

**Funktionærernes Boligselskab i Tårnby Kommune, Afd. Skelgården**

# **Råderets- katalog for Skelgården**

**som godkendt på beboermøderne  
22. september 1998 og 21. september 1999**

---

# Råderet - kort fortalt:

## Der ydes godtgørelse ved forbedringer efter følgende model:

### §1

For at være sikre på, at selskabet vil betragte de ønskede arbejder som forbedringer, skal arbejderne anmeldes til ADB inden igangsættelse og ikke påbegyndes før tilladelse foreligger.

### §2

Kun den del af forbedringsarbejderne som udgør en værdi over kr. 5.171 kan blive godkendt til godtgørelse. Godtgørelsen kan max. være kr. 36.197 ved fraflytning. Hvis den nedskrevne godtgørelse ikke overstiger kr.2.068 på beregningstidspunktet (fraflytning) bortfalder den.

### §3

Der ydes ikke godtgørelse til særligt luksusprægede eller særligt energiforbrugende arbejder. Arbejder af luksuspræget karakter som har fundet sted medregnes ikke i godtgørelsen.

### §4

Alle udgifter i forbindelse med forbedringsarbejder skal være momsregistrerede og dokumenterede. Egen arbejdskraft medregnes ikke. Hvis timelønningerne har været uforholdsmæssigt høje, kan de nedskrives til hvad der er normalt for dette arbejde.

### §5

De nævnte beløb i §2 reguleres i overensstemmelse med den i lov om satsregulering fastsatte satsreguleringsprocent. Reguleringen foretages en gang årligt.

### §6

Der kan ydes godtgørelse for flere forbedringer m.v. i samme lejlighed selv om arbejderne ikke er udført samtidigt. Bundfradraget træder dog i kraft ved hver ombygning. Godtgørelse udbetales først ved fraflytning.

### §7

Såfremt forbedringsarbejderne betyder ændringer af eksisterende forhold (eksempelvis et eksisterende køkken), vil værdien af det eksisterende blive fratrukket forbedringsværdien.

### §8

Ved forbedringsarbejde gælder lejekontraktens almindelige bestemmelser om vedligeholdsplicht. Dog kan særligt vedligeholdskrævende forbedringer medføre, at der pålægges boligen et vedligeholdestillæg.

### §9

Godtgørelsen vil blive afskrevet med 10% om året over 10 år i lige store dele.

### §10

Ved udbetaling af godtgørelse til en fraflytter kan den nye beboer vælge endte at betale hele restgælden eller at få et huslejetillæg svarende til restafskrivningen.

# Råderetskatalog for Skelgården

Når man i sin boperiode skal leve op til lejekontraktens bestemmelser om istandsættelser i boeperioden, er det selvfølgelig rart at vide, hvordan der skal istandsættes, hvad man må ændre, uden at der stilles krav om retablering, og hvad man evt. ikke må ændre.

Det kan også være rart at vide, hvordan man gør.

Til det brug er herværende katalog udarbejdet.

I kataloget kan man forhåbentlig finde de retningslinier, der gælder for netop den eller de bygningsdele, som man står overfor at skulle istandsætte.

Godkendt på afdelingsmødet den 22. september 1998 og 21. september 1999

## Retningslinierne:

- 1: Accepteres/betales af afdelingen ved evt. retablering
- 2: Retableres/betales af beboer ved fraflytning
- 3: Ikke tilladt. Retablering betales af beboer.
- 4: Skal ansøges i ADB - kan evt. godkendes mod at lejeren betaler retablering.
- 5: Godtgørelse iflg. råderetsreglerne
- 6: Mulighed for finansiering

## Lejlighedens overflader

Lofter	Farveændring, lyse farver	1
	Tapetbeklædning af lofter	2
	Anden beklædning af lofter(træ og gipsplader)	4
	Isolering af lofter	4,5
Vægge	Malet hessianbeklædning	2
	Tapet på oprindelig malet overflade	2
	Malet savsmuldstapet, rutex og strukturtapet	1
	Glasvæv i entre, køkken og bad	1
	Glasvæv på vægge i stuer	1
	Vinyltapet i køkken og bad	1
	Tapet(standard) med overlæg på max. 2 mm (Et lag standardtapet kan gøre det ud for grundpapir, når det er fastsiddende og samlingerne er afslebet)	1
	Strukturmalning af vægge	2
	Træbeklædning på vægge i køkken	4
	Normalt forekommende bore og sømhuller i tapet	1
	Maling på ikke tidligere behandlede overflade	2
	Tapet på oprindelig malede vinduesbrystninger	1
	Tapetsering af overvægge i køkken/bad	2

**NB!** Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger.

<b>Flisebeklædning</b>	Borehuller i fliser	2
	Borehuller i fuger	1
	Maling af fliser	3
	Vinylbeklædning udenpå fliser	3
	Opsætning af vægfliser i køkken og bad	4,5
	Klæbemærker og/eller limrester på fliser	2
	Opsat udstyr ud over standard	1
	Kalkbelægninger, manglende rengøring	2
<b>Gulve og dørtrin</b>	Gulvafslibning med efterfølgende lakering	1
	Gennemslidninger uden misfarvninger	1
	Gennemslidninger med misfarvninger	2
	Pålægning af linoleums og vinylfliser (ikke limede)	2
	Malede gulve på oprindelig lakerede	2
	Pålægning af fliser og klinker i bad	4,5
	Isolering af gulve	4,5
<b>Malet træværk, generelt</b>	Hjemmemalet	2
	Mindre skrammer	1
	Ridser i mindre omfang	1
	Ridser i større omfang	2
	Klæbemærker, skader, der har medført farveændringer	2
	<b>Fodlister, gerigter, karme, lysninger m.m.</b>	
Farveændring i pastelfarver	1	
Fjernelse af dørtrin	2	
<b>Dørflader, skabe o.lign.</b>	Farveændringer i pastelfarver	1
	Udskiftning af dørhåndtage (gl. dørhåndtag gemmes)	1
<b>Vindueskarme/rammer</b>	Farveændringer i pastelfarver, indvendigt	1
<b>Vinduer</b>	Klæbemærker, skader, der har medført farveændringer	2
	Skader p.g.a. manglende smøring	2
<b>Hængsler og beslag</b>	Udskiftning af hængsler og beslag	1
	Overmaling af hængsler	2
	Demontering af hængsler	2
<b>Køkkenbordsplader</b>	Matslidt overflade, mindre skæremærker i belægning	1
	Ringe efter varme genstande, dybe skæremærker	2
	Huller i belægninger, defekte kant og skurelister	2

**NB! Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger.**

## VVS-installationer

### Sanitet, håndvaske, kummer o.lign.:

Mangelfuld rengøring, fejlbehandlinger	2
Mindre skader i overflader	1

### Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatteri og bruser

Manglende perlatorer	2
Udskiftning af eksist. blandingsbatteri til vandbesparende eller termostatisk	4,5

### Radiatorer

Farveændringer i pastelfarver	1
Fastsiddende termostatventiler, skader p.g.a ukorrekt brug	2

### Komfurer

Mindre skader, indvendigt/udvendigt	1
Fastbrændinger	2
Mangelfuld rengøring, manglende inventar	2

### Køle- og fryseskabe

Mindre skader, indvendigt/udvendigt	1
Fastbrændinger	2
Mangelfuld rengøring, manglende inventar	2
Misfarvninger p.g.a klistermærker o.lign.	2

## El-installationer

### Måleskabe og HFI-relæer

Autoriserede indgreb i skabe og relæer	4
Uautoriserede indgreb	3

### Stik- og vippekontakter

Indgreb (udskiftning) i kontakter	1
-----------------------------------	---

### Korrespondancelys, lysdæmpere, rosetter m.m.

Autoriserede indgreb i el-installation	4
Uautoriserede indgreb	3

**NB!** Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger.

## Bygningsændringer

<b>Flytning/nedrivning af vægge</b>		
	Nedrivning af vægge	4
	Opsætning af vægge	4
<b>Flytning/blænding af døre</b>		
	Blænding af døre	4
	Flytning af døre	4
<b>Skabe og lign.</b>		
	Opsætning af faste skabe	1
	Nedtagning af faste skabe	2
	Maling af skabe indvendigt	1
<b>Modernisering af køkken</b>		
	Køkkenmodernisering (låger, bordplade m.v.)	4,5
	Total køkkenmodernisering	4,5
	Ændring af lav/høj køkkenbordshøjde	2,4
	Se iverigt "Kort om råderet"	
<b>Modernisering af badeværelse</b>		
	Total badeværelsesmodernisering	4,5
	Opsætning af brusekabine	4
	Se iverigt "Kort om råderet"	
<b>Installation af hårde hvidevarer</b>		
	Installation af opvaskemaskine	4
	Installation af vaskemaskine	4,3
	Installation af tørretumbler	3
<b>Installation af radioamatørudstyr</b>		
	Synlige installationer udenpå hus	4
	Antenner på taget	4
<b>Garager</b>		
	Maling af døre	3
<b>Nøgler og låse</b>		
	Afleveres ved fraflytning, cylinder omlægges	1
	Manglende aflevering af nøgler	2

**NB!** Alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til vedligeholdelsesvejledninger.