

Råderetskatalog for Boligselskabet Strandparken 755-05

Generelt om boligændringer og forbedringer vedtaget på beboermøde 26-05-2015.

Lov om leje af almene boliger giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov.

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. 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 Boligkontoret.
- Råderetsarbejder må ikke sættes i gang, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra boligorganisationen v. Boligkontoret.
Hvis ikke der foreligger et skriftligt afslag senest 8 uger efter, at boligorganisationen v. Boligkontoret 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 godt-

gørelse 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 for 2015 fastsat til maksimalt 121.373 kr. (Beløbet reguleres løbende og seneste regulering fra BL er gældende). 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.

1. Råderet inde i boligen

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

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 din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte Boligkontoret.

A. Eksempler på forbedringsarbejder:

- 1. Energibesparende arbejder:**
Montering af forsatsvinduer

Installation af termostatventiler
Installation af elektronisk varmestyringsanlæg
Indvendig efterisolering

Bemærkninger:

Ved installation og montering af termostatventiler skal autoriserede håndværkere benyttes. Kontakt ejendomskontoret herom.

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 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 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 vægfliser.

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

5. Andre forbedringsarbejder i boligen:

Pilleovn/fyr
Ekstra vinduer

Bemærkninger:

Etablering af ekstra vinduer kræver, at der foreligger godkendt projekt af rådgiver (herunder rådgivers godkendelse af det færdige arbejde), arbejdet skal udføres af momsregistrerede håndværkere, og der skal foreligge kommunal godkendelse. Vedr. pilleovn se tilladelse fra Dragør kommune – bilag 1 til råderetskatalog.

B. Liste over tilladte boligændringer

1. Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:

Udskiftning af døre
Montage af foldedøre
Fliser i entre, med mulighed for el-varme

Bemærkninger:

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

2. Boligændringer som kræver retablering ved fraflytning:

Nedtagning/flytning af radiator

Bemærkninger:

VVS- og el-arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere, og fjernelse af radiator må ikke medføre manglende opvarmning af enkelt eller flere værelser, hvor der skal foreligge beregning på boligens opvarmning.

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.

Ved fjernelse/flytning/opsætning af skillevægge skal man være opmærksom på bærende og stabiliserende konstruktioner. Skal opfylde bygningsreglementets krav herom.

2. Råderet udenfor boligen

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

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 Boligkontoret.

1. Forbedringsarbejder udenfor boligen:

- Opførelse af udestue/overdækning af terrasse
- Udvidelse af udhus
- Træterrasse
- Opsætning af solcelleanlæg

Bemærkninger:

Ved opførelse af udestue/overdækning af terrasse og udvidelse af udhus skal tekniske anvisninger følges og der indhentes eventuel individuel kommunal godkendelse.

Kontakt ejendomskontoret herom.

Vedr. opsætning af solcelleanlæg – se bilag 4 godkendelse og monteringsvejledning.

2. Boligændringer der ikke kræver retablering ved fraflytning:

- Beplantning i haver, træer buske og anlæg af urtehave
- Fliser/eller udvidelse af fliseareal
- Opsætning af nyt hegn og havelåge
- Ekstra brædder på skur og skurdør
- Ændring fra hegn til levende hegn
- Opsætning af markise
- Anvendelse af "halvprivat" areal

Bemærkninger:

Nævnte boligændringer giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.

Fliser, skal lægges håndværksmæssigt forsvarligt, i mindst 10 cm. stampet grus og må ikke lægges op til facade og skal skråne væk fra facade.

Omkring hegn, hæk, beplantning og anvendelse af "halvprivat" areal vedlægges nærmere beskrivelse, som bilag 2 (nuværende havereglement) til råderetskatalog.

Særlig omkring beplantning på facader se bilag 3 (positivliste) til råderetskatalog.

3. Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer.

Her kræves retablering ved fraflytning:

Opsætning af flagstang

Opførelse af drivhus

Bemærkninger:

Flagstang må ikke være højere end tagryggen på afdelingens 2 etages huse.

Flagning skal foregå iht. det til enhver tid gældende flagregulativ.

Ved opførelse af drivhus skal tekniske anvisninger følges, tegningsmateriale som godkendt af Dragør kommune skal følges og der indhentes eventuel individuel kommunal godkendelse.

Afdelingsfinansierede forbedringer mod en huslejeforhøjelse.

Beboerne har individuelt ret til at låne til forbedringer i deres bolig, mod en huslejeforhøjelse der modsvarer lånets ydelser.

Der gives mulighed for lån til følgende forbedringer:

Forbedring:	Afskrivning/ huslejeforhøjelse	Huslejeforhøjelse efter fraflytning for efterfølgende beboere
Køkken	20 år	Restperioden op til 20 år.
Badeværelse	20 år	Restperioden op til 20 år.

Køkken:

Der sættes et maksimum for det beløb beboeren kan låne på 70.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 390,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Bad:

Der sættes et maksimum for det beløb beboeren kan låne på 90.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 500,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Udestue:

Der sættes et maksimum for det beløb beboeren kan låne på 50.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 280,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Køkken, bad og udestue:

Der kan lånes samlet til køkken, bad og udestue, så længe huslejeforhøjelsen holder sig inden for det maksimum, der er fastsat for den pågældende bolig.

Der sættes et maksimum pr. bolig på 160.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 890 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Godtgørelse af forbedringer ved fraflytning gælder altid.

Godtgørelse ved fraflytning, (der afspejler investeringens størrelse i forhold til boligens øgede brugsværdi.) Beløbet er for 2015 maks. 121.373 kr. (Beløbet reguleres løbende og seneste regulering fra BL er gældende)

Man kan ved fraflytning opnå godtgørelse for forbedringer betalt af fraflytter. Den tilflyttende beboer betaler en forhøjet husleje i resten af forbedringens afskrivningsperiode, eller tilflytter betaler kontant det resterende forbedringsbeløb. Der skal altid ansøges før godtgørelsesarbejder i gang sættes.

Der gives mulighed for **godtgørelse** for følgende forbedringer:

Forbedring:	Afskrivningsperiode regnet fra det år forbedringen blev udført.
Køkken	20 år
Badeværelse	20 år
Udvidelse af udhus, udestue/overdækning	20 år

2) Kollektiv råderet – anvendelse af regler om råderet både til køkkenudstiftning og reovering af baderum ved fraflytning.

Ved fraflytning vurderes fra sag til sag, om køkkenet og/ eller badet er i en sådan tilstand at det bør udskiftes. Målet er at sikre at boligerne løbende opdateres. Udgiften til denne istandsættelse afholdes i første omgang af afdelingens henlæggelser, men modsvares af et lejetillæg, der lægges på boliglejen. Dette meddeles allerede en kommende indflytter ved tilbudsgivning. Udgifterne til tomgang i istandsættelsesperioden søges minimeret, men afholdes af afdelingens henlæggelser.

Køkken:

Der sættes et maksimum på 70.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 390,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Bad:

Der sættes et maksimum på 90.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 500,00 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

Der sættes et maksimum pr. bolig på 160.000,00 kr. svarende til en huslejestigning på 890 pr. mdr. ved en rente på 3 % over 20 år.

3. Installationsretten

Reglerne er beskrevet i *Lov om leje af almene boliger*.

Arbejder, der hører under *Installationsretten*, giver ret til at foretage installationer og forbedringer i boligen, medmindre boligorganisationen v. Boligkontoret 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 ejendomskontoret/Boligkontoret besked, inden du foretager installationen.

Ejendomskontoret/Boligkontoret **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 ejendomskontoret/Boligkontoret.

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

Bemærkninger:

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

Gælder også for vvs- og elinstallationer i haverne.

2. Opsætning af antenner/paraboler:

Gennem Strandparkens udbyder af TV-signaler kan alle kanaler modtages.

Er der kanal der ikke kan udbydes gennem Strandparkens TV-signal, kan der efter ansøgning ske opsætning af parabol.

Parabol ikke være opsat på væg eller plankeværk, og må ikke overstige 1 meter i højde ved placering i have.