

# Råderet i Cowboybyen

## Indledning

Ejerforeningen Sortemo<sup>s</sup>en består af 22 ejerlejligheder: 21, hvor beboerne ejer deres hus som ejerlejlighed, og én ejerlejlighed bestående af Afdeling Sortemo<sup>s</sup>en, som er almennyttige boliger. Beslutninger, der gælder Ejerforeningen, træffes på den årlige generalforsamling i ejerforeningen, hvor hver af de 21 ejerlejligheder har 100 stemmer og ejerlejligheden Afdeling Sortemo<sup>s</sup>en har 9400 stemmer svarende til 11500 stemmer for de i alt 121 boliger som ejerforeningen består af.

Beslutninger, der kun gælder lejerne, træffes på det årlige afdelingsmøde for lejerne, hvor hvert fremmødt lejemål har 2 stemmer.

Begreberne råderet og installationsret stammer fra lovgivningen om almene boliger og beskriver, hvad man må og ikke må gøre ved sin bolig. Råderetsreglerne beskriver også mulighederne for økonomisk kompensation i forbindelse med forbedringer, man har lavet i sin bolig.

En oversigt over den vigtigste lovgivning ved dette papirs vedtagelse kan findes i afsnit 6. Der er også henvisning til regler på KABs hjemmeside.

Bestemmelserne om råderet indvendigt i husene og installationsret, som også handler om det indvendige, gælder kun for lejerne. Bestemmelserne om, hvad man ifølge råderetsreglerne må gøre udvendigt og i haverne gælder i princippet også kun for lejerne, herunder den økonomiske del af råderetsbestemmelserne. I realiteten gælder de samme muligheder for ejere og lejere for ændringer af det udvendige på husene og haver og skure.

Denne oversigt har følgende afsnit:

1. Råderet og andre ændringer - hvad er det
2. Råderet og andre ændringer, økonomi
3. Råderet inden i boligen
4. Råderet uden for boligen
5. Installationsret
6. Gældende lovgivning.

Tabellen giver en oversigt over, hvilke bestemmelser der er relevante hvornår:

		Lejere	Ejere
Indvendigt	Ændringer	Muligt efter anmeldelse og godkendelse	Altid muligt, for egen regning
	Forbedringer	Muligt, med godtgørelse	
Husets ”klimaskærm”	Ændringer	Muligt efter anmeldelse og godkendelse	
	Forbedringer	Muligt efter anmeldelse og godkendelse, med godtgørelse	Muligt efter anmeldelse og godkendelse, for egen regning
Haver	Ændringer	Muligt efter anmeldelse og godkendelse	
	Forbedringer	Muligt efter anmeldelse og godkendelse, med godtgørelse	Muligt efter anmeldelse og godkendelse, for egen regning
Installationsret		Altid muligt, evt. med retablering, for egen regning	Altid muligt, for egen regning

Desuden er der i bilagene oversigter over, hvad der allerede er taget stilling til, der kan gøres udvendigt og indvendigt og eventuelt på hvilke betingelser, herunder om der gives godtgørelse.

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte/mulige boligændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan tage dine forslag med på det næste afdelingsmøde eller ejerforeningsmøde.

Er du i tvivl om noget, kan du kontakte ejendomskontoret, bestyrelserne eller KAB, se Sortemosens hjemmeside [www.cowboybyen.dk](http://www.cowboybyen.dk).

## 1. Råderet – hvad er det?

Individuel råderet giver lejere i almennyttige boliger mulighed for at foretage forbedringer i deres boliger. Det gælder både indvendigt i husene, udvendigt og i haverne.

Lejere har ret til at udføre alle forbedringsarbejder inde i boligen. De skal dog anmeldes til Ejendomskontoret inden de iværksættes. Det er lejeren selv, som står for gennemførelse af arbejdet.

Hvis det er besluttet af afdelingsmødet, kan forbedringer uden for selve boligen også omfattes af råderetten og godtgørelse. Ejerforeningen skal også godkende muligheden for forbedringer/ændringer på husets ”klimaskærm”, men tager ikke stilling til godtgørelse eller ej.

Alle forbedringer og ændringer skal anmeldes til ejendomskontoret, inden de sættes i værk.

Der skelnes mellem ændringer, der ikke giver mulighed for økonomisk kompensation, og forbedringer, der kan give mulighed for økonomisk kompensation.

Hårde hvidevarer er ikke omfattet af råderetten, men af installationsretten, se afsnit 5.

Der kan ikke ydes godtgørelse til særligt energikrævende installationer som sauna eller spabad.

Lejere har ret til at flytte vægge, der ikke er bærende, og derved ændre ruminddelingen i husene. Der er

ikke mulighed for godtgørelse ved sådanne ændringer.

Forbedringer skal være rimelige og hensigtsmæssige og skal forøge boligens brugsværdi. Det er Afdeling Sortemoosen/Ejerforeningen Sortemoosen, der beslutter, hvad der er ”rimeligt og hensigtsmæssigt”, men hvis der gives afslag, må bestyrelsen/afdelingen kunne begrunde, at det ikke er en forbedring.

Ejendomskontoret sørger for byggetilladelse, hvis det er nødvendigt, og besigtiger de færdige forbedringer.

For nogle ændringer kræves det, at lejerne ved fraflytning retablerer det, der er ændret. Dette aftales inden arbejdet går i gang.

Hvis der er vedtaget et vedligeholdelsesreglement, skal det følges.

Kollektiv råderet er kun relevant for lejere og består i, at afdelingen beslutter, at en bestemt forbedring af boligerne kun gennemføres hos de lejere, der ønsker forbedringen og vil være med til at betale den. Afdeling Sortemoosen sørger for, at disse arbejder gennemføres, og opkræver de nødvendige lejeforhøjelser. Arbejderne finansieres med lån, der højst kan løbe i 20 år. Denne ordning bliver ikke omtalt mere her, fordi det kræver et særligt projekt at igangsætte forbedringer via den kollektive råderet.

## 2. Råderet og andre ændringer, økonomi

Hvis en lejer laver forbedringer under råderetten, får lejeren en godtgørelse for de udgifter, der er afholdt, normalt dog højst 107.914 kr. (2009-niveau).

Godtgørelsen udbetales ved fraflytning. Kompensationen nedskrives på normalt mindst 10 og højst 20 år. Afskrivningsperioden fastsættes efter den enkelte forbedrings holdbarhed og fastsættes i forbindelse med tilladelsen. Der er et minimumsbeløb for godtgørelse for forbedringer på kr. XXXX

Udgifterne skal kunne dokumenteres.

Beregningsgrundlaget for godtgørelsen kan reduceres med værdien af de bygningsdele eller installationer, der var der i forvejen, og hvis arbejdet er støttet via anden lovgivning, trækkes det også fra.

En ny lejer, der flytter ind, kan vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en midlertidig lejeforhøjelse.

Hvis forbedringer eller ændringer giver anledning til særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse betales af ejer eller lejer. Det kan aftales, om det skal ske via huslejen eller ved, at ejer/lejer selv sørger for vedligeholdelse, for eksempel til terrasser, nye vinduer eller tilbygninger.

Hvis en lejer laver ændringer, der kræver retablering ved fraflytning, skal der betales et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifterne til retablering. Depositum skal betales inden arbejdet går i gang.

Hvis en ejer eller lejer laver ændringer eller forbedringer, som senere ændres kollektivt, vil ejer eller lejer skulle bidrage til de kollektive ændringer via huslejen, selv om de har installeret for eksempel nyt køkken eller bad eller isat nye termoruder.

### 3. Råderet inde i boligen

Indvendigt betyder alt indvendigt – yderdøre og vinduer omfattes ikke af det indvendige.

Ejere kan ændre husene indvendigt som de ønsker.

Lejere har ret til lave forbedringer med godtgørelse efter råderetten, se også afsnit 1. Anmeldelse sendes til Ejendomskontoret. Inden anmeldelsen sendes, er det en god ide at se efter i vedligholdsreglementet, som kan have betydning for, hvordan arbejdet skal udføres.

Hvis arbejdet kræver anmeldelse, kan arbejdet gå i gang 8 uger efter anmeldelsen er modtaget, med mindre der kommer et skriftligt afslag. Ved beregning af fristen regnes juli ikke med.

Når arbejdet er færdigt, skal det synes og godkendes af ejendomskontoret.

Se bilag I for eksempler på forbedringer og oversigt over ændringer inden i husene, der er taget stilling til.

### 4. Råderet udenfor boligen

Mulighederne for at ændre ved haver og husenes ”klimaskærm” er begrænset af Lokalplanen for Sortemosen, som kan findes på Herlev kommunes [www.herlev.dk](http://www.herlev.dk), og Sortemosens egen områdeplan, som kan findes på Sortemosens hjemmeside [www.cowboybyen.dk](http://www.cowboybyen.dk).

Ejerforeningen afgør, hvilke arbejder der må udføres, og hvordan. Afdeling Sortemosen afgør, hvad der kan betragtes som forbedringer og derfor hører under råderetsreglerne, dvs. med økonomisk godtgørelse.

For ændringer, der ikke er forbedringer, kan det besluttes, at lejerne skal reetablere det ved fraflytning. Hvis der ved fraflytning skal ske en reetablering, skal der inden arbejdets igangsættelse betales et rimeligt depositum.

Hvis en lejer etablerer for eksempel markise, overdækning af carport, drivhus, legehuse eller udvider terrasser, er det op til lejeren at vedligeholde det. Er det ikke intakt ved fraflytning, skal lejeren enten fjerne det eller sætte det i stand.

Hvis ejere etablerer de samme ting, er ejeren forpligtet til at vedligeholde det.

Afdelingsmødet for Afdeling Sortemosen skal lave en liste over, hvilke forbedringer og ændringer, der er vedtaget. Hvis der ikke er etableret en sådan liste, kan den enkelte lejer aftale med Boligselskabet Sortemosen, hvad der kan udføres på hvilke betingelser.

#### Husenes ”klimaskærm”

Husenes ”klimaskærm” består af de udvendige dele af husene: vægge, tag, yderdøre og vinduer. Ændringer og forbedringer skal følge lokalplanen og den til enhver tid gældende renoveringsplan for bebyggelsen.

Lejere kan lave forbedringer efter råderetten, se også afsnit 1. Anmeldelse eller ansøgning sendes til

Vedtaget på afdelingsmøde 7. september 2011 og generalforsamling 27. oktober 2011  
Senest ændret på afdelingsmøde 7. september og generalforsamling 11. september 2017

Råderet side 4

Ejendomskontoret.

Ejere kan lave de arbejder på husets skal, som er vedtaget i ejerforeningen.

Hvis arbejdet er en forbedring under råderetsreglerne, dvs. med økonomisk godtgørelse, kan arbejdet gå i gang 8 uger efter anmeldelsen er modtaget, med mindre der kommer et skriftligt afslag. Ved beregning af fristen regnes juli ikke med.

Når arbejdet er færdigt, skal det synes og godkendes af ejendomskontoret.

Almindelig vedligeholdelse som udskiftning af rådne brædder på væggene udvendigt, utætte tage eller slidte brædder på gulvene på altanerne udføres løbende af ejendomskontoret.

Se bilag II for oversigt over ændringer og forbedringer ved husenes skal, der er taget stilling til.

### Haver

For- og baghaver kan ændres i overensstemmelse med Sortemosens områdeplan og Kommunens lokalplan.

Haven kan anlægges med beplantning og flisebelægning efter ønske under hensyntagen til naboerne, dvs. hækken højst 1,80 m og træer, der kan skygger for naboens have, højst 1,80 m + afstanden til hækken – med mindre man kan enes med naboen om højere planter.

Se bilag III for oversigt over ændringer og forbedringer ved haverne, der er taget stilling til.

## 5. Installationsret

Installationsretten er som udgangspunkt kun relevant for lejere. Ejere kan indvendigt i husene gennemføre de ting, installationsretten omfatter, som de vil.

Lejeren har en ret til at foretage sædvanlige installationer, antenner og hjælpemidler. Ønsker lejeren f.eks. et nyt køleskab eller andre hårde hvidevarer, kan lejeren bruge installationsretten. Lejeren betaler selv og kan tage det med ved fraflytning.

Ejendomskontoret skal have besked om installationen, inden den bliver lavet. Hvis ejendomskontoret kan godtgøre, at ejendommens el- eller afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen, kan der gives afslag på installationen. Ejendomskontoret skal inden 14 dage enten sende en tilladelse til at lave installationen med eventuelle betingelser eller sende et afslag med begrundelse.

Hvis man udskifter noget, som er en del af husenes faste installationer, for eksempel emhætte eller termostatventiler, kan man ikke tage dem med sig, når man flytter, med mindre man geninstallerer de oprindelige installationer.

Installationer under installationsretten er ofte vand- og elinstallationer, og man skal være opmærksom på de bestemmelser, der gælder i den forbindelse, for eksempel stærkstrømsreglementet ved installation af tørretumbler/tørreskab.

Tørretumbler/tørreskab, som ikke er kondenserende, kræver særskilt aftræk som udføres efter ejendomskontorets anvisninger, da tilslutning til ejendommens aftrækskanaler ikke er tilladt jævnfør bygningsreglementet. Bygningsreglementet foreskriver, at boligens ventilationsåbninger ikke må lukkes. Ejendommens ventilationssystem udelukker andre former for tilslutning.

Stærkstrømsreglementet kræver, at installationen er ekstra beskyttet med jordforbindelse eller HPFI-relæ.

Radio- og fjernsynsantenne kan anbringes på husene efter ejendomskontorets anvisninger. Lejeren afholder selv udgiften til opsætning, vedligeholdelse og senest ved fraflytning nedtagning af antenneinstallationen.

Det er afgørende for, at man kan bruge installationsretten, at der er tale om sædvanlige installationer som for eksempel dem, der er nævnt i Bilag IV.

### **6. Oversigt over lovgivning**

Regler om almene boliger kan findes på retsinformation – [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk). De vigtigste love er Lovbekendtgørelse nr. 884 af 10. august 2011: Lovbekendtgørelse af lov om almene boliger (Almenboligloven) og Lovbekendtgørelse nr. 961 af 11. august 2010: Lovbekendtgørelse af lov om leje af almene boliger (Almenlejeloven) samt Bekendtgørelse nr. 1307 af 15. december 2009 om drift af almene boliger m.v. og Bekendtgørelse nr. 1303 af 15. december 2009 om udlejning af almene boliger. Bemærk, at lovgivningen kan være ændret siden udarbejdelse af dette papir.

KABs hjemmeside [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk) indeholder også oversigter over relevante love, bekendtgørelser og vejledning for almene boliger.

**Bilag I: Ændringer og forbedringer inde i husene**

Kun relevant for lejere, se afsnit 3. Eksempler på forbedringer og på ændringer, der er taget stilling til:

	Godtgørelse	Skal anmeldes	Tilladt uden ansøgning eller anmeldelse
<b>Køkken</b>			
Samlet forbedring af køkken eller Udskiftning af: - Bordplader - Køkkenelementer - Køkkenbatteri - Vask - Afløbsinstallationer - Gulvbelægning Udskiftning/opsætning af - Komfur - Ovn - Mikrobølgeovn - Køle/fryseskab - Emhætte - Lamper - Stikkontakter - Radiator - Gulvvarme	X	X	
<b>Bad</b>			
Samlet forbedring af bad eller Udskiftning af: - Toilet - Håndvask - Håndvaskbatteri - Brusebatteri Udførelse af: - Ny gulvbelægning - Ny vægbeklædning - Ny loftbeklædning - Brusekabine	X	X	
Gulvbelægning på gangen på 1.sal: Vinylfilt, lamelparket, laminatgulv, massiv parketgulv, kork (evt. kombineret)	X	X	

<b>Alle rum</b>			
Etablering/forbedring af ventilationsanlæg Isolering af lofter	X	X	
Anden beklædning af lofter Træbeklædning af vægge Klinker og fliser i kælder Opsætning eller fjernelse af vægge (kræver retablering) Blænding eller flytning af døre (kræver retablering) Opsætning eller nedtagning af faste skabe		X	
Farveændringer, vægge, lofter, døre, paneler Andet tapet Opsætning af glasvæv Flisebeklædning over køkkenbord (gem ekstra fliser til			X

reparation) Isolering af gulv i kælder Fjernelse af dørtrin Ændring af håndtag			
---	--	--	--

**Bilag II: Ændring af husets skal**

	Godtgørelse for lejere	Skal anmeldes	Tilladt uden ansøgning eller anmeldelse
<b>Vinduer</b> Udskiftning af ruder (energibesparende) Nye vinduer som godkendt i henhold til lokalplanen	X	X	
<b>Kældervindue</b>		X	
<b>Vindfang</b> Opførelse af nyt vindfang som godkendt i lokalplanen	X	X	
<b>Altaner</b> Udvendige håndtag på altandøre		X	
<b>Udvidelse mod forhæng eller have</b> Arealet under balkonen kan isoleres og lukkes med vinduer og døre, så det bliver en del af køkken eller stue, som vist på tegninger i lokalplanen eller i godkendt dispensation hertil.	X	X	
<b>Udvidelse af køkken</b> Udvidelse af køkken efter godkendte tegninger, som vist i godkendt dispensation til lokalplanen.	X	X	

**Bilag III: Haver og skure**

	Skal tillades (Mulighed for godtgørelse for lejere)	Skal anmeldes	Tilladt uden ansøgning eller anmeldelse
<b>Haver</b>			
Udvidelse eller indskrænkning af haver i overensstemmelse med Sortemoens haveplan Opførelse af legehuse max 5 m <sup>2</sup> Opførelse af drivhus max 5 m <sup>2</sup> Ændring af terrasser i gårdhave og have Overdækning af carport med klare trapezplader Opsætning af markise af stof (anvisning til fastgørelse skal følges, fås på ejendomskontoret)		X	
Opsætning af læhegn inden for haven			X
Opsætning af drivhus større end 5 m <sup>2</sup>	X		
Opførelse af overdækket terrasse i have Udvidelse af terrasse, hvis den er fæstnet til nabohuset	X (godtgørelse ikke mulig)		
<b>Fællesarealer</b>			
Brug af fællesarealer efter godkendelse af Ejerforeningens bestyrelse	X (godtgørelse ikke mulig)		



**Bilag IV: Ændringer under installationsretten**

Det er afgørende, at der er tale om sædvanlige installationer som for eksempel:

- Udskiftning/opsætning af lampeudtag
- Udskiftning/opsætning af afbrydere
- Udskiftning/opsætning af stikkontakter
- Udskiftning/opsætning af lysdæmpere
- Udskiftning/etablering af flere telefonstik
- Opsætning af vandbesparende blandingsbatterier
- Udskiftning af komfur
- Udskiftning/opsætning af emhætte
- Udskiftning af køleskab
- Opsætning af vaskemaskine
- Opsætning af opvaskemaskine
- Opsætning af tørretumbler
- Opsætning af tørreskab
- Opsætning af strygerulle
- Udskiftning af termostatventiler
- Installationer som vandbesparende køkkenbatteri, håndvaskbatteri, brusebatteri eller toilet
- Elbesparende installationer
- Radio- og fjernsynsantenner
- Internetforbindelse

Tørretumbler/tørreskab, som ikke er kondenserende kræver særskilt aftræk, som skal udføres efter ejendomskontorets anvisninger, da tilslutning til ejendommens aftrækskanaler ikke er tilladt jævnfør bygningsreglementet. Bygningsreglementet foreskriver, at boligens ventilationsåbninger ikke må lukkes. Ejendommens ventilationssystem udelukker andre former for tilslutning. Vær opmærksom på stærkstrømsreglementet ved installation og opsætning af tørretumbler/tørreskab. Stærkstrømsreglementet kræver, at installationen er ekstra beskyttet med jordforbindelse eller HPFI-relæ.