



Råderet

4801-02-03 og 06 Eskemosepark

Godkendt på generalforsamlingen den 24. maj 2007
Ændret på generalforsamlingen d. 27. maj 2014
(se under installationsrettet - opsætning af antenner/paraboler)

- **Råderet**
 - Generelt om boligændringer og boligforbedringer i en almen bolig.
 - Udvidet råderet inde i boligen.
 - Udvidet råderet udenfor boligen.
 - Installationsretten.

Råderet udenfor boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627* i § 80 til og med § 93.

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 retablering 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 KAB.

- 1. Forbedringsarbejder udenfor boligen:**
Ingen.

Bemærkning:
Ingen

- 2. Boligændringer der ikke kræver retablering ved fraflytning:**
Ændring af farve på altangulv
Ændring af farve på altanvægge kun til brystningshøjde og kun lyse pastelfarver

Opsætning af markise i stof

Bemærkning:

Altangulvet skal malerbehandles med betonmaling.

Markisen skal vedligeholdes af beboeren. Markisen skal være intakt ved fraflytning. Anvisning på fastgørelse skal følges. Kontakt din ejendomsmester herom.

- 3. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer.
Her kræves retablering ved fraflytning:
Ingen.**

Bemærkning:

Ingen.

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.

1. juli 2005 er 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, herunder ret til at opsætte antenne for at modtage radio- og tv-programmer. 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:

- a) Der skal altid fremsendes en ansøgning/anmeldelse til boligorganisationen – i praksis til KAB.
- b) Råderetsarbejder må ikke sættes i gang, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra boligorganisationen (KAB).

Hvis ikke der foreligger et skriftligt afslag senest 8 uger efter, at boligorganisationen (KAB) 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 arbejdet kun anmeldes og kan påbegyndes umiddelbart efter anmeldelsen, men love og regler skal overholdes, så det anbefales at afvente boligorganisationens svar.

- c) 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 godtgørelse for arbejder, der ikke er forbedringer, og heller ikke for arbejder under *Installationsretten*.
- d) 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.
- e) Godtgørelsen for forbedringsarbejder er for 2006 fastsat til maksimalt 101.900,00 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.

Råderet inde i boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627* i § 82 til og med § 95.

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 bestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte KAB.

A. Eksempler på forbedringsarbejder:

1. Energibesparende arbejder:

Montering af forsatsvinduer
Installation af termostatventiler
Installation af elektronisk varmestyringsanlæg
Indvendig efterisolering
Opsætning af godkendt brandhæmmende loftbeklædning

Bemærkninger:

Loftbeklædningen skal opfylde bygningsreglementets krav til brandsikring. Der skal udstedes brandattest af brandinspektøren. Brandattesten afleveres på ejendomskontoret. Ved installation og montering af termostatventiler skal autoriserede håndværkere benyttes. Kontakt din ejendomsmester herom.

2. Andre ressourcebesparende arbejder:

Opsætning af vandbesparende køkkenblandingsbatteri
Opsætning af vandbesparende håndvaskblandingsbatteri
Opsætning af vandbesparende bruseblandingsbatteri
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 HPPFI-relæ. Ved opsætning af ekstra beskyttelse med HPPFI-relæ afholder afdelingen udgiften hertil. Kontakt din ejendomsmester 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 m⁵ vægfliser.

Ved fjernelse/flytning/opsætning af skillevægge skal man være opmærksom på bærende og stabiliserende konstruktioner.

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 din ejendomsmester herom.

Vær opmærksom på, at afdelingen har hybridnet, og anlægget er serieforbundet. Kontakt antennefirma ved ændringer af anlægget, eventuelt via ejendomsmesteren.

5. Andre forbedringsarbejder i boligen:

- Ændring af stuevindue

Bemærkninger

Den øverste del af stuevinduet kan ændres, så vinduet kan åbnes og lukkes. Denne forbedring skal udføres af professionelle håndværkere. Kontakt eventuelt ejendomsmesteren herom.

B. Liste over tilladte boligændringer

1. Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:

- Blænding af mellemdør
- Malerbehandling af hoveddør
- Skabe i entré
- Ændring af gulvbelægning
- Køkkenskabe

Bemærkninger:

Mellemdøre må overfladebehandles med maling. Ved blænding af mellemdøre skal de nedtagede døre og karme opbevares på ejendommen.

Hoveddør må kun males på den indvendige side.

Indbygget skab i entré må gerne flyttes. Antal af skabe skal forblive uforandret. Vær opmærksom på, at der ikke er lagt parketgulv under de indbyggede skabe i entreen. Hvis skabene flyttes, skal gulvet retableres med nye parketbrædder. Skabslåger må overfladebehandles med maling.

Gulvbelægning i parket af alle træsorter overfladebehandlet med lak/lud.

Køkkenskabe må gerne flyttes. Antallet af skabe skal forblive uforandret. Køkkenskabene kan malerbehandles/lakeres.

2. Boligændringer som kræver retablering ved fraflytning:

- Nedtagning/flytning af radiator

Bemærkninger:

Nedtagning/flytning af radiator udføres af autoriserede håndværkere. Kontakt din ejendomsmester herom.

3. Opsætning og nedtagning af ikke bærende skillevægge

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

Råderet udenfor boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627* i § 80 til og med § 93.

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 reablering 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 KAB.

1. Forbedringsarbejder udenfor boligen:

Ingen.

Bemærkning:

Ingen

2. Boligændringer der ikke kræver reablering ved fraflytning:

Ændring af farve på altangulv

Ændring af farve på altanvægge kun til brystningshøjde og kun lyse pastelfarver

Opsætning af markise i stof

Bemærkning:

Altangulvet skal malerbehandles med betonmaling.

Markisen skal vedligeholdes af beboeren. Markisen skal være intakt ved fraflytning. Anvisning på fastgørelse skal følges. Kontakt din ejendomsmester herom.

3. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer.

Her kræves reablering ved fraflytning:

Ingen.

Bemærkning:

Ingen.

Råderet udenfor boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627* i § 80 til og med § 93.

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 retablering 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 KAB.

1. Forbedringsarbejder udenfor boligen: Ingen.

Bemærkning:
Ingen

2. Boligændringer der ikke kræver retablering ved fraflytning: Ændring af farve på altangulv Ændring af farve på altanvægge kun til brystningshøjde og kun lyse pastelfarver Opsætning af markise i stof

Bemærkning:
Altangulvet skal malerbehandles med betonmaling.

Markisen skal vedligeholdes af beboeren. Markisen skal være intakt ved fraflytning. Anvisning på fastgørelse skal følges. Kontakt din ejendomsmester herom.

3. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer. **Her kræves retablering ved fraflytning:** Ingen.

Bemærkning:
Ingen.

Installationsretten

Reglerne er beskrevet i *Lov om leje af almene boliger af 10. september 2004 - Nr. 920* i § 35 og i § 36.

Arbejder, der hører under *Installationsretten*, giver ret til at foretage installationer og forbedringer i boligen, medmindre boligorganisationen v/KAB 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 KAB besked, inden du foretager installationen. KAB **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 KAB.

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
- Opsætning af strygerulle

Bemærkninger:

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

2. Opsætning af antenner/paraboler:

Lejeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynsantenne på ejendommen efter boligorganisationens anvisninger til modtagelse af radio- og tv-programmer. Lejeren afholder selv udgiften til opsætning, vedligeholdelse og nedtagning af antenneinstallationen.

Bemærkninger:

For paraboler, der overstiger et omfang på 1 meter i diameter, skal ansøgning indsendes til boligorganisationen, der anmelder dette til Rudersdal Kommune i henhold til bygningsreglementets kapitel 1.6 stk.1 afsnit e.

På grund af modtagerforholdene i afdelingen og blokkenes geografiske placering har det været nødvendigt at anvise placeringer af paraboler på blokkene.

Her er de gældende anvisninger:

Parabol kan kun opsættes på de sydvendte gavle, da signaler ikke kan modtages andre steder fra bygningen. Parabolen fastgøres ved to 3 punkts beslag i muren med rustfrie stålekspansionsbolte. Mellem 3 punkts beslagene og gavlen lægges et lydabsorberende underlag. Mellem de to 3 punkts beslag monteres et 1½ " galvaniseret rør. Parabolen monteres på dette rør. Parabol anlægget skal fastgøres forsvarligt.

Kabel fremføres fra ledningsafslutning i parabol hen over facaden. Fra lejermålet føres kablet ud gennem vinduespartiet, og derfra føres kablet til parabolen i et ½ " galvaniseret elektrisk rør. Alle rør, bøjler og beslag skal males i facadernes eksisterende farver.

Tegninger, malingstyper og farver vedrørende opsætning af parabol forefindes på ejendomskontoret. Kontakt ejendomsmesteren herom.

Boligorganisationen kræver et passende depositum til sikkerhed for retableringsomkostninger ved nedtagning og/eller fraflytning. Deposita skal altid betales kontant. Beboeren skal forevise forsikringspolice (f.eks. familieforsikring), der dækker beboerens erstatningsansvar for skader, der forvoldes af parabol anlægget.

Den enkelte beboer skal selv bekoste opsætning af parabolantenne.

Hvis flere beboere ønsker at opsætte en fælles parabol, forlanger boligorganisationen, at de pågældende beboere stifter en antenneforening, som skal stå for etablering og drift af fællesantenne anlægget. Der skal vælges en bestyrelse for antenneforeningen. Det påhviler bestyrelsen at meddele boligorganisationen, hvem der sidder i bestyrelsen, således at boligorganisationen med frigørende virkning kan henvende sig til disse angående spørgsmål vedrørende antennen. Bestyrelsen skal samtidig sende et eksemplar af foreningens vedtægter til boligorganisationen. Vedtægterne skal indeholde bestemmelse om, at foreningen skal tegne en ansvarsforsikring og en kaskoforsikring vedrørende antennen samt i tilfælde af foreningens ophør bære udgifterne som følge af nedtagning af antennen. Boligorganisationen forlanger, at foreningen indbetaler et rimeligt depositum til sikkerhed for boligorganisationens krav mod foreningen. Depositumets størrelse vil fremgå af den aktuelle tilladelse og skal erlægges kontant.

Ved væsentlig tilsidesættelse af de pligter, som boligorganisationen har angivet, kan boligorganisationen kræve anlægget nedtaget.

Når udlejer må sige nej

Boligorganisationen kan modsætte sig, at du vil sætte din egen antenne eller parabol op, hvis boligorganisationen godtgør, at anbringelsen vil være til gene for ejendommen eller dens øvrige beboere.

Det handler for eksempel om:

- * ejendommens konstruktive forhold
- * fredningsmæssige forhold
- * forbud i lokalplan for dit område.

Et nej skal begrundes, og boligorganisationen kan ikke nægte opsætning, fordi den synes, at det er grimt med paraboler.

- 1. Boligorganisationen kan også nægte opsætning af antenne eller parabol, hvis du via internettet kan streame det pågældende tv - eller radioprogram**
- 2. Hvis ejendommen kan modtage programpakker, fra den udbyder som leverer signalet til vort hybridnets forbindelse, findes der yderligere et alternativ:
Du kan leje en såkaldt boks (en dekoder) hos udbyderen og ad den vej modtage mange flere tv-programmer**

3. Hvis du via telefonstikket fra en udbyder har mulighed for at se eller høre de ønskede kanaler

Kom med forslag

Du kan til det næste afdelingsmøde forsøge at stille forslag om, at et bestemt tv- eller radio-program kommer med i fællesanlægget. Måske behøver du ikke bruge tid og penge på at få egen parabol eller antenne. Måske er der også plads til et program, som du gerne vil kunne modtage.

Om betaling af antennebidrag

Du betaler normalt et antennebidrag til fællesantenneanlægget. Det er ikke noget, som falder bort, selv om du har sat din egen antenne og parabol op. Det hænger sammen med, at du stadig kan modtage alle fællesanlæggets tv- og radioprogrammer. Kun i boligafdelinger, hvor det teknisk er muligt at foretage individuelle valg af programudbud, skal du alene betale for den "pakke", du selv har valgt at modtage via fællesanlægget.

Ved plombering af antennestik

Du kan vælge, at antennestikket i din bolig (stikket til fællesantenneanlægget) skal plomberes. Det sparer dig imidlertid ikke for hele antennebidraget. Det eneste, du ikke længere skal betale til, er de såkaldte Koda og Copy-Dan afgifter. Det er penge, som går til betaling af op-havsretshavere til tv- og radioprogrammer.

Kun i ejendomme med teknisk mulighed for et individuelt valg af tv- og radioprogrammer kan plombering helt fritage dig for at betale antennebidrag.