

Forslag til VAs generalforsamling 19. maj 2026

Forslag:

VAs generalforsamling ønsker, at det i VA bliver tilladt at anvende ejerskabserklæringer i forbindelse med individuelle råderetsarbejder.

Inden næste ordinære generalforsamling skal bestyrelsen udarbejde et forslag til, hvordan man konkret kan arbejde med ejerskabserklæringer. Der skal laves forslag til både en formular og en procedure.

Generalforsamlingen foreslår, at dette laves i samarbejde med beboere i de afdelinger, der ønsker indført brug af ejerskabserklæringer i deres afdelinger.

Begrundelse:

Vi lever i en tid, hvor der er megen opmærksomhed på genbrug og bæredygtighed i byggeriet. Det bør også gælde "de små og nære ting" i et alment boligbyggeri, som f.eks. råderetsarbejder. VA er kendt som en almen boligorganisation, der har været fremsynet både med deres byggerier og med arbejdet med beboerdemokrati herunder bæredygtighed. Ønsket er, at VA endnu engang skal udfordre den stramme og desværre almindelige fortolkning af Almenlejeloven og Driftsbekendtgørelsen og understøtte beboerne med en mere fleksibel administration af lovgivningen, og give beboerne mulighed for selv at tage ansvar for udformningen af deres boligområdet og sikre genbrug og bæredygtighed i deres dagligdag. Ved at godkende brugen af ejerskabserklæringer understøtter VA aktivt den udvikling, som er på vej frem i andre almene boligorganisationer.

Da ejerskabserklæringer ikke er en del af den nuværende lovgivning, så kræver det en politisk beslutning at indføre dem.

Råderetten giver beboerne i en almen bolig mulighed for at præge boligen, sådan som han/hun ønsker at bo. Disse løsninger vil være tilpasset boligen (ude og inde) og de kan for nye tilflyttere være en fordel at kunne overtage. Samtidig undgår man ressourcspild ved at fjerne gode løsninger. Den enkelte boligafdeling beslutter, hvad der må laves af råderetsarbejder, hvilke krav der er til disse, herunder om de skal reetableres ved fraflytning eller om de kan forblive som en del af boligen.

Sådan som BO-VEST i dag administrerer råderetsreglerne, så betaler beboeren etableringen af forandringen og beboeren pålægges et månedligt vedligeholdelsesgebyr, når råderetsarbejdet er godkendt. Ved genudlejning lejes boligen ud med denne forandring mod en højere husleje (vedligeholdelsesgebyret). Løbende vedligeholdelse (maling, olie, rengøring o.lign.) påhviler beboeren, medens fornyelse påhviler afdelingen. Det er denne fornyelse, vedligeholdelsesgebyret skal dække.

Ejerskabserklæringer betyder, at beboeren selv vedligeholder og fornyer råderetsarbejdet dvs. at der ikke skal betales vedligeholdelsesgebyr og at det kan overdrages på samme vilkår til tilflytter under forudsætning af, at arbejdet er godkendt og vedligeholdt, og at tilflytter forstår, hvilke vilkår han/hun er forpligtet af og gerne vil overtage det tilbudte.

GAB - Galgebakkens Afdelingsbestyrelse

Anita Sørensen, Galgebakkens råderetsudvalg – Kontaktperson

Fridtjof Herling, Galgebakkens råderetsudvalg

Birthe Y. Nielsen, medlem af GAB

Jens Ellesøe Olsen, medlem af GAB

Baggrundsmateriale til forslag om ejerskabserklæringer:

Beboermødet på Galgebakken d.24.februar 2026 har enstemmigt vedtaget, at GAB og Råderetsudvalget skal arbejde videre med at få indført brug af ejerskabserklæringer på Galgebakken.

Råderetsudvalget har allerede i forbindelse med udarbejdelse af Galgebakkens Råderetskatalog arbejdet med at få godkendt brug af ejerskabserklæringer, men det ville BO-VEST ikke acceptere. Vi besluttede i første omgang at få vedtaget et Råderetskatalog og så senere arbejde videre med ejerskabserklæringer. Flere boligselskaber har truffet en politisk beslutning om at gennemføre ejerskabserklæringer for at fremme tidens ønske om bæredygtighed og genbrug.

Da det lovgivningsmæssigt ikke er entydigt understøttet, at man kan gøre brug af ejerskabserklæringer, så kræver brugen en politisk beslutning, som skal træffes af VAs generalforsamling eller VAs bestyrelse.

Hvad er en ejerskabserklæring

En ejerskabserklæring er et dokument, hvor en beboer (fraflytter) overdrager i og udenfor boligen udførte og godkendte individuelle råderetsarbejder og evt. diverse løsøre tilpasset boligen til en anden beboer (tilflytter). Udformningen af ejerskabserklæringen skal være godkendt af boligorganisationen og skal sikre, at afdelingen og boligselskabet er uden forpligtelser i forhold til de i ejerskabserklæringen omhandlede effekter og forhold.

Ejerskabserklæringen betyder, at beboeren selv vedligeholder og fornyer råderetsarbejdet dvs. at afdelingen IKKE overtager råderetsarbejdet, at der ikke skal betales vedligeholdelsesgebyr og at det kan overdrages på samme vilkår til tilflytter under forudsætning af, at arbejdet er godkendt og vedligeholdt, og at tilflytter forstår, hvilke vilkår han/hun er forpligtet af og at han/hun gerne vil overtage det tilbudte.

Erklæringen skal underskrives af begge parter og opbevares i boligens sagsmappe.¹

Ejerskabserklæringen skal ligge klar inden fraflytningssyn. Fraflytter skal ved opsigelsen gøre opmærksom på, hvilke råderetsarbejder, der findes tilknyttet boligen. Drejer det sig om løsøre, så skal disse enten være lette at fjerne midlertidig f.eks. et skab, der kan rykkes ud fra væg, et tæppe, der er rullet sammen eller fastgørelsen skal være fuld synlig f.eks. en blomsterhylde på rækværk.²

Hvorfor ønsker vi ejerskabserklæringer

Vi lever i en tid, hvor der er megen opmærksomhed på genbrug og bæredygtighed i byggeriet. Det mener vi også bør gælde ”de små og nære ting” i et alment boligbyggeri, som f.eks. råderetsarbejder. Her tænker vi på brugen af den individuelle råderet, hvor beboerne enten forbedrer eller forandrer deres bolig. Hvis det er en forbedring, som beboeren gennemfører, så er ejerskabserklæringer indirekte en del af denne aftale, da forbedringer ikke skal føres tilbage ved fraflytning og tilflytter skal betale til omkostningerne ved det udførte råderetsarbejde, hvis det ikke er nedskrevet på fraflytningstidspunktet.

Hvis det er en forandring, så kan der enten være krav om reetablering eller råderetsarbejdet kan forblive i boligen ved fraflytning. Sådan som BO-VEST administrerer råderetsreglerne, så betaler beboeren etableringen af forandringen uden mulighed for godtgørelse og beboeren pålægges et månedligt vedligeholdelsesgebyr, når råderetsarbejdet er godkendt. Ved genudlejning lejes boligen ud med denne forandring mod en højere husleje (vedligeholdelsesgebyret). Løbende

¹ Eksempel på ejerskabserklæring fra AL2Bolig (her kaldt overdragelseserklæring) Bilag 1.

² Se eksempler bilag 4.

vedligeholdelse (maling, olie, rengøring o.lign.) påhviler beboeren, medens fornyelse påhviler afdelingen. Det er denne fornyelse, vedligeholdelsesgebyret skal dække.

Galgebakkens råderetsudvalg har været i forbindelse med andre almene boligselskaber, der bruger ejerskabserklæringer og her snakket med Danmarks Almene Boliger (BL). BL kunne oplyse, at de fik stadig flere henvendelser omkring ejerskabserklæringer.

Vi har over flere omgange snakket med formanden for AL2Bolig og deres jurist. De arbejder med ejerskabserklæringer/overdragelseserklæringer. De er begge klar over, at den almindelige fortolkning af Almenlejeloven og Driftsbekendtgørelsen ikke entydigt understøtter ejerskabserklæringer, men fortolkningen er ikke domstolsprøvet, så derfor har de valgt at gøre, hvad der er bedst for lejerne og i tidens ånd dvs. understøtte beboerdemokrati, bæredygtighed, genbrug og mindre bureaukrati.

Ud fra disse drøftelser tænkte råderetsudvalget først, at hvis vi bare ventede 10 år, så ville råderetserklæringer blive brugt mange steder i den almene boligsektor og sikkert også i VA. Men da beboerne flyttede tilbage fra genhusningen, og vi fik indblik i de første sager om råderet, specielt hvor meget der blev opkrævet i vedligeholdelsesgebyr, så var disse beløb af en så urimelig størrelse, at vi blev nødt til at reagere.³ Det støttede beboermødet op om.

Vi mener, at det må være et ønske for hele VA, at det bliver muligt at arbejde med ejerskabserklæringer. Derfor dette forslag på generalforsamlingen 2026.

Galgebakken som boligområde

Galgebakken blev bygget med den tanke, at beboerne skulle påvirke ikke bare det sociale liv, men også være aktive i udformningen af de fysiske omgivelser.⁴ Dette har beboerne taget til sig. De har brugt bebyggelsens særlige arkitektur, der åbner op for kontakt beboerne indbyrdes til at præge udearealerne. Sådan ønsker vi også i fremtiden at bruge vores bebyggelse og vi ønsker, at det skal ske på den nemmeste måde for vores beboere og for administrationen (mindre administration af ekstraopkrævninger).

Langt de fleste af VAs boligafdelinger har råderetsregler og alle VAs tæt-lave boligafdelinger har samme behov for indretning af udearealerne.

Det, der skal kunne overtages af nye beboere, er godkendte individuelle råderetsarbejder både ude og inde og de tilpassede indretninger inde i boligen, som fraflyttere ikke kan anvende andre steder. Vi har samlet nogle eksempler.⁵ Der skal ikke være penge mellem beboerne i forbindelse med ejerskiftet. Ønsker tilflytter ikke at overtage råderetsarbejdet eller diverse løsøre, så skal fraflytter sørge for rydning af boligen og udearealerne.

Det videre arbejde.

VA er kendt som en fremsynet almen boligorganisation med et aktivt beboerdemokrati. Forslaget vil betyde, at VA skal udfordre den stramme og desværre almindelige fortolkning af Almenlejeloven og Driftsbekendtgørelsen og understøtte beboerne i en mere fleksibel administration af lovgivningen, som giver beboerne mulighed for selv at tage ansvar for udformningen af deres boligområde og sikre genbrug og bæredygtighed i vores dagligdag.

Bilag 1: Eksempel på ejerskabserklæring fra AL2bolig.

³ Se eksempel på vedligeholdelsesgebyr. Bilag 2.

⁴ Se klip fra Hvidbogen” Bilag 3.

⁵ Se eksempler Bilag 4

Overdragelseserklæring

Overdragelse af de nedenstående effekter forudsætter, at Boligorganisationen modtager den underskrevne blanket senest 14 dage før fraflytningssynet.

Ønskes overdragelse af effekter, der ikke er anført i denne blanket, skal disse behandles på et forsyn før fraflytningssynet. Bestilling af forsyn kan ske via driftslinjen.

Boligorganisationen bekræfter modtagelsen af blanketten til både indflytter og fraflytter. Den endelige godkendelse af overdragelsen sker ved fraflytningssynet.

Effekter, der overdrages til indflytter og som må blive i boligen:

- Opvaskemaskine/vaskemaskine/tørretumbler og køle/fryseskab**
Opvaskemaskinen må blive i skabet, men både vand og el skal afinstalleres. Da synsmanden kan ikke se væggen bag eller gulvet under accepterer indflytter med sin underskrift, at være indforstået med at overtage evt. mislighold og den fremtidige forpligtelse til vedligehold af disse flader. Placering af vaskemaskine, tørretumbler og køle/fryseskab aftales med Driftscenteret. Indflytter skal have installation af opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler godkendt efter indflytning.
- Større klædeskab**
Da synsmanden kan ikke se væggen bag eller gulvet under skabet accepterer indflytter med sin underskrift på denne blanket, at være indforstået med at overtage evt. mislighold og den fremtidige forpligtelse til vedligehold af disse flader.

Effekter, der skal fjernes fra boligen og evt. kan opbevares i pulterum/skur eller indbygningskab (hvis dette er i boligen).

- Lamper** (Vi anbefaler at beslag og selve lampen nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Gardiner** (Vi anbefaler at beslag og gardinstænger nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Persienner** (Vi anbefaler at beslag nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Spejle** (Vi anbefaler at beslag nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Knagerækkør** (Vi anbefaler at beslag nedtages, da der i modsat fald, ikke vil blive malet bag disse, evt. udgifter til afdækning vil blive opkrævet hos fraflytter)
- Tæpper** (da gulvet skal været synligt under synet, skal tæpper fjernes helt fra boligen)
- Møbler/mindre skabe** ((da gulve og vægge skal været synlige under synet, skal disse fjernes helt fra boligen)

Effekter udenfor boligen

Hvis der overdrages råderetsarbejder som fremgår af afdelingens råderetskatalog med reetableringspligt og hvor beboeren selv står for den løbende vedligeholdelse, overtager indflytter denne forpligtelse og vil få tilladelse tilsendt i forbindelse med indflytningen.

Arbejder der overdrages, skal noteres på disse linjer:

Hvis du ønsker at overdrage råderetsarbejder, som ikke fremgår af råderetskatalog, skal dette ønske behandles på et forsyn.

Arbejder der ønskes overdraget, skal noteres på disse linjer:

Mindre effekter kan efter aftale blive i haven/skuret.

- Sandkasse/legehus
- Parasol/havemøbler/krukker
- Græsslåmaskine/haveredskaber

Gyldighed og ansvarsforhold

Denne blanket er kun gyldig, når den er underskrevet af begge parter og bekræftet modtaget af Driftscenteret.

Boligorganisationen er ikke part i aftalen. Eventuelle uenigheder mellem fraflytter og indflytter vedrørende eksempelvis stand, overtagelse eller økonomi er Boligorganisationen uvedkommende.

Det er fraflytters ansvar at sikre, at boligen er tilgængelig for syn, og at effekterne ikke hindrer synet. Fraflytter påtager sig ansvaret for eventuelle omkostninger til afdækning eller flytning af effekter m.m.

Dato og underskrift – fraflytter: _____

Indflytter overtager effekterne og forpligter sig til at fjerne disse ved fraflytning. Ansvar for vedligeholdelse påhviler indflytter.

Indflytter er desuden indforstået med, at ved overtagelse af de ovenfor anførte effekter påtager man sig det fulde ansvar for reparation af eventuelle skader på lejemålets bygning eller øvrigt inventar, som måtte være forårsaget af det overdragne indbo.

Dato og underskrift – indflytter: _____

Bilag 2:

To konkrete eksempler, der fik udvalget til at sige, at det var helt vildt, hvad BO-VEST opkræver.

Lysettes hegn.

Lysette har søgt om at sætte et hegn op om forhaven. Fra gavl ud til stræde 390 cm langt og 160 cm højt og mod stræde 230 cm langt og 120 cm højt. Sætter hun dette op, så skal hun betale 55kr. om måneden til vedligeholdelse=reparation og fornyelse Det er 660 kr. pr. år, 6.600 på 10 år eller 33.000 kr. på 50 år.

Lysette og hendes nabo har også søgt om at sætte hegn i forarealet ved indgangsdørene. 300 cm langt vinkelret på væg og 120 cm højt. Til dette opkræves af hver 15 kr. om måneden til vedligeholdelse. Det er 360 kr. i alt om året, altså 180 kr. til hver. Ialt 3.600 på 10 år eller 18.000 kr. på 50 år.

Lysette bor i en C-2 lejlighed, der koster 6.046 kr. om måneden. Hendes husleje vil stige med 70 kr. om måneden pga. vedligeholdelsesgebyret til eget betalt hegn dvs. 1,2 %

De 10 år er valgt, fordi det er den anbefalede normale levetid. De 50 år er alternativt valgt, fordi det er den konstaterede levetid for hegn på Galgebakken. Oprindeligt var det meningen, at vi efter genhusningen skulle vende hjem til vores over 50-år gamle hegn.

Et overslag over, hvad vi=galgebakkebeboerne forventes at skulle indbetale til vedligeholdelse af plankeværker.

Hvis beboerne i 1/3 af alle boliger opsætter plankeværk =200 boliger, så vil der blive indbetalt o.168.000 kr. om året. I vores langtidsbudget sætter vi 15.000 kr. af om året til vedligeholdelse af de af Galgebakken opsatte plankeværker, som er 180 cm høje. Alle boliger har flere fag Galgebakkehegn.

Fliser som tilvalg:

I forbindelse med renoveringen kunne vi vælge forskellige ekstraarbejder til. Hvis vi har valgt noget til, så skal vi betale vedligeholdelsesgebyr. For nogle af tilvalgene, der er forbedringer (køkkenerne), skal der ud over et ekstra vedligeholdelsesgebyr betales for den ekstra anskaffelsespris svarende til reglerne for kollektiv råderet. Har man valgt fliser i forhaven, så skal man betale 14 kr. om måneden i vedligeholdelsesgebyr og dermed 168 kr. om året. Ikke særligt meget, men hvis 200 boliger har fået lagt fliser, så betales 33.600 kr. om året. Her har vi i langtidsbudgettet til vedligeholdelse af alle fliser på Galgebakken afsat 75.001 kr. om året.

Bilag 3:

Fra "Galgebakken" udgivet af Vridsløselille Andelsforening 1973 (Hvidbogen)

Optrapningen af Galgebakkens fællesskaber og naboskaber markeret ved hovedleddene: boligstræde, kvarterstræde og kollektivt strøg, der hver for sig er præget af dets brugere - vil med tiden give hele bebyggelsen en mangfoldighed og variation - og dermed værdi, som ingen nok så opfindsom projekterende ville kunne indbygge i et projekt.

Det har været vores hensigt at give Galgebakken alle muligheder for at udvikle sig til en by med lidt af de gamle kolonihaveforeningers aktivitet, fantasi og personlig udfoldelse - Som det også kan ses i det ældste eksempel på almenyttigt boligbyggeri der kendes, Lægeforeningens Boliger, der i mangt og meget har været inspirerende for de projekterende i denne sag.

Vi har prøvet at overføre det, vi synes er bedst, fra den privatejede havebolig - råderet over hus og omgivelser, brugbare udearealer, ændringsmuligheder - til lejeboligen i en større samlet bebyggelse med høj udnyttelsesgrad og god anlægsøkonomi - og med langt større sociale muligheder, end de kendes fra det traditionelle villakvarter.

Nu da Galgebakken tages i brug, vil man så småt kunne begynde at vurdere, om bebyggelsen kan stå mål med de forventninger, der er stillet til den.

Eller på en anden måde: Har beboerne lyst, vilje og evne til at udnytte de mange muligheder, der her er indbygget i deres bolig og i boligområdet?

Arkitekterne har afleveret en boligbebyggelse, som de tror bliver bedre og smukkere af, at den tages i brug, og at der bygges videre på den. Boligforeningen har gjort op med sig selv, at vedligeholdelsesproblemer og lignende ikke skal stå hindrende i vejen for beboernes udfoldelse og præg af egen bolig.

Tilbage bliver, om den ene beboer vil lade den anden komme i gang. Om de sammen eller hver for sig kan indrette sig i de frie rammer, der er lagt. Om de kan og vil respektere hinanden og hinandens miljø.

Om trangen til "pænhed" - trods alle planlæggerens bestræbelser - vil virke bremsende på denne udvikling hen mod en ny opfattelse af kvalitet i boligen og boligmiljøet.

juni 1973

Jens Peter Storgaard
Jørn Ørum-Nielsen
Hanne Marcussen
Anne Ørum-Nielsen

Bilag 4: Eksempler

Indendørs:

Blomster hylder.

Monteringen kan umiddelbart synes og godkendes



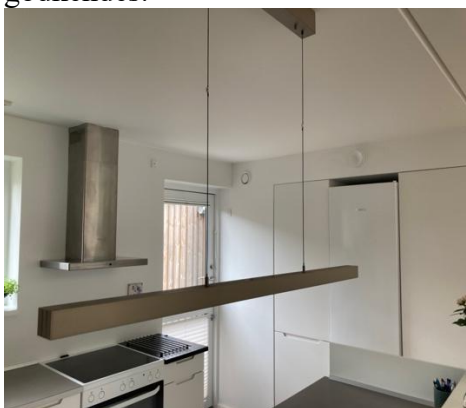
Persienne og rullegardin.

Monteringen kan umiddelbart synes og godkendes



Lampe.

Ophænget kan nemt skrues af og monteringen kan umiddelbart synes og godkendes.



Skab.

Skabet kan nemt løftes af påhængsbrættet. Brættet kan skrues af og det kan konstateres, af skruehullerne er boret i fugekryds uden at skade fliser



Udendørs:

Det vil først og fremmest være hegn, men også fliser, terrasser, regnvandstønder, cykeloverdækninger o.lign.

Disse skal overholde reglerne og være godkendte,