



**ARBEJDERNES BOLIGSELSKAB I GLADSAXE**

# **RÅDERETSKATALOG**

**FOR**

**SKOLEPARKEN 1**

**RÅDERET**

**FORBEDRING OG ÆNDRING AF BOLIGEN**

**December 2021**

## **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**

- Først anmelder beboeren skriftligt forbedringen til boligselskabet, hvorefter boligselskabet fremsender en skriftlig tilladelse til arbejdet.
- Har beboeren ikke hørt fra selskabet inden 8 uger (juli måned undtaget), kan beboeren 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 beboeren aflevere fakturaer for arbejdet og betalingsdokumentation til ejendomsmesteren.

Når arbejdet er godkendt, underskriver ejendomsmesteren kopien af tilladelsen, som derefter sendes til boligselskabet sammen med fakturaer og betalingsdokumentation for arbejdet og kvitteringen for betalingen jf. råderetsreglerne.

Boligselskabet sender derefter et byggeregnskab, som tillæg til lejekontrakten til beboeren. Først når beboeren har modtaget dette byggeregnskab, vil beboeren 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.

De forbedringer, der kan gennemføres, fremgår på nedenstående liste, men ikke alle forbedringer kan give 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 kan ikke godtgøres ved fraflytning.
- D. Da denne forbedring medfører, at afdelingen har forøgede udgifter til vedligeholdelse/for-sikring/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.

## 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>
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 kan ikke godtgøres 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		
Udskiftning af køkkenbordplade	X				X		
Udskiftning af køkkeninventar	X				X		
Udskiftning af køkkenbatteri	X				X		
Udskiftning af køkkenvask	X				X		
Udskiftning af afløbsinstallation	X				X		
Udskiftning/opsætning af elkøkken m. keramiske kogeplader	X			X	X		
Udskiftning af emhætte med aftræk/m. filter, herunder tilslutning til styring skal foretages af ventilationsfirma	X			X	X		
Udskiftning/opsætning af køle/fryseskab	X			X	X		
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur	X			X			
Udskiftning/opsætning af stikkontakter (m. autorisation )	X						
Udskiftning/opsætning af radiator	X			X	X		
Opsætning af opvaskemaskine	X			X			
Opsætning af vaskemaskine	X			X			
Udskiftning af gulvbelægning	X				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 kan ikke godtgøres 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		
Udskiftning af håndvask	X				X		
Udskiftning af håndvaskbatteri	X				X		
Udskiftning af brusebatteri	X				X		
Udførelse af ny flise-/klinkegulv			X	X			
Udførelse af ny vægbeklædning	X		X	X			
Udførelse af ny loftbeklædning	X			X	X		
Udskiftning/opsætning af belysningsarmatur	X			X	X		
Fjernelse af skillevæg			X		X		
Opsætning af skillevæg			X		X		
Flytning af skillevæg			X		X		

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

**El-installationer kræver autorisation.**

**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.**

**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 kan ikke godtgøres 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

<b>Udvendige arbejder:</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
Opsætning af terrasseoverdækning efter nærmere retningslinjer – tegninger på ejendomskontor		X	X				
Opsætning af altanafskærmning – kun blå. Kontakt ejendomskontoret. Afdelingen betaler for afskærmning			X				
Opsætning af plankeværk efter nærmere retningslinjer – tegninger på ejendomskontor			X				
Etablering af overkørsel til fortov, Bondehavevej		X	X				
Etablering af privat parkering i forhave, Bondehavevej			X				
Udvidelse af skur, Type A efter nærmere retningslinjer – tegninger på ejendomskontor		X	X				
Etablering af skur, Type A, B, C, D, E stueplan, F og J efter nærmere retningslinjer – tegninger på ejendomskontoret		X	X				

### Læs om vedligeholdelse af de udvendige arbejder i:

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

<b>Indvendige arbejder:</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>
Lyd-/isolering af væg i kælder jf. afdelingens retningslinjer			X				
Flytning af radiator i rum (kun i kælder)			X				
Etablering af gulvvarme i badeværelse (el-baseret)			X	X			
Opsætning af kondensørretumbler			X			X	
Nedtagning af væg mellem værelse og stue			X				
Murgennembrydning mellem værelse og stue			X				
Opsætning af væg i stue			X				
Flytning af døre i vægge			X				

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

## **Ekstra udgifter til vedligeholdelse**

Hvis 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 til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne.

## **Beregning af godtgørelse**

Se ”HVEM – HVAD - HVORNÅR”.

Forelagt organisationsbestyrelsen den 16. december 2021  
Vedtaget ved urafstemning 1. december 2021, farve på altanafskærmning

Forelagt organisationsbestyrelsen den 28. oktober 2021  
Godkendt på budgetmøde den 12. oktober 2021

Forelagt organisationsbestyrelsen den 27. august 2020  
Godkendt ved urafstemning den 30. juni 2020

Godkendt af afdelingsmødet den 27. maj 2009

Godkendt af organisationsbestyrelsen den 27. august 2009