



Råderet

**For beboerne i
Fredensborg Boligselskab
Afdeling 5402
Niverød IV**



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:

- Der skal altid fremsendes en ansøgning/anmeldelse til boligorganisationen – i praksis til Ejendomskontoret/KAB.
- Råderetsarbejder må ikke sættes i gang, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra boligorganisationen v. KAB.
Hvis ikke der foreligger et skriftligt afslag senest 8 uger efter, at boligorganisationen v. 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 kun anmeldes og kan påbegyndes umiddelbart efter anmeldelsen, men love og regler skal overholdes, så det anbefales at afvente boligorganisationens svar.
- 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*.

- 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.
- Godtgørelsen for forbedringsarbejder er i 2008 fastsat til maksimalt 105.808,00 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 nr. 1307 om drift af almene boliger m.v. af 15. december 2009*.

Det er vigtigt altid at indhente Ejendomskontorets godkendelse inden et forbedringsarbejde iværksættes.

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 råderetsudvalget eller afdelingsbestyrelsen, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte Ejendomskontoret v/ driftschefen.

A. Eksempler på forbedringsarbejder:

1. **Energibesparende arbejder:**

- Montering af forsatsvinduer
- Installation af termostatventiler
- Installation af elektronisk varmestyringsanlæg
- Indvendig efterisolering
- Montering af glasklar underliggende plade i ovenlys i entré og køkken.

Bemærkninger:

Ved installation og montering af termostatventiler skal autoriserede håndværkere benyttes. Kontakt Ejendoms-kontoret herom.

Plade i ovenlys kan købes på Ejendomskontoret. Ovenlys i badeværelset må ikke dækkes til.

2. **Andre ressourcebesparende arbejder:**

- Opsætning af vandbesparende køkkenbatteri
- Opsætning af vandbesparende håndvaskbatteri
- Opsætning af vandbesparende brusebatteri
- 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 tryk-tabet 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 Ejendomskontoret v/ driftslederen herom.

Udskiftning af vvs-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere.

Ved modernisering af køkken eller bad, hvori der indgår nye fliser, skal der restere 1m² vægfliser.

Ved fjernelse/flytning/opsætning af skillevægge skal man være opmærksom på bærende og stabiliserende konstruktioner. Denne forbedring kræver kommunal godkendelse og skal opfylde bygningsreglementets krav herom.

4. Tekniske installationer, herunder el-installationer:

- Opsætning af belysningsarmatur
- Opsætning af lampeudtag
- Opsætning af afbrydere
- Opsætning af stikkontakter
- Opsætning af lysdæmper
- Etablering af flere radio-/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 Ejendomskontoret herom.

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

5. Andre forbedringsarbejder i boligen:

Ingen

B. Liste over tilladte boligændringer

1. Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:

- Opsætning af rutex (savsmuldstapet) eller glasvæv med efterfølgende dækkende malerbehandling
- Opsætning af malbart termotapet
- Opsætning af døre, karme og dørtrin i stedet for eksisterende skydedøre
- Udskiftning af skabe i gang
- Maling af træpaneler ved loftet og gulvet
- Maling af indvendige vinduesrammer i de lette facader mod haven med træbeskyttelse til indvendig brug i mahogni-farvet eller hvid
- Maling af ovenlysskakter

Bemærkninger:

Arbejderne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt.

Ved opsætning af rutex og glasvæv skal der foretages omhyggelig udspartling af fugerne mellem betonlementerne. Opsætningen skal ske ved kantstødning og afsluttes med dækkende malerbehandling.

Ved opsætning af termotapet skal der ligeledes udspartles og kantstødes med henblik på senere malerbehandling.

Mål på døre og karme opgives af Ejendomskontoret. Der skal anvendes samme dørtype som de eksisterende.

Ved udskiftning af skabe i gang skal man være opmærksom på, at lemmen til installation-skælderens ikke blokeres.

Ejendomskontoret skal kontaktes om de nedtagne skydedøre og skabelementer med henblik på eventuelt genbrug.

- Boligændringer som kræver retablering ved fraflytning:**
 - Nedtagning/flytning af radiator
 - Nedtagning af skabe i gang (helt eller delvist)

Bemærkninger:

VVS- og el-arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere.

Lejer er selv ansvarlig for opbevaringen af skabelementer, da ejendommen ikke har opbevaringskapacitet.

- 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.

De enkelte kommuner har dog mulighed for at begrænse denne rettighed, da antallet af rum i boligen ændres.

Når det gælder Niverød IV har byrådet i Fredensborg Kommune skriftligt meddelt at give en generel tilladelse til ændring af lejemålenes rum-antal, uden at byrådet i hvert enkelt tilfælde skal godkende ændringen.

Byrådet forholder sig dog ret til at kunne trække tilladelsen tilbage, såfremt tilladelsen måtte komme til at påvirke kommunens boligpolitiske ønsker og målsætninger.

Råderet udenfor boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse nr. 1385 om drift af almene boliger m.v. af 19. december 2008.*

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/Ejendomskontoret.

- Forbedringsarbejder udenfor boligen:**
 - Opsætning af terrasseoverdækning
 - Udlægning af fliser i gårdhave
 - Afdækning af indgangsparti
 - Etablering af stikkontakt i gårdhave

Etablering af belysning i gårdhave
Etablering af ekstra stikkontakt i skur
Opsætning af mindre overdækning/skur i gårdhave til redskaber etc.

Bemærkninger:

Terrasseoverdækning skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med de af kommunen godkendte tegninger og kommunens betingelser for opsætning. Tegninger m.v. udleveres af Ejendomskontoret. Det påhviler lejer at holde overdækningen vel vedligeholdt.

Udlagte fliser må ikke fjernes ved fraflytning.

Afdækning i indgangsparti må udføres i glasklart plexiglas. Plexiglasplader kan købes på Ejendomskontoret. Det påhviler lejer at holde afdækningen vel vedligeholdt.

El-arbejde skal altid udføres af autoriseret installatør.

Højden på overdækning/skur må ikke overstige højden på plankeværket, og må ikke fastgøres i muren. Ejendomskontoret giver vejledning om opsætning, som skal følges.

Plankeværket er vedligeholdelsesfrit og må ikke træbehandles.

2. Boligændringer der ikke kræver retablering ved fraflytning:

Beplantning i gård- og forhave
Opsætning af lavt stakit, hæk eller fodhegn ved forhaven (maks. 1 meter højt målt fra stien)
Ændring af indgangspartiet må kun ske i henhold til forslag, der i forbindelse med renoveringen er udarbejdet af arkitektfirmaet Blad & Thygesen

Bemærkninger:

Højden på træer må ikke overstige 5 meter.

Beplantning må ikke gro ind i stern, murkrone, ventilationshuller og skærmtegl, og det påhviler lejereren at forebygge dette ved beskæring.

Der må aldrig bores i teglene.

Beplantning må ikke fjernes ved fraflytning.

Opsat stakit eller hæk ved forhave må ikke overskride det naturlige skel - lige linje mellem indgangsparti og naboskur - og skal vedligeholdes af lejer.

3. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer.

Her kræves retablering ved fraflytning:

Opsætning af markise i stof
Opsætning af mindre drivhus i let konstruktion

Bemærkninger:

Markisen skal vedligeholdes af lejer og skal være intakt i boperioden. Ejendomskontoret giver vejledning om opsætning, som skal følges. Eventuel el-installation skal foretages af autoriseret installatør.

Højden på drivhus må ikke overstige højden på plankeværket. Ejendomskontoret giver vejledning om opsætning, som skal følges. Eventuel installation af el i drivhus skal foretages af autoriseret installatør.

Installationsretten

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger af 21. oktober 2009-LBK nr. 987 § 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. 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 - kondens
- Opsætning af tørreskab - kondens
- 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 særlig ansøgning indsendes til boligorganisationen, der anmelder dette til Fredensborg Kommune i henhold til bygningsreglementets kapitel 1.6, stk. 1, afsnit e.

Som udgangspunkt kan paraboler monteres i haverne. Monteringshøjden må dog ikke overstige en højde på mere end 1,80 meter. Antennerne må ikke monteres, så de kan genere omkringboende. Boligorganisationen vil anvise passende monteringssted i hver enkelt sag.

Boligorganisationen kræver et passende depositum til sikkerhed for retableringsomkostninger ved nedtagning og/eller fraflytning. Deposita skal altid erlægges kontant. Lejeren skal forevise forsikringspolice (f.eks. familieforsikring), der dækker lejerens erstatningsansvar for skader, der forvoldes af parabolanlægget.

Den enkelte lejer skal selv bekoste opsætning af parabolantenne.

Hvis flere lejere ønsker at opsætte en fælles parabol, forlanger boligorganisationen, at de pågældende lejere 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. Depositummets 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.

Uddrag af lov om leje af almene boliger

§ 81. En lejer kan pålægges retsfølger efter § 82, når lejereren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen:

- 1) Når lejereren udøver eller truer med fysisk vold over for de pågældende personer.
 - 2) Når lejerens adfærd kan være til fare for ejendommen eller de pågældende personer, herunder på grund af anvendelse af våben eller opbevaring af farefremkaldende materialer i det lejede.
 - 3) Når lejerens adfærd medfører gener for de pågældende personer som generel utryghed, forråelse af ejendommens miljø eller sundhedsmæssig risiko.
 - 4) Når lejereren, uden at der er tale om fysisk vold, udøver chikane over for de pågældende personer.
 - 5) Når lejereren udøver uacceptabel støj til væsentlig gene for de pågældende personer i form af uacceptabelt støjende menneskelig adfærd, stærk musikstøj eller stærk maskinstøj.
 - 6) Når lejereren ødelægger ejendommen eller løsøre på ejendommen eller på fællesarealer.
 - 7) Når lejereren vanrøgter det lejede.
 - 8) Når lejerens husdyr er til væsentlig gene for de pågældende personer på grund af støj, lugt, uhumskehed eller fare- eller frygtfremkaldelse.
 - 9) Når lejereren, uden at der er tale om de i nr. 5 nævnte tilfælde, udøver støjende adfærd til gene for de pågældende personer.
 - 10) Når lejerens husdyrhold, uden at der er tale om de i nr. 8 nævnte tilfælde, er til gene for de pågældende personer.
 - 11) Når lejereren i øvrigt udøver adfærd, som er til gene for ejendommen eller de pågældende personer.
- Stk. 2.* En lejer kan desuden pålægges retsfølger efter § 82, når lejereren holder husdyr i strid med lejeaftale eller husorden, uanset om husdyrholdet er til gene for ejendommen eller de i stk. 1 nævnte personer.
- Stk. 3.* Lejereren kan pålægges retsfølger, uanset om den i stk. 1 og 2 beskrevne adfærd udøves af lejereren selv, lejerens husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til det lejede.

§ 82. Har lejereren tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, kan lejereren pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget således, at der, hvis lejereren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.
 - 2) Lejereren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 81, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1 eller til, at lejemålet kan opsiges eller ophæves efter reglerne i kapitel 14 og 15.
- Stk. 2.* Det er en betingelse for, at en lejer kan pålægges retsfølger for tilsidesættelse af god skik og orden efter stk. 1, at tilsidesættelsen sker trods udlejerens påmindelse.

Kapitel 15. Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

§ 90. Udlejereren kan hæve lejeaftalen i følgende tilfælde:

- 3) Når lejereren modsætter sig, at udlejereren eller andre får adgang til det lejede, hvor de har ret hertil, jf. kapitel 7.
- 5) Når lejereren vanrøgter det lejede og ikke uden ophold efter udlejerens påkrav bringer det lejede i stand.
- 7) Når lejereren har tilsidesat god skik og orden, jf. § 81, stk. 1, nr. 1-8 eller 11, jf. § 82, stk. 2, og forholdet er af en sådan karakter, at lejerens flytning er påkrævet.

