



**ARBEJDERNES BOLIGSELSKAB I GLADSAXE**

# **RÅDERETSKATALOG**

**for**

**EGEPARKEN 2**

**RÅDERET**

**FORBEDRING OG ÆNDRING AF BOLIGEN**

Marts 2014

## **En lejer i en almennyttig bolig har ret til at udføre forbedringer af boligen**

Ifølge Lov om leje af almene boliger, § 39, har lejeren/beboeren ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer.

### **Sådan gør man**

- Før arbejdet igangsættes, anmelder beboeren skriftligt forbedringen til boligselskabet, hvorefter boligselskabet fremsender en skriftlig tilladelse til arbejdet.
- Hvis beboeren ikke har hørt fra selskabet inden 8 uger (juli måned undtaget), kan denne betragte det som tilladelse til at gennemføre arbejdet.
- Hvis forbedringsarbejdet kræver en godkendelse af kommunen, sørger selskabet for dette, men eventuelle omkostninger betales af beboeren.
- Forbedringsarbejderne skal synes og godkendes.
- Ved forbedringsarbejder med godtgørelse ved fraflytning skal følgende ydelser foretages:

Når arbejdet er gennemført, skal beboeren kontakte varmemesteren, som skal syne og godkende arbejdet. Ved synet skal beboeren aflevere originale, kvitterede fakturaer for arbejdet til varmemesteren.

Når arbejdet er godkendt, underskriver varmemesteren kopien af tilladelsen, som derefter sendes til boligselskabet sammen med de originale fakturaer for arbejdet og kvitteringen for betalingen jf. råderetsreglerne – dette sker inden for den i tilladelsen fastsatte tidsfrist.

Boligselskabet sender derefter et byggeregnskab som tillæg til lejekontrakten til beboeren, og først når beboeren har modtaget dette byggeregnskab, vil denne være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

## Betingelser

Ønsket om forbedringsarbejder **skal anmeldes til boligselskabet før arbejdet udføres**, og et honorar for byggesagsbehandling i forhold til myndighederne betales af beboeren. Selskabet sørger for – eller giver fuldmagt til – at indhente byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse.

Forbedringerne på nedenstående liste kan gennemføres, men ikke alle forbedringer er berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

Der er følgende muligheder:

- A. Denne forbedring tillades, og udgifterne kan delvis godtgøres ved fraflytning efter gældende regler.
- B. Denne forbedring kræver kommunens tilladelse.
- C. Denne forbedring tillades men er ikke berettiget til godtgørelse ved fraflytning.
- D. Da denne forbedring medfører, at afdelingen har forøgede udgifter til vedligeholdelse/forsikring/henlæggelse til fornyelse, betales disse omkostninger af beboeren ved et lejetil-læg.
- E. Den nuværende installation har en værdi, som vil blive modregnet udgiften til forbedring. Kontakt afdelingsbestyrelsen eller boligselskabet for nærmere oplysninger.
- F. Ved gennemførelse af denne forbedring skal der ske retablering ved fraflytning, og der kan ikke ydes godtgørelse.
- G. Ved gennemførelse af denne forbedring skal der ske retablering ved fraflytning, og der skal indbetales et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgiften.

## By- og Boligministeriets positivliste – Lovsikret råderet

(Driftsbekendtgørelsens § 80, stk. 1)

<b>Energibesparende foranstaltninger</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
Montering af forsatsvinduer	x			x			
Installation af termostatventiler	x						
Indvendig efterisolering	x						
Opsætning af el-besparende køle/fryseskab	x			x	x		
Opsætning af el-besparende komfur	x			x	x		

<b>Andre ressourcebesparende foranstaltninger</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
Opsætning af vandbesparende køkkenvaskbatteri	x			x	x		
Opsætning af vandbesparende håndvaskebatteri	x			x	x		
Opsætning af vandbesparende brusebatteri	x			x	x		
Opsætning af vandbesparende toilet	x			x	x		

- A. Denne forbedring tillades, og udgifterne kan delvis godtgøres ved fraflytning efter gældende regler.
- B. Denne forbedring kræver kommunens tilladelse.
- C. Denne forbedring tillades men er ikke berettiget til godtgørelse ved fraflytning.
- D. Da denne forbedring medfører, at afdelingen har forøgede udgifter til vedligeholdelse/forsikring/henlæggelse til fornyelse, betales disse omkostninger af beboeren ved et lejetillæg.
- E. Den nuværende installation har en værdi, som vil blive modregnet udgiften til forbedring. Kontakt afdelingsbestyrelsen eller boligselskabet for nærmere oplysninger.
- F. Ved gennemførelse af denne forbedring skal der ske retablering ved fraflytning, og der kan ikke ydes godtgørelse.
- G. Ved gennemførelse af denne forbedring skal der ske retablering ved fraflytning, og der skal indbetales et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgiften.

### Etablering, forbedring og renovering af bad, WC og køkken samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf

	A	B	C	D	E	F	G
<b>Samlet forbedring af køkken eller</b>	X			X	X		
Udskiftning af køkkenbordplade	X			X	X		
Udskiftning af køkkeninventar	X			X	X		
Udskiftning af køkkenbatteri	X			X	X		
Udskiftning af køkkenvask	X			X	X		
Udskiftning af afløbsinstallation	X						
Udskiftning/opsætning af el-komfur	X			X	X		
Udskiftning/opsætning af el-komfur m. keramiske kogeplader	X			X	X		
Udskiftning/opsætning af emhætte uden aftræk – med filter (spørg varmemester)	X			X	X		
Udskiftning/opsætning af køle/fryseskab	X			X	X		
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur	X			X			
Udskiftning/opsætning af stikkontakter	X						
Udskiftning/opsætning af radiator	X			X	X		
Opsætning af opvaskemaskine	X			X			
Opsætning af vaskemaskine	X			X			
Udskiftning af gulvbelægning	X						
Opsætning af vandafvisende beklædning	X				X		
Fjernelse af skillevæg			X				
Opsætning af skillevæg			X				
Flytning af skillevæg			X				

- A. Denne forbedring tillades, og udgifterne kan delvis godtgøres ved fraflytning efter gældende regler.
- B. Denne forbedring kræver kommunens tilladelse.
- C. Denne forbedring tillades men er ikke berettiget til godtgørelse ved fraflytning.
- D. Da denne forbedring medfører, at afdelingen har forøgede udgifter til vedligeholdelse/forsikring/henlæggelse til fornyelse, betales disse omkostninger af beboeren ved et lejetillæg.
- E. Den nuværende installation har en værdi, som vil blive modregnet udgiften til forbedring. Kontakt afdelingsbestyrelsen eller boligselskabet for nærmere oplysninger.
- F. Ved gennemførelse af denne forbedring skal der ske retablering ved fraflytning, og der kan ikke ydes godtgørelse.
- G. Ved gennemførelse af denne forbedring skal der ske retablering ved fraflytning, og der skal indbetales et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgiften.

	A	B	C	D	E	F	G
<b>Samlet forbedring af bad eller</b>	X				X		
Udskiftning af toilet	X			X	X		
Udskiftning af håndvask	X			X	X		
Udskiftning af håndvaskbatteri	X			X	X		
Udskiftning af brusebatteri	X			X	X		
Nedtagning af badekar	X						
Udførelse af ny gulvbelægning	X			X	X		
Udførelse af ny vægbeklædning	X			X	X		
Udførelse af ny loftbeklædning	X			X	X		
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur	X			X			
Fjernelse af skillevæg			X				
Opsætning af skillevæg			X				
Flytning af skillevæg			X				

	A	B	C	D	E	F	G
<b>Samlet forbedring i andre rum eller</b>	X						
Fjernelse/opsætning og flytning af skillevæg i andre rum			X				

<b>Tekniske installationer, herunder el-installationer</b>	A	B	C	D	E	F	G
Etablering/forbedring af ventilationsanlæg	X			X			
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur	X			X			
Udskiftning/opsætning af lampeudtag	X			X			
Udskiftning/opsætning af afbrydere	X			X			
Udskiftning/opsætning af stikkontakter	X			X			
Opsætning af lysdæmpere	X			X			

**Beboeren kan også vælge at udføre ovennævnte råderetsarbejder i henhold til Lov om leje af almene boliger § 35. Der skal i så tilfælde ikke udarbejdes regnskab, og der udbetales ikke godtgørelse ved fraflytning – Med hensyn til hårde hvidevarer bibeholder lejeren her ejendomsretten til disse.**

**Vedrørende evt. låneordning til kollektive forbedringer (renovering af køkken eller bad med lån over huslejen) – henvises der til oplysningerne om dette i HVEM – HVAD – HVORNÅR.**

- A. Denne forbedring tillades, og udgifterne kan delvis godtgøres ved fraflytning efter gældende regler.
- B. Denne forbedring kræver kommunens tilladelse.
- C. Denne forbedring tillades men er ikke berettiget til godtgørelse ved fraflytning.
- D. Da denne forbedring medfører, at afdelingen har forøgede udgifter til vedligeholdelse/forsikring/henlæggelse til fornyelse, betales disse omkostninger af beboeren ved et lejetillæg.
- E. Den nuværende installation har en værdi, som vil blive modregnet udgiften til forbedring. Kontakt afdelingsbestyrelsen eller boligselskabet for nærmere oplysninger.
- F. Ved gennemførelse af denne forbedring skal der ske retablering ved fraflytning, og der kan ikke ydes godtgørelse.
- G. Ved gennemførelse af denne forbedring skal der ske retablering ved fraflytning, og der skal indbetales et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgiften.

## Herudover tillades i afdelingen uden godtgørelse – Udvidet råderet

Udvendige arbejder	A	B	C	D	E	F	G
Opsætning af hegn efter bestemmelserne i hegnsreglementet (kan afhentes på varmemester-/ejendomskontoret)			X				

Vedr. vedligeholdelse af de udvendige arbejder henvises til:

**Tillæg til vedligeholdelsesreglement afsnit V – særlig udvendig vedligeholdelse**

Indvendige arbejder	A	B	C	D	E	F	G
Etablering af gulvvarme			X	X			
Opsætning af tørretumbler uden aftræk (spørg varmemester)			X			X	
Murgennembrydning mellem stue og værelse (hvis det er en bærende væg)			X			X	
Flytning af dør mellem stue og værelse			X			X	
Etablering af dør mellem stue og værelse			X			X	
Blanding af dør mellem stue og soveværelse samt mellem køkken og soveværelse			X			X	

Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage lejligheden sin karakter af almennyttig bolig eller dens evt. karakter af bolig, der er velegnet for ældre eller personer med handicap.

## Ekstra udgifter til vedligeholdelse

Såfremt de forbedringsarbejder, der udføres, medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen samt udgifter til genanskaffelse og forsikring, vil disse udgifter blive opkrævet som en lejeforhøjelse for lejemålet jf. Tillæg til vedligeholdelsesreglement for afdelingen samt ”HVEM – HVAD – HVORNÅR”.

## Retablering ved fraflytning

Hvis beboeren skal foretage retablering, skal beboeren betale et rimeligt depositum for sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne.

## Beregning af godtgørelse

Se ”HVEM – HVAD - HVORNÅR”

Godkendt af afdelingsmødet den 25. maj 2000

Godkendt af Organisationsbestyrelsen den 22. juni 2000