

Råderetskatalog
samt fortegnelse over andre arbejder med/uden retableringspligt

Boligselskabet Rosenvænget

08-52 - Haragergård



Godkendt på beboermødet den 27.06.2013

Side 1 af 18

Bemærk at alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning og vedligeholdelsesvejledninger.

Råderetskatalog Regler og retningslinier

I afdelingen er det vedtaget, at beboeren må udføre ændringer/forbedringer, der er angivet i dette råderetskatalog.

Forbedringer vil typisk være større arbejder, som generelt gøre boligen bedre at bo i, og hvor udgifterne kan godtgøres ved eventuel fraflytning.

Ændringer vil typisk være de arbejder, der må foretages af beboeren "på egen regning og risiko", og hvor der normalt ikke vil være retableringspligt ved eventuel fraflytning, og hvor der heller ikke vil være tale om godtgørelse ved eventuel fraflytning.

Det er en forudsætning, at arbejdet udføres håndværksmæssigt fuldt forsvarligt, og at der ved indgreb i ejendommens el- og vandforsyning samt afløb benyttes autoriserede håndværksmestre.

Det kan kræves, at beboeren stiller sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret, eventuelt ved en forsikring eller på anden måde.

Hvor der i råderetskataloget stilles krav om ansøgning, skal arbejdet anmeldes til boligselskabet senest 8 uger før arbejdet igangsættes.

Kræver ændringen byggesagsbehandling eller kommunal godkendelse, indhentes disse af boligselskabet og kan betyde forlængelse af denne 8 uges frist.

Boligtageren skal selv betale eventuelle byggesagsomkostninger.

Eventuelle øgede vedligeholdelsesudgifter skal betales af beboeren.

A: Lejlighedens overflader m.m.	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv råderet	Bemærkninger
Lofter:							
Farveændring		X					Skal males hvide
Tapetbeklædning af lofter				X			
Anden beklædning af lofter (træ og gipsplader)			X				
Isolering af lofter			X				
Vægge:							
Malet glasvæv/filt		X					Kan kræves genetableret ved fraflytning for egen regning.
Malet savsmuldtapet, rutex	X						
Glasvæv i entre, køkken og bad	X						
Vinyltapet i køkken og bad		X					

A: Lejlighedens overflader m.m.	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves retableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge rådetsreglerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
Vægge - fortsat:							
Tapet (standard) med over- læg på max. 2 mm				X			Afdelingen opsætter kun savsmuldstapet og andre former for tapet. Kan kræves retableret ved fraflytning for egen regning.
Et lag standard-tapet kan gøre det ud for grundpapir når det er fastsiddende og samlingerne er afslebet		X					Hvor lejlighed er født med det, hæfter fraflytter ikke.
Strukturmalning på vægge				X			
Træbeklædning på vægge				X			
Normalt forekommende bore og sømhuller i tapeter		X					

A: Lejlighedens overflader m.m.	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligselskabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
Flisebeklædning:							
Borehuller i fliser		X					
Borehuller i fuger		X					
Maling af fliser				X			
Vinylbeklædning udenpå fliser				X			
Opsætning af vægfliser i køkken, bad og bryggers			X		X	X	
Gulve:							
Gulvafslibning med efterfølgende lakering	X						
Pålægning af linoleums- og vinylfliser (ikke limede)		X					

A: Lejlighedens overflader m.m.	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves retableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsels- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
Gulve - fortsat:							
Pålægning af fliser og klinker i bad			X		X	X	
Isolering af gulve				X			
Fodlister, Indfatning, karme, lysninger m.m.							
Farveændring	X						Skal males grå eller hvide
Fjernelse af dørtrin		X					
Montering af dørtrin			X				
Døre:							
Farveændring (hvis der er malede døre i forvejen).	X						Skal males hvide
Udskiftning af dørhåndtag		X					

B: Vinduer m.m.	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsels- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
<u>Vindueskarme/Rammer</u> <u>(træ) Blomsterkarme</u>							
Farveændring (indvendig)	X						Skal males hvide
Ubehandlede vinduesrammer				X			
Ubehandlede karme				X			

C: VVS-installationer	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
<u>Koldt- og varmtvands- haner. Blandingsbatteri og bruser</u>							
Manglende perlatorer				X			
Udskiftning af eksisterende blandingsbatteri til vandbesparende eller termostatisk		X					
<u>Radiatorer</u>							
Farveændring		X					Skal males hvide
Montering af termostater				X			

D: El-installationer	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
<u>Målerskabe og HFI- relæer</u>							
Autoriserede indgreb i skabe og relæer			X				
<u>Stik- og vippekontakter:</u>							
Indgreb (udskiftning) i kontakter			X				
<u>Korrespondance lys og lysdæmpere, rosetter for lampetilslutning</u>							
Autoriserede indgreb i el- installation			X				

E: Bygningsændringer	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves retableret ved fracflytning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
<u>Flytning/nedrivning af vægge:</u>							
Nedrivning af vægge			X				
Opsætning af vægge			X				
<u>Flytning/blænding af døre</u>							
Blænding af døre			X				
Flytning af døre			X				
<u>Skabe o.lign.:</u>							
Opsætning af faste skabe		X					

E: Bygningsændringer	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
Skabe o.lign.- fortsat:							
Nedtagning af faste skabe		X					
Modernisering af køkken:							
Køkkenmodernisering			X		X	X	
Ændring af lav/høj køkkenbordshøjde			X				
Modernisering af badeværelse:							
Badeværelsesmodernisering			X		X	X	

E: Bygningsændringer:	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
<u>Installation af hårde hvidevarer:</u>							
Installation af opvaskemaskine			X				
Installation af vaskemaskine			X				
Installation af tørretumbler			X				
<u>Installation af paraboler/radio amatørudstyr:</u>							
Synlige installationer udenpå hus				X			Tilladt at sætte parabol i haven på trefod
Antenner på taget				X			

G: Haver	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsels- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
Fliser:							
Fliser fjernet fra havens gangareal/indgangsparti				X			
Fliser i haven			X				
Bede:							
Haven kan delvis benyttes som køkkenhave	X						
Udførelse af bede hvor som helst i haven	X						
Græs:							
Græs i hele haven (gangarealer undtaget)	X						
Træer:							
Plantning af alle typer træer			X				Max. Højde 5m. medmindre det er til gene for naboer.
Fjerne eksisterende træer Plantekasser	X						

G: Haver	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fracflytning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
Læhegn/hæk: Se ordensreglement							
Ændring af hæk			X				
Fjernelse af hæk				X			
Maling af læhegn	X						Kun i eksisterende farver.
Opsætning af læhegn		X					Må IKKE monteres i murværket.
Skure: Se ordensreglement							
Maling af skurets træværk	X						Kun i eksisterende farver.
Skure/Markiser/Drivhu se: Se ordensreglement							
Maling af skurets tagplader				X			
Udvidelse af skur				X			
Opsætning af skur				X			

G: Haver	Tilladt uden ansøgning	Tilladt uden ansøgning kan kræves reableret ved fraflytning	Skal ansøges hos boligsel- skabet	Ikke tilladt	Godtgørelse mulig ifølge råderetsreg- lerne	Kollektiv Råderet	Bemærkninger
Isolering af skur		X					
Opsætning af specifik udhæng på max 14 m ² ifølge specifik tegning.		X					Se Gribskov kommunes regler nedenunder
Opsætning af Markiser		X					
Opsætning af drivhuse		X					Må godt opsættes i baghaven dog max 1.80 m højt, skal følge hækkens højde.

Regler vedrørende udhæng

I må bygge op til 20 m² jf. bygningsreglementet BR 10, kap. 1.6, stk. 1. og punkt 2) :

Der sådan her :

1.6 Byggearbejder, der kan opføres uden tilladelse og anmeldelse Stk. 1.

Følgende byggearbejder kan ske uden byggetilladelse og anmeldelse:

- 1)
- 2) Garager, carporte, udhuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende

Side 16 af 18

Bemærk at alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning og vedligeholdelsesvejledninger.

bygninger, som opføres i forbindelse med byggeri omfattet af kap. 1.3.2, stk. 1, nr. 1, samlet areal på højst 20 m² pr. bolig.

3)

Det der altså gælder for jeres bebyggelse, som er rækkehuse, er at I må højst bygge 20 m² som nævnt ovenfor.

Med hensyn til afstande, så gælder reglerne, at der maks må bygges med en højde på 2,5 meter i skel, og umiddelbart kan terrassen godt placeres i skel.

Dog må den samlede længde af 'småbygninger i skel'-...altså udhuse, carporte, osv. ... ikke være længere end 12 meter. - det er kun den længste side af hver bygning der tælles med.

OG... såfremt der bygges mere end de 20 m² på grunden - (I skal huske at tælle eventuelle eksisterende udhuse og carporte med), så skal der søges om en anmeldelse hos kommunen.

Råderet/Godtgørelse - kort fortalt.

Der ydes godtgørelse ved forbedringer efter følgende model:

1. For at være sikker på, at selskabet vil betragte de ønskede arbejder som forbedringer, skal arbejderne anmeldes til regionskontoret inden igangsættelse og ikke påbegyndes før tilladelse foreligger.
2. Kun den del af forbedringsarbejderne som udgør en værdi på over den til enhver tid gældende minimumsstørrelse kan blive godkendt. Beløbet reguleres løbende, jfr. punkt 5. Godtgørelsen kan max. være satsen for kollektiv råderet ved fraflytning. Hvis den nedskrevne godtgørelse ikke overstiger et vist beløb, som igen reguleres årligt, på beregningstidspunktet (fracflytning) 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.

Side 17 af 18

Bemærk at alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning og vedligeholdelsesvejledninger.

4. Alle udgifter i forbindelse med forbedringsarbejder skal være momsregistrerede og dokumenteres. 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 reguleres i overensstemmelse med den i lov om satsregulering fastsatte sats-reguleringsprocent.
6. Reguleringen foretages en gang årligt, første gang med virkning for det regnskabsår, der følger nærmest efter finansåret 1993.
7. 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. Godtgørelsen udbetales først ved fraflytning.
8. Såfremt forbedringsarbejderne betyder ændringer af eksisterende forhold (eksempelvis et eksisterende køkken), vil værdien af det eksisterende blive fratrukket forbedringsværdien.
9. Ved godtgørelse af et forbedringsarbejde overtager afdelingen vedligeholdelsespligten. Særligt vedligeholdelseskrævende forbedringer vil kunne pålægges den pågældende bolig.
10. Godtgørelsen vil blive afskrevet med 10% om året over 10 år og i lige store dele.
11. Ved udbetaling af godtgørelse til en fraflytter kan en ny beboer enten vælge at betale hele restgælden kontant eller få en huslejestigning svarende til restafskrivningen.

Beløb og tidsgrænser.

Køkken max. Kr. 25.000 og skal afskrives over 15 år.

Bad max. Kr. 50.000 og skal afskrives over 20 år.

De samme beløb gælder for individuel råderet.

Dette for, ikke at huslejen i lejemål med renoveret køkken og bad, skal blive for dyrt, ved genudlejning.

Ansøgningsfrist for kollektiv råderet vil blive 1. maj, hvert år.

Det vil sige, at de som har søgt om kollektiv råderet inden 1. maj, vil komme med i lånepuljen. Søger man efter 1. maj vil man skulle vente til det efterfølgende år.

Side 18 af 18

Bemærk at alle arbejder skal være udført håndværksmæssigt korrekt og i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning og vedligeholdelsesvejledninger.