

Råderetskatalog for Boligselskabet Strandparken 755-06

Generelt om boligændringer og forbedringer

Lov om leje af almene boliger giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov.

Reglerne ændret for, at der kan anlægges en fleksibel og liberal praksis, således at beboerne får mulighed for at udføre flere arbejder og ikke mindst forbedringer i boligen, end man kunne tidligere.

Der er tre typer af muligheder for at ændre og/eller forbedre boligen:

1. Råderet inde i boligen

Det er nu tilladt at udføre alle råderetsarbejder, der er forbedringer.

Det er endvidere tilladt at opsætte/nedtage ikke bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse.

Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten.

Herudover er det muligt for den enkelte boligorganisation at tillade, at der inde i boligen kan udføres andre arbejder, der ikke er forbedringsarbejder (boligændringer).

2. Råderet udenfor boligen

Her er det muligt at tillade, at der kan udføres arbejder udenfor boligen. Det er afdelingsmødet, der bestemmer, hvilke arbejder der kan tillades. Der kan være tale om forbedringsarbejder, men også arbejder der ikke er forbedringer (boligændringer).

3. Installationsretten

Her gives der ret til at udføre sædvanlige installationer i boligen. Reglerne herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger. *Under installationsretten er det tilladt at installere hårde hvidevarer.*

I det efterfølgende er de tre rettigheder beskrevet, men følgende generelle regler er gældende:

- Der skal altid fremsendes en ansøgning/anmeldelse til boligorganisationen – i praksis til Boligkontoret.
- Råderetsarbejder må ikke sættes i gang, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra boligorganisationen v. Boligkontoret.
Hvis ikke der foreligger et skriftligt afslag senest 8 uger efter, at boligorganisationen v. Boligkontoret har modtaget en anmeldelse om arbejder, der hører under *Råderet inde i boligen* eller *Råderet udenfor boligen*, kan beboeren dog påbegynde arbejdet uden tilladelse. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.
Arbejder under *Installationsretten* skal kun anmeldes og kan påbegyndes umiddelbart efter anmeldelsen, men love og regler skal overholdes, så det anbefales at afvente boligorganisationens svar.
- En lejer, der har gennemført forbedringer omfattet af *Råderet inde i boligen* og *Råderet udenfor boligen*, har ret til godtgørelse efter reglerne i loven. Der kan ikke gives godt-

gørelse for arbejder, der ikke er forbedringer, og heller ikke for arbejder under *Installationsretten*.

- For arbejder, der ikke er forbedringer (boligændringer), og hvor der kræves retablering ved fraflytning, skal der altid betales et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifterne til retablering.
- Godtgørelsen for forbedringsarbejder er for 2014 fastsat til maksimalt 117.340 kr. Godtgørelsen afskrives over 10 - 20 år. Afskrivningsperioden fastsættes efter den enkelte forbedrings forventede holdbarhed. De nærmere regler herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.

1. Råderet inde i boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.*

Alle forbedringer er tilladt

Ifølge bekendtgørelsen er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog skal boligen stadig bevare sit præg af at være en almen bolig.

Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer.

Der findes dermed ikke en udtømmende liste over, hvilke forbedringsarbejder en beboer kan udføre i sin bolig. I listen nedenfor kan du finde eksempler på forbedringsarbejder som inspiration.

Boligændringer

Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder, men boligændringer, kan boligorganisationen stille krav om at du retablerer ved fraflytning (fører tilbage til det oprindelige). Der skal i så fald altid betales et depositum. Deposita skal altid betales kontant.

I det følgende kan du læse om:

- A) Eksempler på forbedringer du har mulighed for at udføre i din bolig.
- B) Liste over hvilke boligændringer du har mulighed for at udføre i din bolig.

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte boligændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte Boligkontoret.

A. Eksempler på forbedringsarbejder:

- 1. Energibesparende arbejder:**
 - Montering af forsatsvinduer
 - Installation af termostatventiler

Installation af elektronisk varmestyringsanlæg
Indvendig efterisolering

Bemærkninger:

Ved installation og montering af termostatventiler skal autoriserede håndværkere benyttes. Kontakt ejendomskontoret herom.

2. Andre ressourcebesparende arbejder:

- Opsætning af vandbesparende køkkenbatteri
- Opsætning af vandbesparende håndvaskbatteri
- Opsætning af vandbesparende brusebatteri
- Opsætning af vandbesparende toilet

Bemærkninger:

Vær opmærksom på, at det ikke er alle fabrikater af termostatblandingsbatterier, der kan klare tryktabet i ejendommens rørinstallation. Hovedparten af fabrikater har dog termostatblandingsbatterier, som kan udligne tryktabet i ejendommens rørinstallation. Tal med din vvs-installatør herom.

3. Samlet forbedring af køkken og/eller bad inklusiv eventuel flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge.

- Udskiftning/opsætning af radiator
- Opsætning af vandafvisende vægbeklædning

Bemærkninger:

Ved udskiftning af køkkeninventar har den nuværende installation en værdi, som bliver modregnet ved beregning af godtgørelse.

Udskiftning af el-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere og skal overholde stærkstrømsreglementet.

Stærkstrømsreglementet kræver, at installationen af hårde hvidevarer er ekstra beskyttet med jordforbindelse eller HPFI-relæ. Ved opsætning af ekstra beskyttelse med HPFI-relæ afholder afdelingen udgiften hertil. Kontakt ejendomskontoret herom.

Udskiftning af vvs-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere.

Ved modernisering af køkken eller bad, hvori der indgår nye fliser, skal der restere 1 m² vægfliser.

Ved fjernelse/flytning/opsætning af skillevægge skal man være opmærksom på bærende og stabiliserende konstruktioner. Skal opfylde bygningsreglementets krav herom.

4. Tekniske installationer, herunder el-installationer:

- Opsætning af belysningsarmatur
- Opsætning af lampeudtag
- Opsætning af afbrydere
- Opsætning af stikkontakter
- Opsætning af lysdæmpere

Etablering af flere radio- og TV-udtag
Etablering af flere telefonstik

Bemærkninger:

Stærkstrømsreglementet skal overholdes. Ny installation og forandring af eksisterende må kun udføres af autoriserede håndværkere. Beboeren må dog godt - jævnfør reglerne i stærkstrømsreglementet - udskifte afbrydere, stikkontakter og lampeudtag, men på betingelse af, at beboeren har kendskab hertil. Afdelingen forestår vedligeholdelse af boligens faste el-installationer herunder HPFI-relæer. Kontakt ejendomskontoret herom.

5. Andre forbedringsarbejder i boligen:

Tagvindue i trapperum
Vinduer i gavle
Inddragelse af terrasse areal på 3,98 kvm. til beboelse

Bemærkninger:

Etablering af tagvindue i trapperum, etablering af vinduer i gavle, samt inddragelse af terrasse areal på 3,98 kvm. til beboelse kræver, at der foreligger godkendt projekt af rådgiver (herunder rådgivers godkendelse af det færdige arbejde), arbejdet skal udføres af momsregistrerede håndværkere, og der skal foreligge kommunal godkendelse.

B. Liste over tilladte boligændringer

1. Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:

Loft, opsætning af gipsplader eller andre ikke brandbare materialer
Ekstra adgang til skunk
Udskiftning af døre
Flytning af håndvask
Ændring af gulvbelægning
Opsætning af væg ved trappe
Bygning af hems
Etablering af opbevaringsrum i den store skunk
Fjernelse af væg mod trappe (2 værelses lejligheder)
Opsætning af væg ved trappe

2. Boligændringer som kræver retablering ved fraflytning:

Nedtagning/flytning af radiator
Opsætning af profilbrædder loft og vægge

Bemærkninger:

VVS- og el-arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere, og fjernelse af radiator må ikke medføre manglende opvarmning af enkelt eller flere værelser, hvor der skal foreligge beregning på boligens opvarmning.

Ved opsætning af profilbrædder – loft og vægge- erlægges depositum til reetablering inden igangsættelse på 15.000 kr.

3. Opsætning og nedtagning af ikke bærende skillevægge

Det er tilladt at opsætte eller nedtage ikke bærende skillevægge. Der skal ikke retableres ved fraflytning, men der gives heller ikke nogen godtgørelse.

Ved fjernelse/flytning/opsætning af skillevægge skal man være opmærksom på bærende og stabiliserende konstruktioner. Skal opfylde bygningsreglementets krav herom.

2. Råderet udenfor boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.*

Råderet udenfor boligen, giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring. Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder (boligændringer), kan der stilles krav om reetablering ved fraflytning. Der skal i så fald altid betales et depositum. Deposita skal altid betales kontant.

I det følgende kan du læse om, hvilke muligheder der er for at forbedre og ændre din bolig udenfor boligen.

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte boligændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte Boligkontoret.

1. Forbedringsarbejder udenfor boligen:

- Opførelse af udestue/overdækning af terrasse
- Opførelse af skur
- Opførelse af halvtag (2 værelses lejligheder)

Bemærkninger:

Ved opførelse af halvtag, udestue/overdækning af terrasse og opførelse af skur skal tekniske anvisninger i følges, tegningsmateriale skal udleveres og der indhentes eventuel individuel kommunal godkendelse. Kontakt ejendomskontoret herom.

2. Boligændringer der ikke kræver reetablering ved fraflytning:

- Udendørs vandhane
- Beplantning i haver, træer buske og anlæg af urtehave
- Udvidelse af fliseareal
- Lukning af hak ved enderækkehuse

Rykke hegn ud til skur
Havelåge
Opsætning af markise

Bemærkninger:

Nævnte boligændringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.

Hegn og havelåge skal udføres i samme materiale og dimension som eksisterende hegn - omkring havelåge er det dog valgfrit om brædder opsættes vandret eller lodret. Såvel hegn som havelåge må ikke overstige 2,0 meter.

Hegn, indvendigt kan males i følgende:

- Gori – Grøn Umbra
- Flûgger udefarver – nr. U129 sand, U113 gul og U 204 lysegrå

Markisen skal vedligeholdes af den til enhver tid boende lejer. Markisen skal være intakt i bopærisperioden. Opsættes i følgende farver, grøn, hvid eller gul/hvid stribet. Anvisning på fastgørelse skal følges. Kontakt ejendomskontoret.

3. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer.

Her kræves retablering ved fraflytning:

Opsætning af flagstang (maks. 4 meter)

Bemærkninger:

Flagstang må have en højde på maks. 4 m. Flagning skal foregå iht. det til enhver tid gældende flagregulativ.

Afdelingsfinansierede forbedringer mod en huslejeforhøjelse.

Beboerne har individuelt ret til at låne til forbedringer i deres bolig, mod en huslejeforhøjelse der modsvarer lånets ydelser.

Der gives mulighed for lån til følgende forbedringer:

Forbedring:	Afskrivning/ huslejeforhøjelse	Huslejeforhøjelse efter fraflytning for efterfølgende beboere
Køkken	20 år	Restperioden op til 20 år.
Badeværelse	20 år	Restperioden op til 20 år.
Udestue	20 år	Restperioden op til 20 år.

Køkken:

Der sættes et maksimum for det beløb beboeren kan låne på 60.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 335,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Bad:

Der sættes et maksimum for det beløb beboeren kan låne på 90.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 500,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Udestue:

Der sættes maksimum på 104.000 kr. svarende til en huslejestigning på 580,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Køkken, bad og udestue:

Der kan lånes samlet til køkken, bad og udestue, så længe huslejeforhøjelsen holder sig inden for det maksimum, der er fastsat for den pågældende bolig.

Der sættes et maksimum pr. bolig på 180.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 1.000,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Godtgørelse af forbedringer ved fraflytning gælder altid.

Godtgørelse ved fraflytning, (der afspejler investeringens størrelse i forhold til boligens øgede brugsværdi.) Beløbet er for 2014 maks. 117.340 kr.

Man kan ved fraflytning opnå godtgørelse for forbedringer betalt af fraflytter. Den tilflyttende beboer betaler en forhøjet husleje i resten af forbedringens afskrivningsperiode, eller tilflytter betaler kontant det resterende forbedringsbeløb.

Der skal altid ansøges før godtgørelsesarbejder i gang sættes.

Der gives mulighed for **godtgørelse** for følgende forbedringer:

Forbedring:	Afskrivningsperiode regnet fra det år forbedringen blev udført.
Køkken	20 år
Badeværelse	20 år
Udestue	20 år
Skur	20 år
Halvtag	20 år

2) Kollektiv råderet – anvendelse af regler om råderet både til køkkenudstiftning og reovering af baderum ved fraflytning.

Ved fraflytning vurderes fra sag til sag, om køkkenet og/ eller badet er i en sådan tilstand at det bør udskiftes. Målet er at sikre at boligerne løbende opdateres.

Udgiften til denne istandsættelse afholdes i første omgang af afdelingens henlæggelser, men modsvares af et lejetillæg, der lægges på boliglejen. Dette meddeles allerede en kommende indflytter ved tilbudsgivning.

Udgifterne til tomgang i istandsættelsesperioden søges minimeret, men afholdes af afdelingens henlæggelser.

Køkken:

Der sættes et maksimum på 60.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 335,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Bad:

Der sættes et maksimum på 90.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 500,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

3. Installationsretten

Reglerne er beskrevet i *Lov om leje af almene boliger*.

Arbejder, der hører under *Installationsretten*, giver ret til at foretage installationer og forbedringer i boligen, medmindre boligorganisationen v. Boligkontoret kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Forskellen på Råderet og Installationsret er, at man ved fraflytning skal tage installationen med sig, hvis man har brugt Installationsretten. Hvis man har brugt Råderet, skal installationen blive i boligen ved fraflytning. Under Installationsretten kan der også kræves retablering ved fraflytning

Ønsker du at udføre arbejder, der hører under Installationsretten, skal du give ejendomskontoret/Boligkontoret besked, inden du foretager installationen. Ejendomskontoret/Boligkontoret **vil inden 14 dage fremsende en tilladelse/afslag** med betingelse/begrundelse herfor. Afdelingen kan stille krav om depositum til retablering. Deposita skal altid betales kontant.

I det følgende kan du læse om mulighederne for at udføre installationer i og forbedringer af boligen under *Installationsretten* i din afdeling. Dette betyder ikke, at det kun er disse arbejder, der kan gennemføres. Er du i tvivl om noget, så kontakt ejendomskontoret/Boligkontoret.

1. Sædvanlige installationer i boligen:

- Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur
- Udskiftning/opsætning af lampeudtag
- Udskiftning/opsætning af afbrydere
- Udskiftning/opsætning af stikkontakter
- Udskiftning/opsætning af lysdæmpere
- Udskiftning/etablering af flere radio- og TV-udtag

Udskiftning/etablering af flere telefonstik
Udskiftning/opsætning af termostatventiler på radiatorer
Installation af elektronisk varmestyringsanlæg
Opsætning af vandbesparende blandingsbatterier
Opsætning af brusekabine
Udskiftning af komfur
Udskiftning/opsætning af emhætte
Udskiftning af køleskab
Opsætning af vaskemaskine
Opsætning af opvaskemaskine
Opsætning af tørretumbler
Opsætning af tørreskab

Bemærkninger:

Installationer under Installationsretten skal udføres efter gældende love og regler. Se også bemærkningerne under Råderet inde i boligen.

Gælder også for elinstallationer i haverne.

Gælder for også for udendørshaner, jf. tegning.

2. Opsætning af antenner/paraboler:

Gennem Strandparkens udbyder af TV-signaler kan alle kanaler modtages.

Er der kanal der ikke kan udbydes gennem Strandparkens TV-signal, kan der efter ansøgning ske opsætning af parabol.

Parabol ikke være opsat på væg eller plankeværk, og må ikke overstige 1 meter i højde ved placering i have.