

**Råderetsreglement**  
for  
Baunevangens Ældreboliger  
Hvidovre Boligselskab

## **Indhold**

Generelt om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i Baunevangens Ældreboliger.....	3
Generelle betingelser .....	4
Ansøgningsprocedure .....	4
Råderettens økonomi .....	5
Boligændringer kan kræves retableret .....	6
Råderet inde i boligen .....	7
Forbedringer inde i boligen.....	7
Eksempler på forbedringer du har mulighed for at udføre i din bolig.....	7
Boligændringer inde i boligen .....	8
Liste over godkendte boligændringer i Baunevangens Ældreboliger.....	8
Revidering af listen .....	9
Råderet udenfor boligen.....	10
Forbedringsarbejder udenfor boligen:.....	10
Boligændringer der ikke kræver retablering ved fraflytning: .....	10
Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer. Her kræves retablering ved fraflytning: .....	10
Revidering af listen .....	11
Installationsretten.....	12

**Hvidovre Boligselskab**

**3805-0 – Baunevangens Ældreboliger**

**Råderetsreglement vedtaget på afdelingsmødet den 17. marts 2016**

# Generelt om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i Baunevangens Ældreboliger

Lov om leje af almene boliger giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov, bestemt ved *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 – Nr. 627 i § 82 til og med § 95.*

Med indførelse af loven om råderet i lejeboliger er der to økonomiske forhold, som bliver vigtig for os beboere.

- Lejeren har ret til at udføre forbedringer i boligen eller udenfor boligen, og ved fraflytning at få økonomisk godtgørelse for (restværdi af) de afholdte dokumenterede udgifter.
- Lejeren har mulighed for at foretage boligændringer (som ikke er forbedringer) inde i boligen eller udenfor boligen, som dog kan pålægges indbetaling af depositum i det tilfælde, at der med den udførte ændring foreligger en pligt til retablering ved fraflytning.

Jævnfør bekendtgørelsen skal boligorganisationen/afdelingen udarbejde en fortegnelse over de arbejder, der kan udføres ifølge afdelingsmødets beslutninger om råderettens omfang.

Hvilke fornyelser i boligen, der kategoriseres som hhv. forbedringer eller boligændringer og derved giver ret til godtgørelse eller krav om retablering, og på hvilke vilkår projektet skal gennemføres, skal ligeledes fremgå af reglementet vedtaget på afdelingsmødet.

I lovgivningen omkring råderetten er der defineret tre typer af muligheder for at ændre og/eller forbedre boligen:

## 1. Råderet inde i boligen

Det er tilladt at udføre alle råderetsarbejder, der betragtes som forbedringer. Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi.

Herudover er det muligt for afdelingsmødet at tillade, at der inde i boligen kan udføres andre arbejder, der ikke er forbedringer (boligændringer).

Det er endvidere tilladt at opsætte/nedtage ikke bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse herfor.

Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten.

## 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 (*Installation af hårde hvidevarer hører til under installationsretten*).

## Hvidovre Boligselskab

3805-0 – Baunevangens Ældreboliger

Råderetsreglement vedtaget på afdelingsmødet den 17. marts 2016

I de følgende tre råderets-relaterede regelsæt, vedtaget på Baunevangens Ældreboligers afdelingsmøde, er de tre respektive rettigheder beskrevet, men ved anvendelse af råderetten er følgende generelle forhold gældende:

## **Generelle betingelser**

De arbejder, der udføres efter råderetten, skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig.

Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

Arbejdet skal laves håndværksmæssigt forsvarligt.

I tilfælde af, at der sker indgreb i boligens tekniske installationer, skal arbejder udføres af en autoriseret installatør. Dokumentation fra installatøren skal fremvises i forbindelse med godkendelsen.

Vær opmærksom på, at gør-det-selv-arbejde ikke regnes med, når driftschefen opgør værdien af et råderetsarbejde.

Nogle typer af arbejde skal godkendes efter arbejdets udførelse. Ligesom kommunal godkendelse og evt. byggetilladelse kan kræves til visse projekter.

## **Ansøgningsprocedure**

Beboeren skal altid sende en *anmeldelse* eller en *ansøgning* til driftschefen, når han/hun vil anvende råderetten.

**Anmeldelse** bruges ved “forbedringer inde i boligen”, ved ændringer af skillevægge og ved “råderet udenfor boligen”. Grunden til at man kun skal anmelde i de disse tilfælde er, at det er *beboerens ret* at bruge råderetten.

Inden man iværksætter arbejder til udførelse af forbedringer inde i boligen eller arbejder som vedrører den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen, skal du anmelde de pågældende arbejder til driftschefen, som påser, at du har ret til at udføre arbejderne. Forudsætter arbejderne kommunalbestyrelsens godkendelse efter § 28 i lov om almene boliger m.v. eller byggesagsbehandling efter byggeloven, skal driftschefen meddele dig, at iværksættelse må afvente kommunalbestyrelsens afgørelse. Nødvendig byggesagsbehandling forestås af driftschefen og betales af lejerens.

Anmeldelsen skal indeholde de oplysninger, der er nødvendige for at driftschefen kan vurdere omfanget og kvaliteten af forbedringer af boligen. Det betyder, at driftschefen kan bede om tegninger eller en særlig beskrivelse af de ønskede forbedringer alt efter omfang og karakter af det anmeldte.

Råderetsarbejder må ikke sættes i gang, før du har hørt fra boligorganisationen/driftschefen.

## **Hvidovre Boligselskab**

**3805-0 – Baunevangens Ældreboliger**

**Råderetsreglement vedtaget på afdelingsmødet den 17. marts 2016**

Er et skriftligt begrundet afslag på en anmeldelse, ikke blevet meddelt inden 8 uger efter driftschefens modtagelse af anmeldelsen, kan du påbegynde arbejdet. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.

**Ansøgning** anvendes ved begrebet "boligændringer inde i boligen".

Vedrørende udførsel af boligændringer inde i boligen skal du og driftschefen indgå skriftlig aftale for den enkelte bolig. Der er altså tale om en mulighed for at foretage boligændringer i boligen - ikke en ret.

Det skal fremgå af aftalen, hvilke arbejder du kan udføre. Eventuelle vilkår, herunder om frister og reetablering ved fraflytning, skal ligeledes fremgå af aftalen.

Nogle ændringer af boligen kan kræve byggetilladelse fra kommunen. Sådanne tilladelser skal indhentes via driftschefen, der på dine vegne ansøger kommunen. Det er dog stadig lejereren, der er ansvarlig for at tilvejebringe de oplysninger, som kommunen forlanger.

### **Råderettens økonomi**

Når du som lejer, har gennemført forbedringer i boligen, har du også ret til økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Det samme gælder endvidere hvis der er gennemført forbedringsarbejder udenfor selve boligen.

Det er dog en forudsætning, at reglerne vedrørende anmeldelse af arbejdet er overholdt.

Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.

Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved eventuel fraflytning. Organisationens kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for organisationen.

Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten. Driftschefen skal besigtige forbedringerne m.v.

Boligorganisationen kan reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen med værdien af eksisterende installationer og bygningsdele m.v., som er omfattet af forbedringsarbejderne. Boligorganisationen kan endvidere reducere beregningsgrundlaget for godtgørelsen, hvis udgifterne skønnes at være uforholdsmæssigt høje.

Såfremt afdelingen har ydet et tilskud til forbedringsarbejder vil der blive foretaget modregning i godtgørelsesgrundlaget.

Den beregnede godtgørelse reduceres med eventuel støtte efter anden lovgivning. Godtgørelsen kan højst udgøre 110.000 kr. Som afholdte udgifter kan alene medregnes udgifter til virksomheder, der er registreret efter lov om almindelig omsætningsafgift. (Det nævnte beløb er opgjort i 2011-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det kalenderår, reguleringen vedrører.)

### **Hvidovre Boligselskab**

**3805-0 – Baunevangens Ældreboliger**

**Råderetsreglement vedtaget på afdelingsmødet den 17. marts 2016**

Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme bolig, selv om arbejderne ikke udføres samtidig. Under hensyntagen til den fastlagte nedskrivningen, kan den samlede godtgørelse til en lejer dog aldrig overstige beløbsgrænsen nævnt ovenfor.

Den oprindeligt beregnede godtgørelse nedskrives over mindst 10 og højst 20 år afhængig af arbejderne forventede holdbarhed, med mindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejeren og boligorganisationen under hensyn til arbejderne karakter.

Ved ophør eller ændring af en ordning på efterfølgende afdelingsmøder, kan der ikke ske indskrænkninger i lejerens ret til godtgørelse for forbedringsarbejder, der er udført efter den hidtil gældende ordning.

Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften, og som ophører, når nedskrivningsperioden udløber.

Vælger den nye lejer en lejeforhøjelse, skal boligorganisationen sikre, at afdelingens udgift til godtgørelsen finansieres på den billigste måde. Ved finansiering med boligorganisationens eller afdelingens midler beregnes rente svarende til normal bankrente for tilsvarende lån. Forrentningen af udgiften skal indgå i lejeforhøjelsen.

En lejer, der har betalt afdelingens udgift til godtgørelse med kontant betaling og fraflytter boligen, før der er sket nedskrivning af godtgørelsen, har ret til økonomisk godtgørelse svarende til det nedskrevne godtgørelsesbeløb modregnet eventuelle forpligtelser over for boligorganisationen. Den nye lejer, der flytter ind i boligen, betaler afdelingens udgifter hertil efter reglerne.

Uenighed om lejerens rettigheder og forpligtelser afgøres af beboerklagenævnet, jf. § 41 i lov om leje af almene boliger.

### **Boligændringer kan kræves retableret**

Boligafdelingen kan kræve retablering af boligen ved fraflytning i de tilfælde, hvor beboeren har udført *boligændringer*. I afdelingens råderetskatalog skal det stå klart, om et bestemt stykke arbejde medfører en pligt til retablering ved fraflytning - eller om det ikke gør.

Hvis boligafdelingen kræver retablering ved fraflytning, skal beboeren betale et depositum til afdelingen. Målet er at sikre, at der rent faktisk er penge til at udføre arbejdet. Konsekvensen kan i modsat fald være, at de øvrige beboere i afdelingen må betale for retableringen over huslejen.

## Råderet inde i boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627* i § 82 til og med § 95.

### Forbedringer inde i boligen

Ifølge bekendtgørelsen er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog skal boligen stadig bevare sit præg af at være en almen bolig og arbejdet skal være lovligt, bygningsmæssigt og håndværksmæssigt forsvarligt udført.

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi.

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. Nedenfor kan du finde eksempler på forbedringsarbejder som inspiration.

### Eksempler på forbedringer du har mulighed for at udføre i din bolig

#### 1. 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.*

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

Udskiftning af køkkeninventar

#### Bemærkninger:

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

*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.*

**Hvidovre Boligselskab**

**3805-0 – Baunevangens Ældreboliger**

**Råderetsreglement vedtaget på afdelingsmødet den 17. marts 2016**

*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 din driftsleder 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 m<sup>2</sup> vægfliser.*

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

### **3. 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 HPFIrelæer. Kontakt din driftsleder herom.*

*Vær opmærksom på, at afdelingen allerede har fællesantenneanlæg samt et fælles forbundet fiber-net til telefon, it og tv-signal, og at anlægget er serieforbundet.*

*Kontakt ejendomskontoret/driftschefen (evt. antennefirma) ved ændringer af anlægget.*

## **Boligændringer inde i boligen**

Den enkelte beboer kan ansøge om at udføre boligændringer i sin bolig.

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.

## **Liste over godkendte boligændringer i Baunevangens Ældreboliger**

### **1. Boligændringer som ikke kræver retablering ved fraflytning:**

- 
- 
- 
- 

### **Hvidovre Boligselskab**

**3805-0 – Baunevangens Ældreboliger**

**Råderetsreglement vedtaget på afdelingsmødet den 17. marts 2016**

**Bemærkninger:**

*Køkkenskabe må gerne flyttes. Antallet af skabe må ikke formindskes.*

.

**2. Boligændringer som kræver retablering ved fraflytning:**

- 
- 
- 
- 

**Bemærkninger:**

**3. Opsætning og nedtagning af ikke bærende skillevægge**

Det er tilladt at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevæge i sædvanligt omfang. Der skal ikke retableres ved fraflytning, men der gives heller ikke nogen godtgørelse.

Når det gælder skillevægge, er kommunalbestyrelsens godkendelse fortsat nødvendig i de tilfælde, hvor rum-antallet i boligen ændres.

**Revidering af listen**

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 driftschefen.

## Råderet udenfor boligen

Reglerne er beskrevet i *Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. af 23. juni 2005 - Nr. 627* i § 80 til og med § 93.

Råderetten omfatter mere end forbedringer i boligen. Beboerne i en boligafdeling har mulighed for at beslutte, at det også er i orden at udføre bestemte typer arbejder udenfor selve boligen.

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.

Alle tilladte råderetsarbejder udenfor boligen skal nedfældes i dette råderetskatalog og i det følgende kan du læse om, hvilke muligheder der er for at forbedre og ændre udenfor boligen i Baunevangen.

OBS. Bemærk at der vedrørende både forbedringsarbejder og boligændringer kan være konkrete anvisninger i Lokalplan 120 og Husordenen som skal følges.

### Forbedringsarbejder udenfor boligen:

Terrasseoverdækning

#### Bemærkning:

*Terrasseoverdækninger skal opføres efter godkendte tegninger og anvisninger om materialer.*

### Boligændringer der ikke kræver retablering ved fraflytning:

Opsætning af markise i stof mod havesiden

Terrasse, haveanlæg indgangsparti og forhave.

Opsætning af plankeværk/flethejn mellem haver ved terrassen

#### Bemærkning:

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

*Andet hegn end hæk accepteres i 180 cm højde op til 5,5 meter ud fra bygningen i skel mellem to boligheder.*

### Arbejder udenfor boligen der ikke er forbedringer. Her kræves retablering ved fraflytning:

-

#### Bemærkning:

Hvidovre Boligselskab

3805-0 – Baunevangens Ældreboliger

Råderetsreglement vedtaget på afdelingsmødet den 17. marts 2016

## **Revidering af listen**

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte forbedringsarbejder og boligændringer udenfor boligen, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres.

Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte driftschefen.

## Installationsretten

Reglerne er beskrevet i *Lov om leje af almene boliger af 10. september 2004 - Nr. 920* i § 35 og i § 36.

I installationsretten er der listet en række installationer og forbedringer, som beboeren har ret til at foretage, 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 ejendomskontoret/driftschefen besked, inden du foretager installationen. Driftschefen 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 driftschefen.

### 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
- Opsætning af vandbesparende blandingsbatterier
- Udskiftning af komfur
- Udskiftning af køleskab
- Installation af vaskemaskine
- Installation af opvaskemaskine
- Installation af tørretumbler

### Bemærkninger:

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

*Der kan kun monteres kondensstørreskab eller kondensstørretumbler, da tilslutning til ejendommens eksisterende aftrækskanaler/ventilationssystem ikke er tilladt, jf. bygningsreglementet. Bygningsreglementet foreskriver, at boligens ventilationsåbninger ikke må lukkes.*

### 2. Opsætning af antenner/paraboler:

#### Hvidovre Boligselskab

3805-0 – Baunevangens Ældreboliger

Råderetsreglement vedtaget på afdelingsmødet den 17. marts 2016

Beboeren har ret til at anbringe radio- og fjernsynssignal modtageudstyr på ejendommen efter boligorganisationens anvisninger.

Beboeren afholder selv udgiften til opsætning, vedligeholdelse og nedtagning af antenneinstallationen.