



4801-02-03 og 06 Eskemosepark

Godkendt på generalforsamlingen den 24. maj 2007

Vedligeholdelsesreglement

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standard vedligeholdelsesreglement, november 1998, og efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

Vedligeholdelsesreglement Model A normalistsandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 30. maj 2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.
- Beboerklagenævnet** 3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

II Overtagelse af boligen ved indflytning

- Boligens stand** 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
- Syn ved indflytning** 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.
- Indflytningsrapport** 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indført eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger** 4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.
5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

- Lejerens** 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse

vedligeholdelsespligt

med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, kømfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

Anmeldelse af skader

8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller

lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejereren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejereren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

3. Lejereren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

7. Udlejereren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

8. Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejereren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er

beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 4)

1. Altaner skal vedligeholdes med dæmpede pastelfarver.

2. Hvor der etableres markiser, terrasseoverdækning og lignende påhviler vedligeholdelsen lejereren.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetserede eller malede med plastmaling

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Tapet uden større mønstre, men bedst Rutex (savsmuldtapet) med plastmaling.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturpuds som er meget udgift krævende at få taget ned i forbindelse med en fraflytning.

Loftbehandling

2. Akrylloftsmaling

Køkken

Vægbehandling

Loftbehandling

3. Vægplastmaling

4. som pkt 2.

Badeværelse

Vægbehandling

Loftbehandling

5. Vægplastmaling

6. som pkt 2.

Træværk

7. Akrylmaling

- | | |
|-----------------|---|
| Inventar | 8. Akrylmaling |
| Gulve | 9. Vandbaseret gulvlak
Lud eller oliebehandling tillades ikke |

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | |
|--|---|
| Boligens standard ved
lejemålets begyndelse | 1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte. |
| | 2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det. |
| Slid og ælde | 3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder. |
| Farvevalg | 4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. |

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standardvedligeholdelsesreglement, november 1998, og efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

Vedligeholdelsesreglement Model A normalistandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet

<p>indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.</p> <p>Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.</p> <p>Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.</p>	<p>fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.</p> <p>Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.</p> <p>Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p>
---	---

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 30. maj 2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.
- Beboerklagenævn** 3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

II Overtagelse af boligen ved indflytning

- Boligens stand** 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
- Syn ved indflytning** 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.
- Indflytningsrapport** 3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt

denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis lejerens ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerens senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.
5. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerens hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boprodukten

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejerens sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejerens afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Lejerens skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejerens vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

4. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejerens vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejerens eller af en lejer som led i dennes råderet.

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

7. Udlejerens kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

Anmeldelse af skader 8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lederen straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lederen for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning 1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig
- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lederen har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lederen afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejer således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

Misligholdelse 3. Lederen afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lederen, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lederen har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistandsættelse 6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Syn ved fraflytning 7. Udlejer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lederen indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport 8. Ved synet udarbejder udlejer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der

skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse (jf. III, 4)

1. Altaner skal vedligeholdes med dæmpede pastelfarver.
2. Hvor der etableres markiser, terrasseoverdækning og lignende påhviler vedligeholdelsen lejeren.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. IV, 1)

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetserede eller malet med plastmaling

og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Tapet uden større mønstre, men bedst Rutex (savsmuldtapet) med plastmaling.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturpuds som er meget udgiftkrævende at få taget ned i forbindelse med en fraflytning.

<i>Loftbehandling</i>	2.	Akrylloftsmaling
Køkken <i>Vægbehandling</i> <i>Loftbehandling</i>	3.	Vægplastmaling
	4.	som pkt 2.
Badeværelse <i>Vægbehandling</i> <i>Loftbehandling</i>	5.	Vægplastmaling
	6.	som pkt 2.
Træværk	7.	Akrylmaling
Inventar	8.	Akrylmaling
Gulve	9.	Vandbaseret gulvlak Lud eller oliebehandling tillades ikke

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse	1.	Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
	2.	Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
Slid og ælde	3.	Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
Farvevalg	4.	Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

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 HPFI-relæ. Ved opsætning af ekstra beskyttelse med HPFI-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 m² 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 blanding 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 parketbrætter. 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 retableres 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 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.

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 Birkerød 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 placering 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 elektrikerør. 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.

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 fællesantenneanlægget. 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. Depositumet størrelse vil fremgå af den aktuelle tilladelse og skal erlægges kontant.

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

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.

Boligorganisationen kan også nægte opsætning af antenne eller parabol, hvis du i forvejen via boligafdelingens fællesanlæg eller en antenneforening i ejendommen kan få adgang til det pågældende tv- eller radioprogram.

Hvis ejendommen modtager den store programpakke fra Yousee via hybridnettet, findes der yderligere et alternativ: Du kan leje en såkaldt Selector (en dekoder) hos Yousee og ad den vej modtage mange tv-programmer.

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 ophavsretshavere til tv- og radioprogrammer.

Kun i ejendomme med teknisk mulighed for et individuelt valg af tv- og radioprogrammer kan plombering helt fritage dig. (Er muligt her i Eskemosepark)