

Råderetten

REV. 21.09.22

Råderet giver dig en stor frihed til at indrette din bolig efter din husstands behov. Du skal selv sørge for at arbejdet bliver udført og finansieret.

De tiltag der er mulige falder i 3 grupper som behandles nedenfor:

- Indendørs forbedringer
- Indendørs forandringer
- Udendørs forbedringer og forandringer

Indendørs forbedringer

Indendørs i boligen har du som beboer ret til at lade udføre alle forbedringer. Ved efterfølgende fraflytning kan du evt. få godtgørelse for forbedringerne. Ved udførelse af forbedringer skal du først ansøge om tilladelse hos driftschefen. For at et tiltag kan blive anerkendt som en forbedring skal følgende fire punkter være opfyldt:

- Tiltaget skal indebære at det lejes værdi forøges
- Tiltaget skal være rimelige og hensigtsmæssigt
- Tiltaget må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig
- Tiltaget skal være i overensstemmelse med gældende love og regler (fx Bygningsreglementet)

Det er boligorganisationen der udøver de skøn der er forbundet med disse punkter. Dog kan boligorganisationen uddelegere denne kompetence til afdelingen. I praksis udøves disse skøn i Måløv Park af inspektøren efter de anvisninger som findes i skemaform nedenfor. Skemaerne udgør på dette punkt afdelingsmødets opfattelse af hvilke skøn der bør udøves vedrørende de mest gængse ansøgninger.

Du skal altid søge om tilladelse hos driftschefen, og du skal afvente en tilladelse inden du går i gang.

Indendørs forandringer

Indendørs i boligen har du som beboer ret til at udføre en række forandringer. Der ydes ikke godtgørelse for forandringer ved fraflytning, for det der karakteriserer forandringer frem for forbedringer er at det lejes værdi ikke forøges. Også for forandringer gælder det at de skal være rimelige, hensigtsmæssige og at de ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig.

For nedtagning, opsætning og flytning af skillevægge gælder at det er en tilladt forandring, blot det ikke skønnes at være for usædvanligt og blot Kommunen tillader den afledte ændring i antallet af rum, og blot indgrebet udføres forskriftsmæssigt. Bærende vægge må der dog ikke røres ved, og så skal Bygningsreglementets bestemmelser om bl.a. brand, flugtveje, el-installationer mv. naturligvis være opfyldt.

For ændring af skillevægge skal du søge om tilladelse hos driftschefen, og du skal afvente svar inden du går i gang. Se vore regler for ændringer af skillevægge i skemaet nedenfor.

For alle andre forandringer gælder at det er boligorganisationen der afgør om de er tilladte. Dog kan boligorganisationen uddelegere denne kompetence til afdelingen. I praksis er det i Måløv Park inspektøren der træffer beslutning om hvorvidt

en forandring tillades efter de anvisninger som findes i skemaform nedenfor. Skemaerne udgør på dette punkt afdelingsmødets opfattelse af hvilke gængse forandringer der bør være tilladt.

Med mindre der i skemaet er anført FRIT, skal du ansøge og afvente en tilladelse før du går i gang.

Udendørs forbedringer og forandringer

Udendørs, dvs. i forhave og i baghave må du udføre de forandringer og de forbedringer som er tilladte. Også for disse tiltag gælder det at de skal være rimelige, hensigtsmæssige og at de ikke må fratage boligen dens karakter af almen bolig.

Det er afdelingsmødet der beslutter hvad der er tilladt og hvad der er forbedringer. Skemaerne nedenfor viser afdelingsmødets beslutninger på dette punkt.

Med mindre der i skemaet er anført FRIT, skal du ansøge og afvente en tilladelse før du går i gang

Ansøgninger og tilladelser

Ansøgninger og tilladelser skal være skriftlige for at være gyldige. Ansøgninger afleveres på kontoret eller i postkassen og stiles til driftschefen. En skriftlig tilladelse og en beregning af godtgørelsen umiddelbart efter udførelsen er en forudsætning for godtgørelse ved fraflytning. Det nytter ikke noget at trække nogle gamle kvitteringer frem i forbindelse med fraflytningen.

Godtgørelse

Du kan få udbetalt en godtgørelse for udførte forbedringer. Godtgørelsen udbetales ved fraflytning. Det er en forudsætning for at få godtgørelsen, at du har ansøgt om og fået tilladelse til arbejdet inden det er udført. Godtgørelsesbeløbet beregnes umiddelbart efter at arbejdet er meldt færdigt og synet af driftschefen. Det er også en forudsætning for at få godtgørelse at forbedringen ikke er afskrevet inden du flytter. Der ydes ikke godtgørelse til særligt energikrævende installationer (fx spa-bad).

Den godtgørelse der beregnes, afskrives jævnt over en periode, der som udgangspunkt ligger mellem 10 og 20 år, men dog kan aftales kortere. Perioden afspejler en forventning til hvor længe værdien af det lejede vil være forøget.

Der er en øvre grænse for hvor meget du alt i alt kan få godtgjort ved fraflytning. Denne grænse justeres én gang årligt, og er pr. 01.01.12 på 117.334 kr.

Det er Måløv Park der betaler godtgørelsen, men beløbet kradses ind som en forøget husleje hos den nye beboer lige så længe afskrivningen ville have varet. Den nye beboers forøgede husleje indeholder desuden en forrentning af det beløb vi som afdeling har lagt ud.

Den godtgørelse der beregnes er baseret på afholdte dokumenterede udgifter til håndværkere og materialer, men herfra trækkes værdien af en eksisterende konstruktion eller installation der erstattes. Desuden kan inspektøren lave et fradrag i de dokumenterede udgifterne til materialer eller håndværkere hvis udgifterne skønnes at være atypiske i forhold til det gængse.

Der ydes kun godtgørelse for regninger til momsregistrerede virksomheder. Der ydes ikke godtgørelse for værdi af eget arbejde. Endelig kan godtgørelsen blive reduceret yderligere ved fraflytning hvis forbedringen er blevet skadet, fx ved forkert brug (misligholdelse).

Eksempel på beregning af godtgørelse - Forbedring af køkken

Afholdte og dokumenterede udgifter	60.000 kr.
Reduktion	
Værdi af originalt køkken	- 7.000 kr.
Værdi af nyere bordplade	- 2.000 kr.
For høje udgifter til håndværker	- 3.000 kr.
Godtgørelse i alt	48.000 kr.

Eksempel på nedskrivning af godtgørelse

Der fraflyttes 5 år efter arbejdet er udført, og afskrivningen er fastsat til 12 år.

Oprindelig godtgørelse	48.000 kr.
Nedskrivning:	
-(48.000 kr. / 12 år) * 5 år	- 20.000 kr.
Nedskrevet godtgørelse (udbetales ved fraflytning)	28.000 kr.

For ikke at drukne i administration af bagateller er det besluttet at arbejde med et minimumsbeløb, således at arbejder til under 2.500 kr. ikke betragtes som forbedringer, men som forandringer, uanset deres karakter i øvrigt.

Anke

De afgørelser der træffes af driftschefen kan beboeren anke til Beboerklagenævnet og Boligretten. Hvis der skulle komme afgørelser herfra der underkender driftschefens skøn, vil skemaerne blive justeret i overensstemmelse med afgørelsen.

Skemaerne

Skemaerne nedenfor er baseret på beslutninger truffet af afdelingen siden 1990. I den forløbne periode er lovgrundlaget blevet ændret ganske radikalt ved flere lejligheder. Ovenfor har vi givet en beskrivelse af skemaernes status pr. august 2005.

Skemaerne giver udtryk for regler og præcedens på de områder hvor der er truffet beslutninger. Hvis du ønsker at udføre en forandring der ikke er omtalt kan du også ansøge driftschefen om det. Sagen vil så blive drøftet mellem driftschefen og afdelingsbestyrelse. Hvis sagen har principiel eller generel interesse vil den siden blive taget op på et afdelingsmøde og indarbejdet i skemaerne.

Haverne og facaderne generelt

Beskrivelse	Ansøgning	Bemærkninger
Udbedring af skader på udvendige malede flader.	frit, påskønnes	Maling udleveres af ejendomskontoret. Der må kun males med de autoriserede farver.

Smøring af sidehegn	Godkendt type udleveres	Der må kun smøres med de autoriserede farver i træbeskyttelse som udleveres af driften.

Baghaven

Beskrivelse	Ansøgning	Bemærkninger
Etablering af hegn bag baghaven	Frit	Hegnets højde. Et hegn bag baghaven må på intet sted være højere end 50 cm under sidehegnet. Hegnet skal være nemt at forcere. Hegnets placering. Hegnet skal som hovedregel være placeret for enden af sideplankeværket. Hegn må dog også være placeret 30 cm længere ude, dvs. der hvor et oprindeligt bræt i 40 cms højde markerer eller tidligere har markeret havens afslutning. Alle hegn skal være parallelle med bygningen. Det er altså ikke tilladt at lave et hegn der er krumt. I en haveudvidelse må der ikke være andre hegn end grønne hegn (dvs. buske) jf. bestemmelserne om haveudvidelse. Hegnets udtryk. Hegnets overkant skal være vandret. Det er altså ikke tilladt med hegn der har bueform hverken den ene eller den anden vej. Det er tilladt at have en enkelt lægte i samme højde som sideplankeværket. Mellem lægte og hegn må der være en let og meget luftig fletkonstruktion. Hegnets materiale skal være træ. Der kan fx. anvendes spånplet, (pile)grenflet, rafter eller lignende. Der må ikke anvendes plademateriale. Det enkelte hegn skal være ensartet. Hegnet skal have en tydeligt lettere karakter end sideplankeværket, men et eksisterende hegn med en større tyngde kan få lov til at blive stående. Hegnene må males med samme træbeskyttelses-farver som sidehegnet eller sort træbeskyttelse.
Etablering af pergola	ANSØGES	Der må kun opsættes en af de autoriserede pergolaer. De leveres og opsættes af Måløv Parks tømrer. Prisen er gældende tilbudspris som bliver afdraget over 60 måneder, der bliver ikke tilskrevet renter på beløbet. Grundkonstruktionen behandles med pine træbeskyttelse. Ved fraflytning indenfor 5 år udbetales godtgørelse hvis beboeren har betalt kontant ved opsætning. Pergolaen må ikke medtages ved flytning.
Opsætning af markise og solsejl	ANSØGES	Markise eller solsejl må kun opsættes i baghaven. Der skal ansøges inden montering. Der skal monteres en tværgående bjælke/rem, fastgjort i beton imellem etageadskillelsen. Den tværgående bjælke/rem udføres af afdelingens samarbejdspartner. Lejeren betaler alle udgifter hertil, til den aktuelle tilbudspris, som oplyses af driften ved ansøgning. Bjælken må ikke males. Den skal fremstå tryk-imprægneret.

Overdækning af pergola	frit	Evt. overdækning er ikke en del af den leverede pergola. Overdækning og anden fleksibel anvendelse af grundkonstruktionen er tilladt, men beboeren er selv ansvarlig i forhold til evt. myndighedskrav. Følgende forhold skal være opfyldt ved evt. overdækning af pergolaen:
		1. Betonsøjlen som adskiller de enkelte lejemål er 18 cm bred og fastlægges dermed en 18 cm-zone mellem de to haver. Denne zone skal friholdes således at der hverken er lægter eller overdækning i denne. 2. Der skal holdes mindst 2 cm afstand mellem overdækning og facade. Der må ikke gøres forsøg på at tætte aftrækket i sprækken. 3. Det er tilladt at opsætte en gavltrekan på en overdækket pergola, hvis den udformes efter driftens vejledning. 4. Hvis der etableres tagrende skal der etableres vandopsamling. En eventuel tagrendeløsning skal ansøges og være en standardløsning for at sikre et ensartet præg. Standardløsningen er endnu ikke udarbejdet i detaljer, men det vil ske første gang en beboer henvender sig til afdelingsbestyrelsen med en ansøgning. 5. Tagdækningen må ikke rage væsentligt længere frem end yderste lægte (mod haven).
Udvidelse af have	ANSØGES	Der skal være 1,5 meter buskareal tilbage mod det øvrige fællesareal. Der måles fra midte af yderste busk. Det svarer sædvanligvis til 2 rækker buske. Er der niveauforskel (skråning) må der laves 1 terrasse på det udvidede haveareal. Støttemur ned til terrassen må maksimalt være 50 cm, og støttemur ud mod tilbageværende buskareal, må ligeledes højst være 50 cm. Støttemure skal udføres i trykimprægneret træ. Der må placeres trappetrin ned til terrassen. Skel mod fællesarealer og naboer skal være levende hegn op til 180 cm's højde. Haveudvidelsen er fællesareal som beboeren har fået nem adgang til fra sin egen have. Haveudvidelsen skal behandles som fællesareal og kun bestå af levende planter. Der må derfor ikke installeres genstande permanent i haveudvidelsen. Det du bringer med ud i haveudvidelsen bringer du med tilbage, når du ikke selv opholder dig i haveudvidelsen.
Ændring af belægning i have og gangbro i forhave.	frit	Ved erstatning af den oprindelige træterrasse til fliser ydes et tilskud på op til 3.000 kr. til materialer. Og for udskiftning af trægangbro til fliser ydes et tilskud på op til 1.500 kr. Der skal forevises kvittering. Der ydes ikke tilskud til at øge belægningens omfang..
Opsætning af drivhus	ANSØGES	Ingen retablering, såfremt drivhuset er nemt at pille ned igen. Må ikke opsættes i haveudvidelse.
Opsætning af parabolantenne	frit	Antenne må ikke sættes op over plankeværket

Klipning af buske bag have	næsten frit	Det er tilladt at klippe buskene bag baghaven, men det henstilles at det gøres på en måde så hele rækkens buske udgør en helhed. Buskene må under ingen omstændigheder klippes længere ned end 60 cm.
Maling af ufarvet silikatplade i brystninger	frit	Maling udleveres af driften. Der må kun males med den autoriserede farve.
Udbedring af skader på udvendige malede flader	frit, påskønnes	Maling udleveres af driften. Der må kun males med de autoriserede farver.

Gård og forhave

Beskrivelse	Ansøgning	Bemærkninger
Opsætning af skur/halvtag	frit	Må ikke være højere end eksisterende skur. For ikke at være påvirket af en eventuel udskiftning af hegnet, må skuret ikke være fastgjort til dette. Skur/halvtag må ikke fastgøres til facaden. Der kan kun kræves retablering, såfremt ovenstående ikke er overholdt, arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller såfremt myndighedskrav herom rejses. Beboeren er selv ansvarlig i forhold til evt. myndighedskrav.
Ændring af belægning i gård	frit	Ved udskiftning af trægangbro til fliser ydes et tilskud på op til 1.500 kr. Der skal forevises kvittering. Der ydes ikke tilskud til at øge belægningens omfang..
Vindue i skur mod gård/forhave	frit	Max 70 cm på hver led
Opsætning af plantekasser op ad egen skurvæg mod fællessti	frit	Plantekassen(-erne) må højst strække sig 30 cm ud fra væggen. Der skal være luft mellem skur og plantekasse. Der er mange mennesker, som kommer til at se på disse planter hver dag, så de skal holdes pænt. I modsat fald påtales det af driften.
Etablering af el. i skur	frit	Arbejdet udføres af autoriseret elektriker.
Opsætning af havelåge	Frit når mindre end 105 cm over terræn.	Maximal højde for havelåger er 105 cm over terræn. Over 105 cm skal ansøges. Ønskes en havelåge der er højere skal den opsættes på indersiden af skuret.
Maling af havelåge	næsten frit	Grå maling udleveres. Skurfarven må ikke benyttes. Andre farver må anvendes men godtgøres ikke.

Huset indvendigt - generelt

Beskrivelse	Ansøgning	Bemærkninger
Udskiftning af standardvinduer med lavenergivinduer	ANSØGES	Godtgørelse Vedligehold påhviler afdelingen
Flytning / nedrivning af skillevæg mellem værelser på 1. sal	ANSØGES	Nedenstående regler er udformet af afdelingsbestyrelsen efter mandat fra afdelingsmødet maj 2005 og efter forhandling med Ballerup Kommune. Efter du har ansøgt vil driftschefen ansøge kommunen om tilladelse til at ændre antallet af rum i boligen. Regler I forbindelse med nedtagning af skillevæggen mellem værelserne, skal det sikres at mellemstykket mellem dørene er forankret til loftet. Der skal etableres gulv hvor skillevæggen har stået. Den oprindelige skillevæg har rummet el-installationer: skjult kabelføring samt to stikdåser ved gulv og to lampeudtag ved loft. Når væggen er fjernet skal der etableres to stikdåser ved gulv og to lampeudtag ved loft, passende fordelt i rummet, og så vidt muligt som skjulte installationer. Installationerne skal udføres af aut. el-installatør. Lampeudtag og stikdåser må ikke placeres i den linie hvor væggen har stået, så de vil være i vejen for at den nedtagne væg siden kan reableres som let installationsfri gipsvæg. Lampeudtag og stikdåser skal placeres så de, såfremt væggen reableres, er fordelt så der er en stikdåse og et lampeudtag i hvert rum. Anbefalinger I forbindelse med etablering af gulv hvor den nedtagne væg har stået, anbefales det at der udføres en supplerende konstruktion under gulv. Konstruktionen skal tjene til at gøre det muligt siden at etablere en let væg i den linie hvor den oprindelige væg har stået uden at optage gulvet

		Konstruktionen består af en planke (100x50) opklodset på betondæk til oversiden er i flugt med underside af eksisterende gulvbrædder. Planken opklodes pr. 70 cm og fastgøres til betondæk med skruer i plugs pr. 70 cm. Der stoppes med mineraluld under planken og for enderne af planken. Tilsidst sømmes et tilpasset gulvbræt til planken Plankens funktion er at være underlag for at der på et senere tidspunkt kan etableres en let væg ovenpå gulvet, og understopningen med mineraluld skal tjene til at nedsætte lyd gennemgang mellem rummene hvis der siden etableres en væg. Hvis du er i tvivl om noget kan du hos driften få uddybet konstruktionens udformning. Ansøgning I forbindelse med din ansøgning skal du anføre om du agter at rette dig efter afdelingens anbefaling. Når afdelingens anbefaling følges vil det føre til en meget fleksibel løsning, hvor skillevægge nemt kan opsættes og nedtages. Vi gør opmærksom på at Kommunalbestyrelsen har udtrykt sin billigelse af den konstruktion afdelingen anbefaler og af hensigten med den. Der er skabt præcedens for at en ansøgning om tilladelse imødekommes af Kommunen hvis du tilkendegiver at du vil følge afdelingens anbefaling. Derfor skal du i din ansøgning klart anføre om du agter at følge anbefalingen. Syn Arbejderne under gulv (el-installationer og planke) skal synes af driftschefen inden gulvbrædder fastgøres. Tidligere nedtagninger Har du tidligere nedtaget en skillevæg (med eller uden tilladelse) har du umiddelbart pligt til retablering ved fraflytning. Hvis du ønsker at løses fra denne forpligtelse skal du ansøge om det og i den forbindelse tilrette den udførte løsning så den lever op til regler og anbefalinger. Du kan ikke forvente at din nedtagning kan godkendes i forbindelse med en fraflytning, idet den kommunale sagsbehandlingstid vil være til hinder for dette. Hvis du har indbetalt et depositum i forbindelse med en tidligere nedtagning, vil dette blive tilbagebetalt til dig når din løsning er ændret og godkendt.
Udskiftning af døre	frit	
Udskiftning af dørgreb	frit	
Udskiftning af elkontakter	frit	
Opsætning af lysdæmper	frit	Vedligehold påhviler lejer
Ekstra el-installationer	frit	Udføres af autoriseret elektriker
Ændring af gulvbelægning i køkken, alrum entre og trappe	ANSØGES	Som udgangspunkt skal der ikke retableres
Afhøvling (slibning) af gulv.	ANSØGES	Ansøgning om gulvslibning behandles ud fra flg. retningslinier:

		1. Hvis gulvet ikke kan tåle flere afslibninger gives der afslag. 2. Hvis gulvet ikke har været afhøvlet de seneste 10 år gives der tilsagn. 3. Hvis ikke særlige forhold taler for noget andet gives der afslag. Retningslinierne er anført i prioriteret rækkefølge. Betaling: Betalingen kan trækkes fra den indvendige vedligeholdskonto 1. hvis boligen i øvrigt fremstår som godt vedligeholdt. 2. hvis der efter at afslibningen er betalt, vil tilbagestå minimum indflytterbeløbet (pt. 4000 kr.) på kontoen. Behandlinger: Efter endt afslibning skal gulvet enten lakeres, oliebehandles eller lud-/sæbebehandles. Ligegyldigt hvilken behandling der vælges skal gulvene vedligeholdes. Det anbefales at gulvene lakeres. Udførelse: Afslibning skal foretages af fagfolk. driftschefen/driften kan kræve at afslibning rekvireres af afdelingen, for at sikre at den foretages så nænsomt som muligt. Registrering: Al slibning registreres af driftschef/driften. Fraflytning: Ved fraflytning vurderes om gulvet trænger til en afslibning. Er gulvet misligholdt kan det skønnes nødvendigt med en afslibning. I så fald betaler fraflytter afslibningen. I grovere tilfælde kan der eventuelt kræves erstatning af det bortslebne materiale med op til 1/7 af prisen for et nyt gulv. Brud på reglerne: Konstateres det at en beboer har ladet gulvet afslibe uden at have fået lov, kan der kræves erstatning af det bortslebne materiale med op til 1/7 af prisen for et nyt gulv
--	--	--

Køkken, badeværelse og toilet

Beskrivelse	Ansøgning	Bemærkninger
-------------	-----------	--------------

Ombygning og større ændringer af køkken	ANSØGES	Godtgørelse mulig. Som udgangspunkt afskrivning over 12 år.
Opsætning af emhætte	frit	Har du en Barco-ventilator afleveres denne til driften Du kan få tilskud til en ny emhætte fra emhættekontoen. Pr 01.01.2000 står der 750 kr på emhættekontoen hvis der ikke tidligere har været trukket fra den. Der opspares 10 kr. pr måned.
Opsætning af opvaskemaskine	frit	VVS og El-tilslutning foretages af autoriseret installatør.
Udskiftning af standardkomfur og standardkøleskab.(Uden brug af afdelingens konti for hvidevarer)	frit OBS	Hvis man opbevarer standardapparatet for at indsætte det igen ved en fraflytning, skal der ikke ansøges - ellers skal der. Vær opmærksom på, at afdelingen har en kontoordning for komfur og køleskab, sådan at du efter bestemte regler kan få økonomisk tilskud. Se under Hvidevarerkonti
Udskiftning af vandarmaturer	frit	Foretages af autoriseret VVS-installatør
Udskiftning af belysning	frit	
Ombygning og større ændringer af badeværelse og toilet	ANSØGES	Godtgørelse mulig. Som udgangspunkt ingen retablering
Opsætning af vaskemaskine	frit	Må kun opsættes i stueetagen på toilettet. VVS og El-tilslutning foretages af autoriseret installatør.

Om mulighederne for råderetten vedrørende konti for komfur og køleskab, se under **Hvidevarerkonti**.