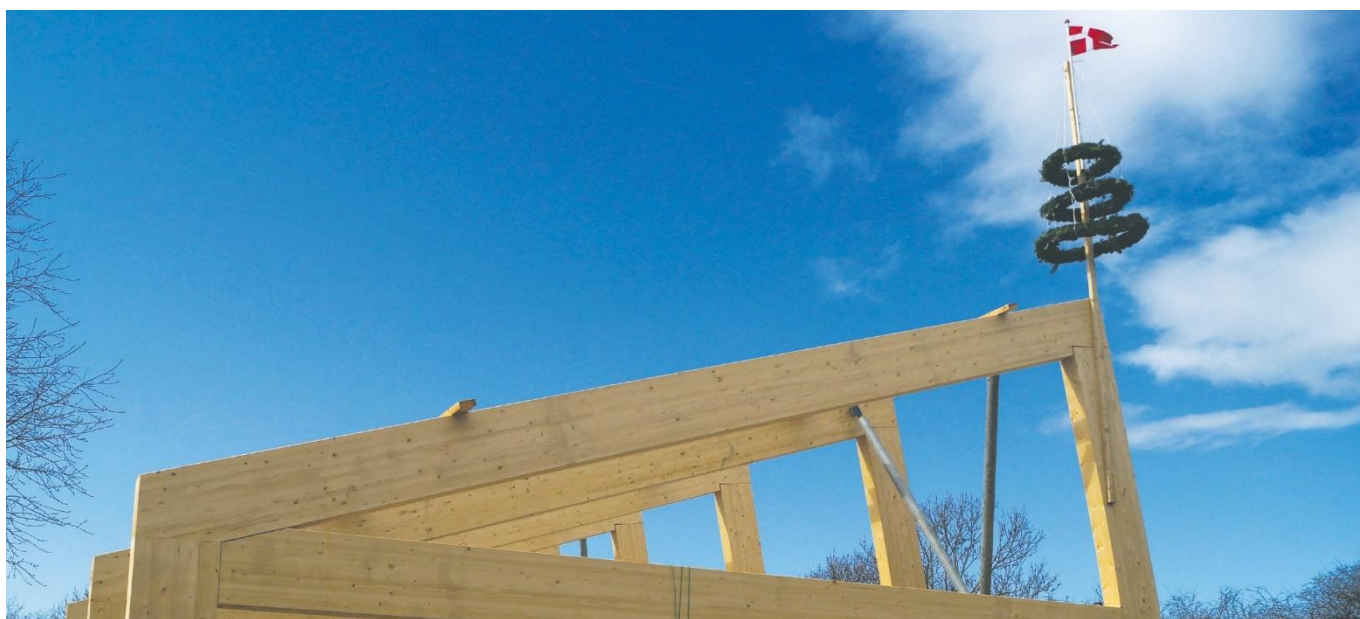
Medfører dit råderetsarbejde ekstra vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes din leje tilsvarende.

### Reetablering af et råderetsarbejde

Hvis du skal foretage reetablering, skal du betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.

”Jeg gik over til ejendomskontoret og fortalte, hvad vi gerne ville have lavet om i vores have. Da det var lavet, gik jeg derover igen og sagde, at nu måtte de godt komme og tjekke det. Jeg synes, at det var helt hyggeligt at få besøg af vores viceværter, og vise dem vores arbejde, og vi fik det godkendt uden problemer.”

– Rikke, beboer

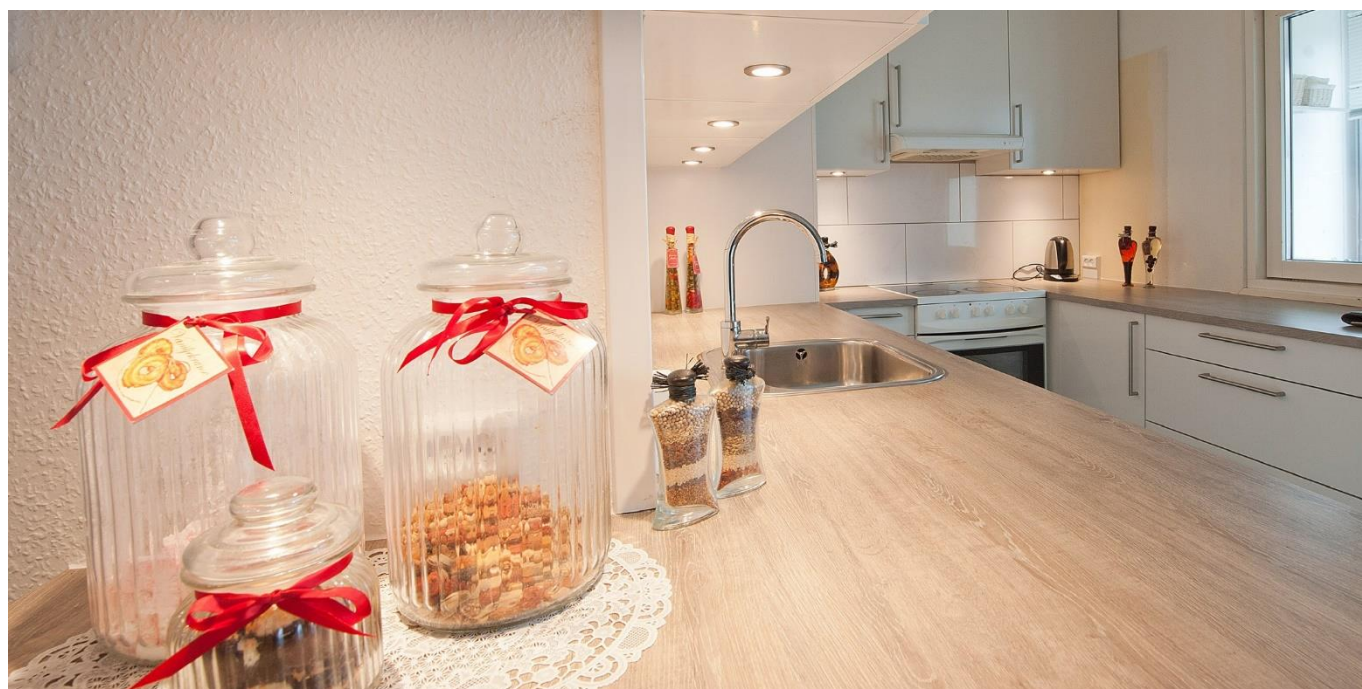


*Du kender sikkert ordsproget ”Godt begyndt er halvt fuldendt”. Det gælder også for din brug af råderetten. Læs denne folder godt igennem, og du får den bedste start på dit byggeprojekt.*





*Eksempel på et køkken, der er sat i stand over råderetten.*



*Eksempel på et køkken, der er sat i stand over råderetten.*

## Hvilke regler gælder i lige præcis din boligafdeling?

På de følgende sider kan du se detaljerede skemaer omkring:

- Din råderet inde i boligen
- De kollektive råderetsarbejder
- Råderet uden for boligen

Vær godt klædt på – inden du trækker i arbejdstøjet.



God fornøjelse  
med  
dit byggeprojekt



### Eksempler på forbedringer/forandringer i boligen:

Forbedringer øger boligens brugsværdi og kan eksempelvis være et nyt køkken eller badeværelse.

**Forandringer** i boligen øger ikke boligens brugsværdi. Til gengæld kan forandringer være med til at øge boligens værdi for dig.

Forandringsarbejder er fx hvis du lægger linoleum ovenpå det eksisterende køkkengulv eller sætter en skillevæg op.

Læs mere på side 5.

### Hvad må du lave af renoveringer i lige præcis din bolig?

På de kommende sider kan du se, hvad din boligafdeling har besluttet, der må laves af indvendige og udvendige renoveringer.

Du kan også se:

- Hvornår der er krav om, at du skal sende en ansøgning, inden du starter dit byggeprojekt
- Om der skal udarbejdes tegninger
- Om din renovering kræver godkendelse af myndighederne
- Om der bliver krav om reetablering, når du flytter
- Om der er krav om autorisation
- Om din renovering hører under den kollektive forbedring og råderet
- Afskrivningsperioden
- Eventuelle særlige bemærkninger





## Indvendige arbejder

Emner	Ansøgning skal sendes til BO-VEST	Tegninger skal udarbejdes på forhånd af lejer	Kræver godkendelse fra myndigheder	Krav om reetablering	Krav om autorisation	Forbedring 1/Forandring 2	Afskrivningsperiode	Særlige bemærkninger
Fjernelse af dørtrin	Ja	Nej	Ja	Nej	Nej	2	-	Erstattes med stål/aluminiumsliste
Fjernelse af garderober	Ja	Nej	Ja	Nej	-	2	-	
Montere katteløber i vindue	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	2	-	Højest 1 pr. lejemål, rude reetableres

## Kollektive råderetsarbejder

Emner	Ansøgning skal sendes til BO-VEST	Tegninger skal udarbejdes på forhånd af lejer	Kræver godkendelse fra myndigheder	Krav om reetablering	Krav om autorisation	Forbedring 1/forandring 2	Afskrivningsperiode	Særlige bemærkninger



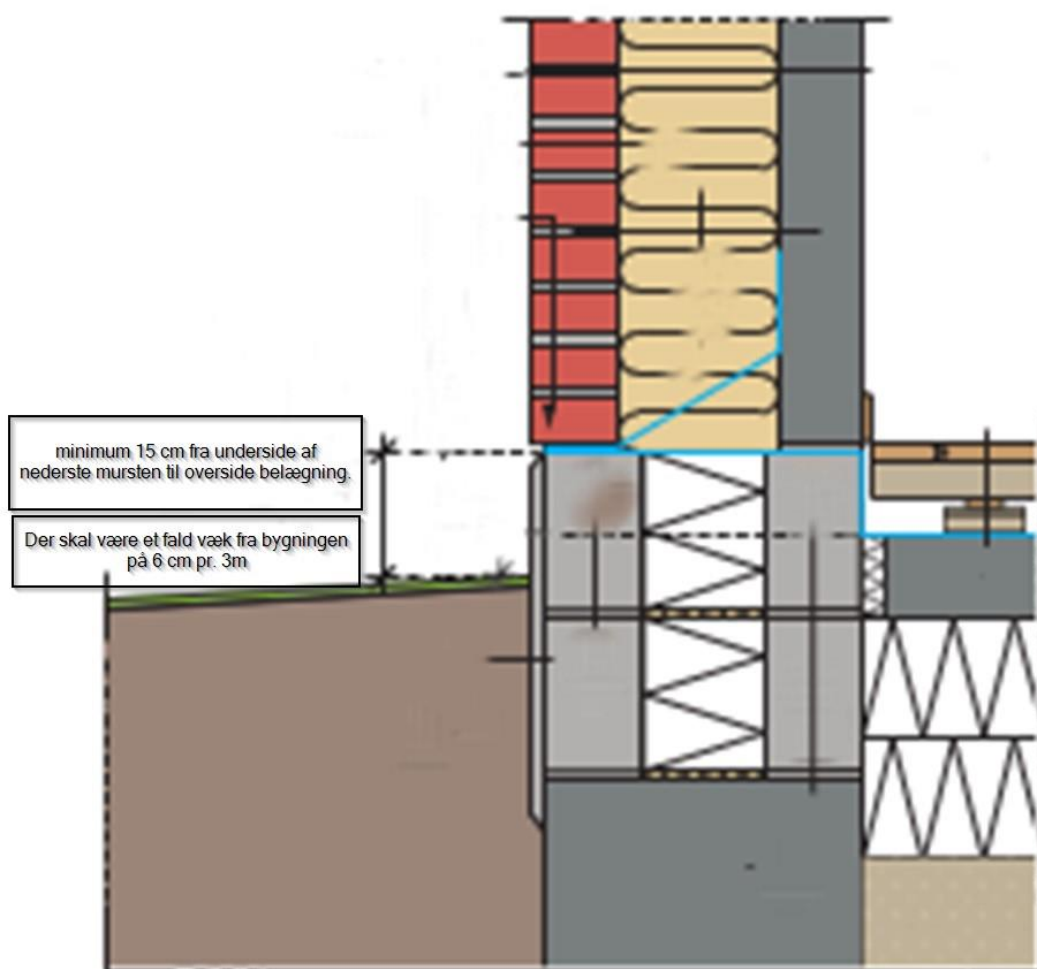
## Udvendige arbejder

Emner	Ansøgning skal sendes til BO-VEST	Tegninger skal udarbejdes på forhånd af lejer	Kræver godkendelse fra myndigheder	Krav om reetablering	Krav om autorisation	Forbedring 1/ Forandring 2	Afskrivningsperiode	Særlige bemærkninger
Manuel markise	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	2	-	I-1
Opsætning af læhegn i for- og/eller baghave	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	2	-	I-2
Opførelse af låge i baghave	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	2	-	I-3
Flisebelægning for- og baghave – etablering af ny belægning	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	1*	20 år	I-4 *De første 10 m2 belægning uden for havedøren anses som forbedring
Flisebelægning for- og baghave - Udvidelse af eksisterende belægning	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	2*	-	I-5 *Se under etablering af ny flisebelægning
Flisebelægning for- og baghave – udskiftning af belægning	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	2	-	I-6 Udvidelse af eksisterende flisebelægning



### Noter:

Følgende krav skal være opfyldt, for at lægge fliser helt op til fundamentet uden at gøre skade på bygningen.



Ønsker man at lægge fliser eller anden fast belægning helt op til fundamentet, er det vigtigt, at oversiden af belægningen er placeret minimum 15 cm fra undersiden af den nederste mursten (soklen skal være synlig 15 cm i højden). Årsagen til der skal være 15 cm skyldes, at op sprøjt ved kraftig regn, kan komme ind i muren, mens soklen er lavet til at modstå vandpåvirkning. Samtidig skal den faste belægning lægges med fald væk fra bygningen, hvor faldet skal være på 6 cm pr. 3 meter (1 cm fald pr. løbende meter væk fra bygningen).





### **I-1: Markise, manuel i baghaven**

1. Arbejdet skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt.
2. Bolter og beslag, der anvendes til fastgørelse på murværket, skal være galvaniserede eller af andet rustfrit materiale.
3. Markisen må monteres på murstensfacaden, men kun skrues fast i fugerne ikke i murstenene.
4. Markisen skal fastgøres med limankre.
5. Der må ikke skæres af spærenden.
6. Markisestellet skal være hvidt eller i aluminium.
7. Markisen skal afsluttes med en lige kant.
8. Markisen skal til enhver tid fremstå vedligeholdt. Hvis dette ikke er tilfældet, bliver tilladelsen inddraget, og markisen skal tages ned.
9. Markisen skal nedtages senest i forbindelse med fraflytning. Limankre må blive siddende.
10. Udgifter i forbindelse med etablering, vedligeholdelse og nedtagning og reparation af murværk skal afholdes af lejer. Der ydes ikke godtgørelse for udgifterne.
11. Når markisen ikke er i brug, skal den være rullet op, således den ikke generer andre i f.eks. blæsevej.
12. Ved berettiget klage vil tilladelsen blive inddraget og markisen krævet fjernet.
13. Markisen skal være ensfarvet og ingen reklamer.
14. Der opkræves et depositum til sikkerhed for retablering.

### **I-2: Læhegn i for- og baghave**

1. Arbejdet skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt og i henhold til afdelingens vedligeholdelsesreglement.
2. Maks højde 180 cm.
3. Skal opføres i vandret træbeklædning og i trykimprægneret træ.
4. Placer læhegnet mindst 40 cm væk fra hækken for at sikre, at hækken kan vokse frit og vedligeholdes.
5. Læhegnet må ikke monteres fast i facaden af boligen.
6. Hegnet skal retableres senest i forbindelse med fraflytning.
7. Der opkræves til depositum til sikkerhed for retablering
8. Lejer skal selv vedligeholde hegnet i boperioden.
9. Udgifter til etablering, vedligeholdelse og reetablering skal afholdes af lejer. Udgifterne giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.
10. Hegnet skal til enhver tid fremstå vedligeholdt. Hvis dette ikke er tilfældet, bliver tilladelsen inddraget, og hegnet skal fjernes.

### **I-3: Havelåge i baghave**

1. Arbejdet skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt og i henhold til afdelingens vedligeholdelsesreglement.
2. Havelågen skal åbne indad.



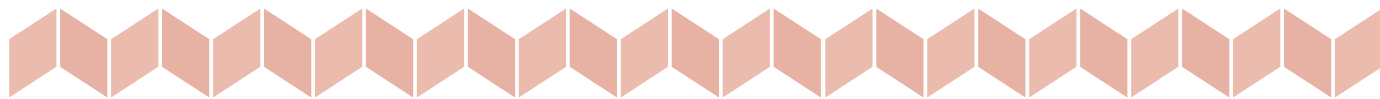
3. Maks. højde 180 cm.
4. Min 90 cm og max 1.5 meter bred.
5. Materialet skal være i trykimprægneret træ.
6. Stolperne skal støbes minimum 90 cm ned eller monteres med stolpespyd.
7. Havelågen skal placeres på kanten ud mod fællesarealer max 1 låge.
8. Skal ikke retableres i forbindelse med fraflytning.
9. Når arbejdet er udført, synet og godkendt overtager afdelingen vedligeholdelsen af arbejdet. Den ekstra udgift som, arbejdet medfører afdelingen, beregnes og opkræves sammen med din månedlige husleje som et lejetillæg.

#### **I-4: Flisebelægning i for- og baghave – Etablering af ny belægning**

1. Arbejdet skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt og i henhold til afdelingens råderets-katalog.
2. Se overstående flise-fundament tegning 1.
3. Belægning skal etableres med 30x30, 40x40 eller 50x50 cm betonfliser.
4. Flisebelægningen skal afgrænses til alle sider med kantsikring.
5. Flisebelægningen skal lægges oven på et lag stabilgrus på mindst 12 cm og et lag afretningsgrus på mellem 2 og 4 cm.
6. Belægningen lægges med fald væk fra bygningen, hvor faldet skal være på 6 cm pr. 3 meter (1 cm fald pr. løbende meter væk fra bygningen)
7. Dæksler og lignende skal holdes fri af flisebelægningen.
8. De første 10 kvm fliser, der etableres uden foran havedøren, vil være at anse som et forbedringsarbejde. Øvrig belægning vil anses som forandringsarbejde.
9. Når arbejdet er udført, synet og godkendt overtager afdelingen vedligeholdelsen af arbejdet. Den ekstra udgift som, arbejdet medfører afdelingen, beregnes og opkræves sammen med din månedlige husleje som et lejetillæg.

#### **I-5: Flisebelægning i for- og baghave – Udvidelse af eksisterende flisebelægning**

1. Arbejdet skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt og i henhold til afdelingens råderets-katalog.
2. Se flise-fundament tegning 1.
3. Belægning skal etableres med 30x30, 40x40 eller 50x50 cm betonfliser, som kan købes i ethvert byggemarked eller med samme slags fliser som en eventuel eksisterende og godkendte belægning er udført med, således belægning fremstår ensartet.
4. Flisebelægningen skal afgrænses til alle sider med kantsikring.
5. Flisebelægningen skal lægges oven på et lag stabilgrus på mindst 12 cm og et lag afretningsgrus på mellem 2 og 4 cm.
6. Belægningen lægges med fald væk fra bygningen, hvor faldet skal være på 6 cm pr. 3 meter (1 cm fald pr. løbende meter væk fra bygningen).
7. Dæksler og lignende skal holdes fri af flisebelægningen.



8. Når arbejdet er udført, synet og godkendt overtager afdelingen vedligeholdelsen af arbejdet. Den ekstra udgift som, arbejdet medfører afdelingen, beregnes og opkræves sammen med din månedlige husleje som et lejetillæg.

#### **I-6: Flisebelægning i for- og baghave – Udskiftning af eksisterende flisebelægning**

1. Arbejdet skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt og i henhold til afdelingens råderetskatalog.
2. Se flise-fundament tegning 1.
3. Belægning skal etableres med 30x30, 40x40 eller 50x50 cm betonfliser eller med samme slags fliser som en eventuel eksisterende og godkendte belægning er udført med, således belægning fremstår ensartet.
4. Flisebelægningen skal afgrænses til alle sider med kantsikring.
5. Flisebelægningen skal lægges oven på et lag stabilgrus på mindst 12 cm og et lag afretningsgrus på mellem 2 og 4 cm.
6. Belægningen lægges med fald væk fra bygningen, hvor faldet skal være på 6 cm pr. 3 meter (1 cm fald pr. løbende meter væk fra bygningen).
7. Dæksler og lignende skal holdes fri af flisebelægningen.



# Er du i tvivl?



Ring til os for råd  
og vejledning

BO-VEST  
Stationsparken 37  
2600 Glostrup  
Tlf. 8818 0880  
[www.bo-vest.dk](http://www.bo-vest.dk)  
[raaderet@bo-vest.dk](mailto:raaderet@bo-vest.dk)

