



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.*
<https://www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=160911§81-93>.

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

- 1. Forbedringsarbejder udenfor boligen:**
Ingen da alt tilhører afdelingen/selskabet.

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 ejendomskontoret herom.

- 3. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer.**

Der kan ikke foretages nogen form for forbedringer, idet alt tilhører afdelingen/selskabet.

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:

A. Råderet inde i boligen

Det er 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).

B. Installationsretten

Her gives der ret til at udføre sædvanlige installationer **inde** 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 to rettigheder beskrevet, men følgende generelle regler er gældende:

1. Der skal altid fremsendes en ansøgning/anmeldelse til boligorganisationen – i praksis til KAB.
2. 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*, 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.

3. En lejer, der har gennemført forbedringer omfattet af *Råderet inde i 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*.
4. 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.

5. Godtgørelsen for forbedringsarbejder er for 2019 fastsat til maksimalt 130.000,00 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.
6. Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejeren kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Råderet inde i boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.*
<https://www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=160911§ 81 - 93>.

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:

Indvendig efterisolering.

Opsætning af godkendt brandhæmmende loftbeklædning.

Montering af forsatsvinduer.

Bemærkninger:

Loftbeklædningen skal opfylde bygningsreglementets krav til brandsikring. Der skal udstedes

brandattest af brandinspektøren. Brandattesten afleveres på ejendomskontoret.

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 ejendomskontoret og din vvs-installatør herom inden arbejdet påbegyndes.

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:

Se nærmere i tillæg A og B

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

Udskiftning af elinstallationer skal udføres af autoriserede håndværkere og skal overholde stærkstrømsreglementet.

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

Udskiftning af vvs-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere.

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

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

4. Tekniske installationer, herunder elinstallationer:

Opsætning af belysningsarmatur
Opsætning af lampeudtag
Opsætning af afbrydere
Opsætning af stikkontakter
Opsætning af lys dæmpere
Etablering af flere PC 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 elinstallationer herunder HPPF-relæer. Kontakt ejendomskontoret herom.*

Vær opmærksom på, at afdelingen har et fællesantenneanlæg hvorfra, man kan tilslutte sig TV og computer.

B. Liste over tilladte boligændringer

1. Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:

Blænding af mellemdør
Indbyggede skabe

Bemærkninger:

*Indvendige døre må overfladebehandles med maling.
Se nærmere under Råderetten.*

Indbyggede skabe må gerne flyttes eller fjernes. Vær opmærksom på, at der ikke alle steder er lagt parketgulv under de indbyggede skabe og under køkkenelementerne. Hvis skabene flyttes, skal gulvet retableres med nye parketbrædder. Skabslåger må overfladebehandles med maling.

Gulvbelægning i parket af alle træsorter skal overfladebehandlet med gulvlak.

*Køkkenskabene 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 skal udføres af autoriserede håndværkere. Kontakt ejendomskontoret herom.

3. Opsætning og nedtagning af ikke bærende skillevægge

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

Husk ejendomskontoret skal have besked om det inden i påbegynder arbejdet, så det kan blive skrevet ind i boligarkivet.

Ejendomskontoret skal efterfølgende godkende arbejdet.

Råderet udenfor boligen

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

<https://www.retsinformation.dk/pdfPrint.aspx?id=160911§81-93>.

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 bestyrelsen, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres.

Er du i tvivl om noget, skal du altid kontakte ejendomskontoret eller KAB.

- 1. Forbedringsarbejder udenfor boligen:**
Ingen da afdelingen/organisationen ejer alt.

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 ejendomskontoret 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 m.v.*
<https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=173828> § 35 – 42.

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. Depositum 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 eller 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 lys dæmpere

Udskiftning/etablering af flere PC og TV-udtag

Udskiftning/etablering af flere telefonstik

Opsætning af vandbesparende blandingsbatterier

Opsætning af brusekabine

Udskiftning af komfur*

Opsætning af vaskemaskine/opvaskemaskine skal være med Aqua stop. **(a)**

Opsætning af tørretumbler. **(b)**

Emhætte. **(c)**

Bemærkninger:

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

**Det komfur der står i lejligheden tilhører ejendommen.*

Hvis du vælger, at udskifte det til en anden og dyrere model end det der tilhører ejendommen, skal du selv opbevare det gamle komfur, så det kan blive geninstalleret ved fraflytning.

Et nyt og dyrere komfur, end det der tilhører ejendommen, skal du selv servicere i bo perioden, idet reparationer ikke bliver dækket af afdelingen.

- A. Placeres maskinen ikke i et rum med gulvafløb, hvor vandet frit kan løbe i, skal den placeres i en bakke, så evt. skade på gulv m.v. undgås. Bakken kan normalt købes hos hvidevareforhandleren.
Nyere opvaskemaskiner er dog konstrueret med et lukket bundkar, hvilket gør en bakke under maskinen unødvendig.
- B. Maskinens afkast skal bortledes fra lejligheden gennem en kanal til det fri som fast installation.
I de afdelinger hvor det ikke muligt at etablere afkast til det fri fra maskinen, vil der være krav om, at der opsættes kondens tørretumbler.
- C. Det er **ikke** tilladt, at opsætte emhætte som tilsluttes til centraludluftningssystemet i afdeling I, II og III, idet systemet ikke kan klare det.

2. Opsætning af antenner/paraboler:

Det er **ikke** tilladt, at opsætte paraboler og antenner på altanen og uden for lejligheden.

Bemærkninger:

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 inde i lejligheden. Det hænger sammen med, at du stadig kan modtage alle fællesanlæggets TV- programmer.

Da det i Eskemosepark er teknisk 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 ophavsrethavere til TV- programmer.

Tillæg til Råderetten

- A. Forudsætninger for reovering af badeværelse.**
- B. Forudsætninger for reovering af køkken.**

Således vedtaget på generalforsamlingen d. 20. juni 2019

Bjarke Christensen
Formand