

Råderetskatalog

De tre typer af muligheder

Lov om leje af almene boliger giver dig en række muligheder for at indrette din bolig efter dine egne ønsker og behov. Dette kaldes råderet. Du har to typer råderet, som giver mulighed for at forbedre og/eller ændre din bolig: Råderet inde i boligen og råderet udenfor boligen.

Du kan læse mere om de to typer af råderet nedenfor.

Udover råderetten har du også en anden mulighed for at lave forbedringer i din bolig. Det hedder individuel modernisering. For at kunne bruge individuel modernisering skal der tages en fælles beslutning i afdelingen om, hvad der kan forbedres samt hvilke løsninger, der er mulige. Beslutningen tages på et afdelingsmøde. Det er dog op til hver enkelt husstand, om man vil have foretaget forbedringen eller ej. Individuel modernisering finansieres gennem et fælles lån i afdelingen, som betales over huslejen af de lejere, der har valgt forbedringen. Hvis du vil vide mere om individuel modernisering, skal du henvende dig på dit ejendomskontor eller til din afdelingsbestyrelse. Resten af dokumentet handler om din råderet.

Råderet inde i boligen

Reglerne for råderet inde i boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Forbedring af din bolig

Som udgangspunkt er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog med visse undtagelser. Forhør dig nærmere på ejendomskontoret hvis du er i tvivl. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse ved fraflytning, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer. Du må også opsætte og nedtage ikke-bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse for dette. Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten, dette hører under installationsretten.

Husk altid at kontakte ejendomskontoret, før du begynder arbejdet.

Ændring af bolig

Din afdeling kan også tillade, at der inde i boligen kan udføres andet arbejde, som ikke er forbedringer. Dette kaldes ændring af boligen. Hvis der er tale om ændringer i boligen kan boligorganisationen stille krav om retablering, således at du ved fraflytning skal føre lejemålet tilbage til det oprindelige. Der kan gøres krav at der betales et depositum, før du kan begynde arbejdet.

Vedtaget på afdelingsmøde:
22. april 2015

Afdeling:
SAB Jydeholmen





Husk altid at kontakte ejendomskontoret, før du begynder arbejdet. På ejendomskontoret kan de fortælle dig, om det ønskede arbejde er en ændring eller en forbedring, og om du skal betale depositum eller kan få en godtgørelse, hvis du fraflytter.

I SAB Jydeholmen er følgende forbedringer godkendte:

1. Energiforbedringsarbejder:

- **Indvendig efterisolering**

2. Andre ressourcebesparende arbejder:

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

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 ejendoms rørinstallation. Tal med din vvs-installatør herom.

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

- **Opsætning af vandafvisende vægbeklædning.**

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

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

Dette kræver, at installationen af hårde hvidevarer er 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 væg- eller gulofliser.

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**

Råderetskatalog

- **Etablering af flere telefonstik**
- **Etablering af flere internetstik**

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

I SAB Jydeholmen er følgende ændringer godkendte:

1. Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:

- **Udskiftning af mellemdør**
- **Opsætning af loftbeklædning**
- **Malerbehandling af hoveddør**
- **Ændring af gulvbelægning**
- **Køkkenskabe**

Mellemdøre må overfladebehandles med maling. Ved blanding af mellemdøre skal de nedtagende døre og karme opbevares hos beboeren selv.

Hoveddør må kun males på indvendig side.

Gulvbelægning i parket af alle træsorter overfladebehandlet med lak eller lud. I køkken gælder det linoleum, vinyl, kork og trægulv.

Loftbeklædningen skal opfylde bygningsreglementets krav om brandsikring. Er du i tvivl om noget, så kontakt ejendomskontoret.

Køkkenskabe må gerne flyttes. Køkkenskabene kan males eller lakeres.

2. Boligændring som kræver retablering ved fraflytning

- **Nedtagning eller flytning af radiator**

Nedtagning eller flytning af radiator udføres af autoriserede håndværkere. Kontakt dit ejendomskontor 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. Der gives ikke godtgørelse.

De enkelte kommuner har dog mulighed for at begrænse denne rettighed, da antallet af rum i boligen ændres. Når det gælder Københavns Kommune har vi endnu ikke modtaget besked fra

Råderetskatalog

kommunen om deres holdning. Når vi modtager besked fra kommunen vil retningslinjerne vil disse blive skrevet ind i reglerne.

4. Nedtagning af skorsten i rækkehusene

Det er tilladt at nedtage skorstenen i rækkehusene. Der skal ikke retableres ved fraflytning. Der gives ikke godtgørelse.

Nedtagning skal skriftligt søges ejendomskontoret, og udleveret anvisning skal følges.

Råderet udenfor boligen

Reglerne for råderet udenfor boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Her er der ingen generelle regler – det er den enkelte afdeling, der beslutter, hvilke forbedringer og ændringer, der tillades. Det skal dog godkendes af boligorganisationen.



I SAB Jydeholmen er følgende ændringer godkendte:

1. Boligændring der ikke kræver retablering ved fraflytning:

- Opsætning af markiser
- Pergola
- Sidehegn

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

Pergolaer må kun opsættes efter tegninger som kan rekvireres fra ejendomskontoret.

De fleste sætter pris på at bo i pæne omgivelser. Omgivelser, som man også kan vise frem, når man får gæster. Det skal vi alle sikre.

- Det er beboerens ansvar at holde haverne i orden
- Hold hækken fri for anden beplantning
- Klip hækken i juli måned
- Hold beplantning under 220 cm.
- Trampoliner må maksimum være 2,5 meter i diameter
- Legehuse må maksimum være 2 x 2,5 meter
- Trampoliner, badebassiner og lignende skal holdes mindst 50 cm. fra hækken

Råderetskatalog

- Badebassiner må maksimum indeholde 1.000 liter vand og der må ikke bruges varmt vand
- Mal hegnet i jordfarver ca. hver andet år. Maling hentes på ejendomskontoret
- Hold hegnet på maksimum 180 cm.
- I forbindelse med forlængelse af terrasse må sidehegn forlænges til at være maksimum 400 cm. langt og 180 cm. højt
- Anbring haveaffald løst eller i papirsække i grengården ved Holmestien 2
- Renhold kælder- og hovedtrapper samt stykket foran køkkenvinduet

2. Boligændring der kræver reetablering ved fraflytning:

- Legehuse på maksimum 2 x 2,5 meter

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

Hvis du foretager en forbedring udenfor boligen, vil arbejdet næsten altid medføre en huslejeforhøjelse, da afdelingen har forpligtelsen til at vedligeholde godkendte forbedringer. Du skal derfor være med til at betale til vedligeholdelse og udskiftning af din forbedring. På ejendomskontoret kan de fortælle dig mere om reglerne.

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

Råderetskatalog

En idé opstår

Du får en idé til noget, du gerne vil forbedre i din bolig.



Anmeldelse

Der skal altid tages kontakt til ejendomskontoret. Råderetsarbejde må ikke sættes i gang, før du har fået en skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret. I tilladelsen står der, om du kan få godtgørelse for den udførte forbedring og om forbedringen vil medføre en huslejestigning.



Hvis ikke du modtager et skriftligt afslag senest otte uger efter, at ejendomskontoret har modtaget din anmeldelse om råderetsarbejder, kan du påbegynde arbejdet uden tilladelse, men vær opmærksom på, at juli ikke regnes med i de otte uger.

Håndværket påbegyndes

Du bestiller håndværkere eller går selv i gang med arbejdet.

Når du har gennemført forbedringer omfattet af råderet inde i boligen og råderet udenfor boligen, har du ret til godtgørelse efter reglerne i loven. Der er en maksimumgrænse på godtgørelsen for forbedringsarbejder, som fastsættes årligt af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Du kan få oplyst det aktuelle beløb på ejendomskontoret. Godtgørelsen afskrives over 10 - 30 år. Afskrivningsperioden fastsættes efter den enkelte forbedrings forventede holdbarhed. De nærmere regler herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.



Håndværket godkendes

Når arbejdet er færdigt, skal det godkendes af ejendomskontoret.

