



# **Galgebakkens**

Revidert 2008

# **Råderetskatalog**

## Indholdsfortegnelse

Råderet efter gældende lov: .....	3
Råderetten .....	3
Installationsretten .....	4
Fremlejer: .....	4
Råderet inde i boligen: .....	4
Forbedringer: .....	4
Forandringer: .....	4
Skillevægge .....	5
Råderet uden for boligen: .....	5
Udførelse generelt: .....	6
Anmeldelse og ansøgning: .....	6
Tidsfrister: .....	7
Godtgørelse ved forbedringer: .....	7
Maksimum for godtgørelsen: .....	7
Finansiering af arbejdet: .....	8
Installationsretten .....	8
Inden for boligen: .....	8
Tilladelse til behandling af trappevanger og gelænder i rækkehuse: .....	9
Privat udlejning: .....	9
Blænding af døre: .....	9
Trinetter: .....	10
Uden for boligen: .....	10
Overdækninger: .....	10
Udestuer: .....	10
Lette facader: .....	11
Udendørs træværk: .....	11

**Fotograf:** Rose Marie Englund Lauridsen

# Råderetskatalog for Galgebakken

**November 2008 - Generelt om regler for fri råderet med visse begrænsninger med katalog over særlige forhold for Galgebakken**

**For Galgebakken gælder en byplanvedtægt fra 1973. Det må forventes, at bebyggelsen skal have en lokalplan før vedtagelse af kommende helhedsplan.**

***Det, der er tilladt/ikke-tilladt i afdelingen, er angivet i lejekontrakt, hus- og husdyrreglement og råderetskatalog i overensstemmelse med lovgivningen.***

***Andet er ikke tilladt.***

***Eks.vis: facadeændringer o.lign. indgreb i bygningens klimaskærm.***

## **Råderet efter gældende lov:**

- § Lov nr. 106 af 21.02.05: Lov om almene boliger § 37 med lovændringer gældende fra 1.7.05
- § Lov nr. 921 af 10.09.04: Lov om leje af almene boliger (kap. 8) med lovændringer gældende fra 1.7.05
- § Bekendtgørelse nr. 627 af 23.06.05 - bekendtgørelse om drift af almene boliger (kap. 18)

*Boligselskabernes Landsforening har udgivet en brochure i september 2005, der let læseligt skaffer et overblik over reglerne. Den kan downloades på BLs hjemmeside [www.bl.dk](http://www.bl.dk)*

## **Råderetten**

- er den enkelte beboers ret til selv at gennemføre forbedringer.

## **Installationsretten**

- giver beboeren ret til at foretage sædvanlige installationer i sin bolig (vaskemaskine, opvaskemaskine m.m.). Ved nyinstallation kræves autoriseret el- og VVS-firma.

## **Hovedlejer:**

- den beboer, der kan benytte råderetsreglerne, er den/de personer, der står på lejekontrakten, dvs. det lejelovgivningen benævner lejer.

## **Fremlejer:**

- hvis boligen er fremlejet, kan kun den person, der står på lejekontrakten, benytte råderetsreglerne.

Der gøres iøvrigt opmærksom på, at ved privat udlejning, kan kun hovedlejer, der har lejekontrakt med VA, rekvirere arbejder udført i boligen ved henvendelse til ejendomskontoret.

## **Der findes to former for råderet:**

- a) Råderet inde i boligen**
- b) Råderet uden for boligen**

## **Råderet inde i boligen:**

### **Forbedringer:**

#### ***Lov om leje af almene boliger § 39, stk. 1, lyder:***

*Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning at få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer (se installationsretten).*

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi, og giver altid ret til godtgørelse.

### **Forandringer:**

#### ***Lov om leje af almene boliger, § 40, stk. 1, lyder:***

*Udlejeren kan tillade, at lejeren udfører andre arbejder end de af § 39 omfattede arbejder.*

Den enkelte beboer kan ansøge om at udføre forandringer i boligen.

Aftale om forandringer skal indgås med boligorganisationen, der kan uddelegere kompetencen til en afdeling og afdelingsmødet.

## **Skillevægge**

Beboeren har ret til at flytte og fjerne ikke-bærende, lette skillevægge og at opsætte nye lette skillevægge. Lette skillevægge i Galgebakkens boliger er (gips)vægge, der er placeret oven på gulve.  
(Forhold under "Inden for boligen" skal desuden opfyldes.)

## **Råderet uden for boligen:**

### ***Bestemmelserne om råderet uden for boligen er fastlagt i bekendtgørelsen om drift af almene boliger, § 83:***

*Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der kan gennemføres andre arbejder end de arbejder, der er nævnt i § 82, stk. 1 (redaktionens bemærkning.: forbedringer m.m. som omtalt ovenfor). Arbejderne skal vedrøre den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen.*

**Stk. 2:** *De arbejder, der er omhandlet i stk. 1, kan være forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringer. Afdelingsmødet kan, for så vidt angår arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, beslutte, om lejerer skal foretage retablering ved fraflytning. Hvis lejerer skal foretage retablering, skal lejerer betale et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne.*

**Stk. 3** *Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. ...*

**Stk. 4** *Boligorganisationen skal for hver afdeling udarbejde en fortegnelse over de arbejder, der kan udføres ifølge afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1. Boligorganisationen foranlediger, at lejerne får udleveret denne fortegnelse. Nye lejere skal have fortegnelsen udleveret i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.*

**Alle tilladte råderetsarbejder uden for boligen skal nedfældes i afdelingens råderetskatalog. Kataloget skal forelægges beboerne på et afdelingsmøde og godkendes med almindeligt stemmeflertal og efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen for at være gyldigt.**

**De større fælles ting uden for alle boligerne kan ikke ændres under råderet, eks.vis ejendommens tag, legepladser m.m. Det er afdelingen (afdelingsmødet), der har kompetence til at træffe beslutninger om forhold, der berører alle beboere.**

### **Udførelse generelt:**

- De forbedringer af boliger, der udføres under råderetten, skal være rimelige og hensigtsmæssige. De må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens karakter af ældre- eller handicapvenlig bolig.
- Arbejdet skal laves håndværksmæssigt forsvarligt.
- Visse ting skal altid udføres af *autoriserede* håndværkere. Det gælder især for el-arbejde og vand-, varme- og sanitetsarbejde (VVS).
- Kvaliteten skal vurderes og godkendes af Driften/ejendomskontoret.
- Evt. gør-det-selv-arbejde regnes ikke med ved opgørelse af værdien af et råderetsarbejde.

### **Anmeldelse og ansøgning:**

- Beboeren **skal altid** sende en **anmeldelse** eller en **ansøgning** til boligorganisationen, når han/hun vil anvende råderetten.
- **Anmeldelse** bruges ved 'forbedringer inde i boligen', ved 'ændringer af skillevægge' og ved 'råderet uden for boligen'. Anmeldelse, fordi det er beboerens lovregulerede ret at anvende råderetten.
- **Ansøgning** anvendes kun ved begrebet 'forandringer inde i boligen'. Ansøgning, fordi der her er tale om en mulighed, ikke en ret.
- Der skal vedlægges **tegninger** af større arbejder.
- **Godkendelse:** nogle arbejder skal godkendes før eller efter arbejdets udførelse. Nogle arbejder kræver kommunal godkendelse og byggetilladelse.
- **Ikke-godkendelse:** hvis arbejdet ikke kan godkendes p.g.a. manglende kvalitet i udførelsen el. lign., skal beboeren betale for genopretningen.
- **OBS: Intet arbejde må igangsættes, før der foreligger en skriftlig godkendelse.**

### **Tidsfrister:**

- Beboeren skal have svar inden 8 uger fra administrationen har modtaget ansøgningen.
- Hvis beboeren ikke får et skriftligt afslag senest 8 uger efter, at boligorganisationen har modtaget en *anmeldelse*, kan beboeren tage hul på sit projekt uden tilladelse.  
Juli måned tælles ikke med i beregning af svarfristen.

### **Godtgørelse ved forbedringer:**

Alle godkendte forbedringer giver beboeren ret til økonomisk godtgørelse, hvis han/hun senere flytter.

Undtagelsen fra reglen er de tilfælde, hvor der er tale om særlige energiforbrugende foranstaltninger.

Forbedringer kan ikke kræves retableret ved fraflytning, hvis de er godkendt som råderetssag.

Efter syn og godkendelse af arbejdet udregnes værdien af forbedringen, der bruges til udregning af evt. godtgørelse ved fraflytning.

### ***Maksimum for godtgørelsen:***

- kr. 100.000 i 2005-priser, der pristalsreguleres. Det nøjagtige beløb kan findes på BO-VESTS hjemmeside.
- Det beregnede godtgørelsesbeløb nedskrives over 10-20 år alt efter en vurdering af forbedringens levetid. Værdien af godtgørelsen nedskrives med min. 5% om året.
- Det beregnede godtgørelsesbeløb fratrækkes en evt. værdi af den eksisterende installation (gammelt køkken, bad o.lign.)
- Værdi af egen arbejdskraft tæller *ikke* med i værdiansættelserne, men materialer gør. Dokumentation for indkøb skal forelægges.

**Oplysningerne om forbedring af boligen og den beregnede ret til godtgørelse af forbedringen vedlægges lejekontrakten, da forbedringen og den forøgede husleje skal overtages af nyindflytter. Denne kan vælge at betale for hele forbedringen med det samme = den nedskrevne værdi kontant. Eller den nye beboer kan acceptere en midlertidig huslejeforhøjelse over et bestemt antal måneder. Afdelingens midler må forrentes med almindelig bankrente.**

Den forhøjede husleje skal godkendes af boligorganisationen af hensyn til evt. fremtidige udlejningsvanskeligheder.

### ***Finansiering af arbejdet:***

- Beboeren betaler for forbedringen/forandringen efter råderetten.
- Der er ingen tilskud fra boligafdelingens økonomi. Galgebakken har på beboermøde den 29.05.08 besluttet ikke at anvende kollektiv råderet p.g.a. afdelingens økonomiske situation.
- Hvis beboeren låner pengene i pengeinstitut el. lign., opnår han/hun ret til at trække en del af renteudgifterne fra på selvangivelsen.

### **Forandringer, der ikke er beskrevet i råderetskataloget *kan kræves retableret.***

Dette forekommer dog sjældent efter indførelse af den frie råderet, men kan kræves, hvis forandringen medfører øgede vedligeholdelsesudgifter for afdelingen. Der kan desuden kræves depositum.

En tilladelse til en forandring kan ledsages af en tilføjelse for lejemålet om, at en ny beboer ikke vil få det udførte vedligeholdt af afdelingen.

**Opbevaring:** afdelingen modtager professionelt nedtagne døre, karme, skab fra køkken efter installation af opvaskemaskine, og disse registreres i boligmappen for den enkelte bolig.

Beboeren kan ikke forvente at få "sine egne" dele tilbage igen ved ønsket returnering.

### **Ekstra materialer til lager ved større arbejder**

Der kræves ekstra fliser/klinker o.lign., svarende til ca. 10%, til lager i forbindelse med større arbejder.

### **Installationsretten**

giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Installationen er beboerens personlige ejendom, som kan medtages.

Boligorganisationen *kan* kræve retablering og depositum.

Ejendomskontoret skal orienteres om arbejdet før udførelse.

### **Liste over begrænsninger i den frie råderet på Galgebakken: (Tidligere positivliste for afdelingen er ikke længere gældende.)**

#### **Inden for boligen:**

**Skillevægge:** ved flytning af ikke-bærende skillevægge (se afsnit om skillevægge) skal der i de resulterende rum være tilstrækkeligt dagslys og tilstrækkelig opvarmning. Det vil sige, at der ikke må etableres opholdsrum uden dagslys, og at skillevæg ikke må afskære forbindelse til tilstrækkelig radiatorkapacitet i forhold til rumstørrelse.



Ved flytning af vægge skal eksisterende installationer (el-kontakter) behandles håndværksmæssigt korrekt. Vægge må *ikke* beklædes med træ p.g.a. risiko for udvikling af skimmelsvamp.

Ved evt. nedtagning af gardero-beplade i entré gøres opmærksom på, at hattehylden derved mister tilstrækkelig understøtning, at den kommer til at hænge ved belastning og derved beskadiger hoveddør, som derefter ikke vil kunne åbnes.

Det samme er tilfældet ved evt. nedskæring af gavlstøtteplade under køkkenets overdel (over køkkenvask), der på samme måde mister tilstrækkelig understøtning til større belastning. Ved nedtagning af overdel i køkkenet i B-huse skal kontakt i betonavæg "lukkes" forskriftsmæssigt.

I A-huse sidder kontakten under skranken.

**Badekar:** opsættes ikke længere af afdelingen, hvis de først er fjernet. Armaturer i køkken og bad: Afdelingen yder standardvedligeholdelse svarende til armaturer fra Børma. Beboeren må selv betale for reparation af de funktioner, der ligger ud over standard.

Ved evt. installation af **termostatarmatur** er der anmeldelsespligt til Driften/ejendomskontoret. Galgebakkens vandforsyning er en-strengt, hvilket giver risiko for returløb af det varme vand, og kan have betydning for naboboligernes varmtvandsforsyning.

### **Tilladelse til behandling af trappevanger og gelænder i rækkehuse:**

Disse kan behandles med **hvidpigmentering** uden at skulle retableres ved fraflytning. Vejledning kan fås på ejendomskontoret. Ludbehandling er ikke tilladt.

### **Privat udlejning:**

#### **Blænding af døre:**

lejemålets hovedlejer betaler for forandringerne, både op- og nedtagning.

### **Trinetter:**

Trinetter til private udlejningslejemål opsættes og nedtages af afdelingen. Hovedlejer betaler et beløb til dækning af omkostningerne, der også omfatter vedligeholdelse. Dette beløb fastsættes på de årlige budgetbeboermøder.

*(Drift og afdelingsbestyrelse/GAB arbejder for øjeblikket med en ændring af ovenstående omkostningsplacering til fremlæggelse på budgetbeboermødet i september 2009.)*

### **Uden for boligen:**

**- jfr. bestemmelser i gældende Hus- og husdyrreglement, Landskabsplan og Agendaplan**

**Hoveddøre og vinduer må kun males på indvendig side. Afdelingen står for den udvendige vedligeholdelse.**

### **Overdækninger:**

For øjeblikket er der ikke vedtaget anvisning for udførelse af overdækninger. Sagen vil blive genoptaget i forbindelse med planlægning og vedtagelse af helhedsplan for Galgebakken.

Den enkelte beboer kan gennemføre en individuel råderetssag med godkendelse af forelagt tegningsmateriale til overdækning efter almindelige regler.

Beboeren skal i den forbindelse være opmærksom på flg. begrænsninger:

- der vil blive taget forbehold for godkendelsen indtil planlægning og vedtagelse af udførelse af helhedsplan
- ved evt. udførte sammenhængende overdækninger for 2 lejemål i indgangspartiet ved rækkehusene kan godkendelsen ikke gælde for evt. nyindflytter, der måtte ønske overdækningen nedtaget over lejemålets hoveddør.

### **Udestuer:**

Er ikke tilladt efter vedtagelse på beboermøde p.g.a. risiko for udvikling af fugtskader på facader og i bagvedliggende rum.

**Farver til lette facader og udendørs træværk:  
Se Husreglement m.h.t. hegnregler m.m.**

**Lette facader:**

kan kun males efter vedtaget farveskala (grøn og mørk blå). Anvisning og gratis maling kan fås på ejendomskontoret.

**Udendørs træværk:**

trykimprægneret træværk (skure, pergola, plankeværk) KAN vedligeholdes med *træbeskyttelse til udendørs brug: GORI 88, 706 "trykimprægneret grøn"*. Anvisning kan fås på ejendomskontoret (se iøvrigt husreglement under Udvendige forandringer pkt. 1). Midlet kan via ejendomskontoret købes hos maleren. Træværket kan renses ved almindelig vask med børste. Højtryksspuling må ikke anvendes.

**Espalierer:** frit farvevalg.

*Vedtaget på beboermødet 10. november 2008  
Godkendt af VAs bestyrelse, 12. februar 2009*

