Råderetskatalog afd. 24

Vedtaget på afdelingsmøde den 17. september 2021.
Ændret efter møde den 17. maj 2024.

Indledning

Om råderet

Du bor i en almen boligorganisation, hvor lovgivningen giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov, gennem råderetten, inde og uden for boligen.

Hvis du ønsker at udføre et arbejde omfattet af råderetten, skal du altid sende en ansøgning til dit Servicecenter. Arbejdet må ikke igangsættes, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra Servicecenteret.

Ved de enkelte råderetssager kan der være flere forhold, som kan have indflydelse på, om den pågældende ansøgning kan godkendes, og arbejdet dermed kan iværksættes:

- Nogle råderetsarbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til Kommunen. Servicecenteret sørger for at indhente tilladelsen fra Kommunen. Gebyret for Kommunens behandling betales af beboeren.
- En lokalplan eller tinglyste bestemmelser kan indeholde særlige regler for din afdeling. Dette kan eksempelvis være type af hegn, bestemte steder der må opføres udestue, carport, drivhus, terrasse på den enkelte grund m.v.
- Bygningsreglement kan beskrive afstande til øvrige bygninger, afstande til skel, størrelse på bygning, krav til konstruktion, antal af tilbygninger m.v.
- Afdelingsmødet kan have vedtaget krav til farve, størrelse, beliggenhed på grund, materialevalg m.v.
- Indeholder din råderetssag el, vvs eller kloak skal denne type arbejde udføres af et firma med godkendt autorisation.

Servicecenteret vil i forbindelse med behandlingen af ansøgningen undersøge, om ovenstående punkter vil have påvirkning på den konkrete ansøgning.

Hvis du er i tvivl om noget, inden du sender ansøgningen afsted, kan du kontakte dit Servicecenter, som vil være behjælpelig med at besvare spørgsmål, og igangsætte processen korrekt.

Begreber

Godtgørelse

Du kan i nogle tilfælde få økonomisk godtgørelse for udførte forbedringsarbejder, der forøger boligens værdi. Udbetalingen af godtgørelsen afhænger af, om lejeren flytter inden forbedringerne er afskrevet. Godtgørelsen afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede levetid, dog højst 20 år.

For at kunne få godtgørelse, skal du opfylde en række betingelser:

- Forbedringen skal være anmeldt og godkendt af Servicecenteret
- Forbedringsarbejdet skal være rimeligt og hensigtsmæssigt

- Afholdte udgifter til forbedringsarbejdet skal kunne dokumenteres, og kun momsregistrerede firmaer kan benyttes. Eget arbejde kan ikke medregnes.

Merleje

Nogle forbedringsarbejder medfører øgede omkostninger for afdelingen til udskiftning og vedligehold. Du vil derfor skulle betale mere i leje, hvis du får lavet disse typer af arbejde.

Reetablering

Reetablering betyder, at boligen ved fraflytning skal føres tilbage til det oprindelige.

Skillevægge

Beboere i AAB kan få tilladelse til opstilling eller nedtagning af ikke bærende skillevægge, uden at der kræves reetablering af ændringen ved fraflytning. Boligen vil i så fald have et rum mere eller mindre end det fremgår af lejekontrakten. Hvis der er foretaget ændringer af tidligere lejere, vil det fremgå af plantegningen for din bolig.

Kældervægge og gulve kan i mange ejendomme ikke sikres fuldt ud mod fugt. Derfor må der ikke opsættes vægbeklædning, der kan forhindre væggene i at tørre. Kældre betragtes som birum og ikke som beboelse. Derfor henlægges der ikke hertil på boligens indvendige vedligeholdelseskonto.

Installationsret

Det er tilladt at lave sædvanlige installationer inde i boligen, medmindre Boligorganisationen vurderer, at ejendommens el og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Hvis du ikke ønsker at have afdelingens standard hårde hvidevarer installeret, er det muligt at indsætte egne hårde hvidevarer. **Afdelings standardmål på hårde hvidevarer skal overholdes**. De kan til enhver tid findes på afdelingens hjemmeside.

De nuværende hårde hvidevarer skal tilbageleveres til afdelingen i rengjort stand, hvis du installerer egne hårde hvidevarer.

Du har selv den fulde vedligeholdelsespligt af de hårde hvidevarer, som du installerer. Du har derudover pligt til at fjerne og reetablere ved fraflytning.

Du har som beboer erstatningspligt, hvis der er sket skader som er forårsaget af installationen.

Inden du indsætter egne hårde hvidevarer, skal du anmelde installationen via www.aabnet.dk.

Procedure for installation af vaskemaskine, tørretumbler eller opvaskemaskine

Dette er proceduren for at installere vaskemaskine, opvaskemaskine eller tørretumbler i din bolig. Find yderligere information og ansøgningsskema på www.aabnet.dk. Ansøgningsskemaet skal sendes til dit Servicecenter.

Procedure for alm. installationsret

Dette er proceduren for alle sædvanlige installationer, som ikke er vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler. Det kan fx være et køleskab eller andre hårde hvidevarer end de som er standard i boligen. Her skal du altså anmelde installationen via www.aabnet.dk.

Særlige installationer og hjælpemidler

Du har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service. Det kræver, at der er givet en kommunal garanti, og at installationerne reetableres ved fraflytning. Du kan kontakte dit Servicecenter for rådgivning.

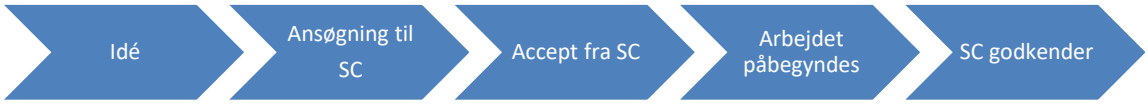
Råderet INDE i boligen

-egenfinansieret

Forbedringer

Råderetten giver dig mulighed for at ændre og tilpasse din bolig. Forhør dig nærmere på Servicecenteret eller se mere på www.aabnet.dk. Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre, at der er tale om energiforbrugende forbedringer. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuel karakter af handicapegnet bolig. Hvis forbedringen giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, vil det medføre en stigning i lejen. Det kalder vi merleje. Du skal altid anmelde forbedringsarbejder til Servicecenteret.

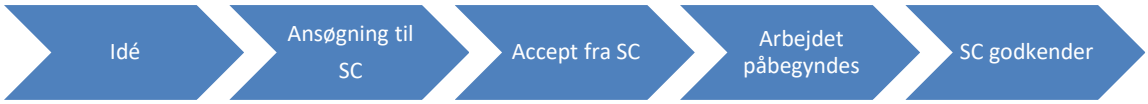
Procedure for forbedring



Forandringer

Forandringer øger ikke det lejedes brugsværdi. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræves reetableret ved fraflytning. Det vil sige, at boligen føres tilbage til det oprindelige, når du flytter. Råderetten giver dig mulighed for at ændre og tilpasse din bolig, som du har lyst til. Nogle forandringer giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, og derfor vil disse forandringer medføre merleje. Du skal altid ansøge Servicecenteret, inden du går i gang med at ændre din bolig. Du kan på www.aabnet.dk få inspiration til hvilke forandringer der er mulige.

Procedure for forandring



På vores hjemmeside www.aabnet.dk kan du finde inspiration til, hvilke forbedringer og forandringer inde i boligen, der er mulige.

Råderet UDENFOR boligen

-egenfinansieret

Beboerne beslutter på afdelingsmødet, hvilke forbedrings- og forandringsarbejder udenfor selve boligen, der må laves i afdelingen – arbejder, som vil være til gavn for den enkelte beboer, men ikke nødvendigvis for hele afdelingen. Hvis du har en idé, som ikke står i kataloget i dag, kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

Forbedringer

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuel karakter af handicapegnet bolig. Hvis forbedringen giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, vil det medføre en stigning i lejen – en merleje. Se også afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Procedure for forbedringer

Følgende tilladte forbedringer giver godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører merleje, og der er ingen reetableringspligt:

- **Stikkontakt**
  Installation af udendørs stikkontakt
  Placering: I rækkehuse: Ved indgangsparti eller i baghave.
  Placering: I etageboliger: På altansiden.

  Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør.
  Bemærk: Der må ikke bores i facadeplader.

- **Udendørsbelysning** (rækkehuse)
  Installation af udendørsbelysning.
  Placering: På facade i baghave.

  Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør.

- **Vandhane** (rækkehuse)
  Etablering af udendørs vandhane.
  Placering: For- og baghave.

  Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør. Den skal være frostsikker og have returventil.

Forandringer

Forandringer øger ikke det lejedes brugsværdi. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræver reetablering ved fraflytning. Nogle forandringer giver afdelingen flere omkostninger til vedligeholdelse, og medfører derfor en merleje.

Procedure for forandringer

Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører merleje. Der er ingen reetableringspligt:

- **Belægning** (rækkehuse)
  Etablering af belægningssten
  Størrelse: Max. 50 % af boligens udenomsareal i baghaven. Op til 100 % af boligens forhaveareal.
  Type: Max. to typer belægningssten af beton pr. bolig.

  Bemærk: Regnvand fra belagte arealer skal altid ledes væk fra huset, og bortledes i egen have.

- **Hegn** (rækkehuse)
  Etablering af hegn
  Materiale: Vedligeholdelsesfrit polyrattan plushegn og galvaniserede stolper i målene 8 x 8 cm, hegnets fag måler 115 x 170 cm.
  Placering: I skel.
  Størrelse: Max. 180 cm. if. hegnsloven.
  Farve: Antracitgrå

  Bemærk: Etablering af hegn forudsætter enighed mellem naboer.

- **Overdækket terrasse** (rækkehuse)
  Opsætning af terrasseoverdækning
  Materiale: 10x10 cm trykimprægneret stolper, som fastgøres i nedstøbt stolpesko. 50x100 cm trykimprægneret træ til taghældning. Trapezplader i klar eller blåtonet farve.
  Udseende: Se bilag 1.
  Vedligeholdelse/farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk.

Bemærk: Regnvand skal ledes væk fra huset/bygningen og ud i egen have. Dette kan også gøres ved etablering af faskine til vandopsamling.

Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje. Der er ingen reetableringspligt:

Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje, og skal reetableres ved fraflytning:

- **Drivhus** (rækkehuse)
  Opsætning af drivhus i rækkehuse
  Mål: Max 10 m² pr. bygning, højde max 2,5 m over terræn
  Min 2,5 m fra andre bygninger på grunden
  Afstand til skel: Mindre end 2,5 m, hvis højden ikke overstiger 1,8 m

- **Træterrasse** (rækkehuse)
  Etablering af træterrasse.
  Placering: Fra terrassedør til skel og må max. følge mål for terrasseoverdækning ud i haven, jf. bilag 1.

- **Legehus** (rækkehuse)
  Opsætning af legehus.
  Mål: Max. 150 cm. højt.

- **Markise** (rækkehuse)
  Opsætning af markise.

- **Pavillon** (rækkehuse)
  Opsætning af en lukket havepavillon.
  Mål: Max. 3 x 3 m.

- **Vandtønde** (rækkehuse)
  Etablering af tønde til opsamling af regnvand.
  Placering: I baghaven

- **Højbed** (rækkehuse)
  Opsætning af højbed

- **Sandkasse** (rækkehuse)
  Opsætning af sandkasse

Kollektiv råderet

- finansieres via din husleje med tilskud fra afdelingens vedligeholdelsesplan

Kollektiv råderet er en mulighed for at få moderniseret sin boligs køkken eller badeværelse. Afdelingsmødet beslutter, hvilke moderniseringer man kan få lavet i afdelingen via den kollektive råderet. Moderniseringen finansieres via din husleje via et lån som afdelingen optager, og som afdrages via din husleje i lånets løbetid. Tilmed giver afdelingens vedligeholdelsesplan et årligt tilskud på 40% af moderniseringen.

Afdelingen har en årlig ansøgningsfrist for moderniseringerne via kollektiv råderet, og AAB foretager en faglig prioritering mellem de indkomne ansøgninger. Hvis din moderniseringssag prioriteres, skal du benytte de leverandører og produktserier som AAB har udvalgt til ordningen.

Information om afdelingens ansøgningsfrist samt AAB's leverandører finder du på www.aabnet.dk.

Procedure ved kollektiv råderet

Følgende tilladte forbedringer kan laves via den kollektive råderet:

- **Køkken**
  Modernisering af køkken.
  Bemærk: Afdelings standardmål skal overholdes.

  Indbygningsovn og nedfældet komfurplade
  I forbindelse med køkkenmoderniseringen er det muligt at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade. Hvis du ønsker andre modeller for hårde hvidevarer i dit køkken, skal du ansøge om dette særskilt, jf. installationsretten. Afdelingens standardmål skal fortsat overholdes. Dine egne hårde hvidevarer er ikke en del af råderetssagen.

  Herefter er det i forbindelse med afdelingens løbende udskiftning af hårde hvidevarer muligt at vælge at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade.

  Tilvalg: I forbindelse med modernisering af køkken er det muligt at tilvælge følgende arbejder;

  1. Afblænding eller flytning af døre

- **Badeværelse**
  Modernisering af badeværelse.

Tilvalg: Gulvvarme
Bemærk: Der kan kun etableres gulvvarme i de boliger, der har individuelle målere.
Bemærk: Arbejdet skal udføres efter SBI anvisning og gældende bygningsreglement.

- **Køkken og badeværelse**
  Modernisering af standardkøkkener og -badeværelser kan forekomme ved fraflytning. Moderniseringen foretages uden tilvalgsmulighederne. I forbindelse med moderniseringen vurderes om afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade skal installeres.

Oversigt – egenfinansieret råderet udenfor boligen

Arbejde	**Godtgørelse**	**Merleje**	**Reetablering**
Udendørs stikkontakt	X	X	
Udendørsbelysning	X	X	
Vandhane	X	X	
Belægning		X	
Hegn		X	
Overdækket terrasse		X	
Drivhus			X
Træterrasse			X
Legehus			X
Markise			X
Pavillon			X
Vandtønde			X
Højbed			X
Sandkasse			X

Find inspiration til forbedringer og forandringer inde i boligen på www.aabnet.dk.

Oversigt – Kollektiv råderet

I afdelingen er der en årlig pulje til moderniseringer via ordningen til henholdsvis boende lejere samt en pulje der reserveres til boliger, der fraflyttes. Fordelingen er angivet i nedenstående oversigt.

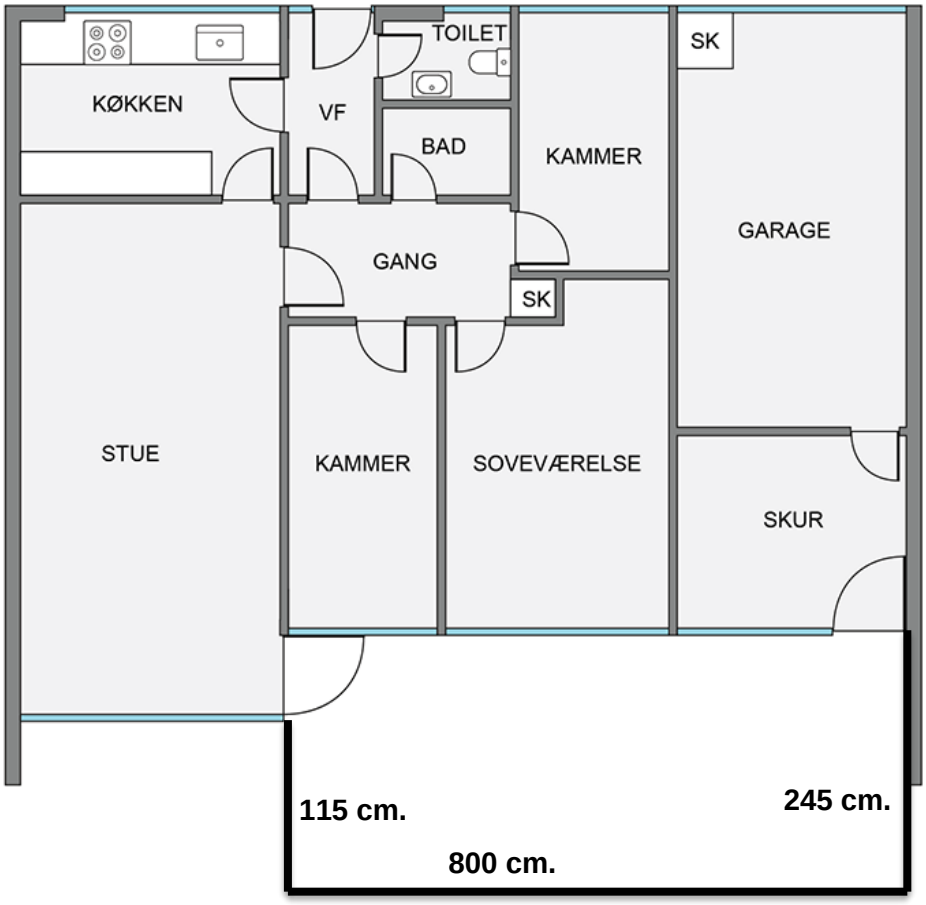
Modernisering	**Pulje til boende pr. år.**	**Pulje til flytte-boliger pr. år**	**Samlet pulje pr. år**
Køkken	1	2	3
Badeværelse	1	1	2
Toilet	1	-	1

Ansøgningsfristen og -procedure findes på www.aabnet.dk under fanen *Selvbetjening*.

Afskrivningsperiode og maksimal låneramme for moderniseringerne er angivet nedenfor. Det lån som afdelingen optager til moderniseringen afskrives således over hhv. 15 eller 20 år, og bortfalder derefter.

Modernisering	**Afskrivnings-periode**	**Maksimal låneramme for moderniseringen**
Modernisering af køkken (villa/rækkehus)	**15 år**	**120.000 kr.**
Modernisering af badeværelse og toilet (Villa/rækkehus)	**20 år**	**180.000 kr. (samlet sum)**
Modernisering af køkken (etageejendom)	**15 år**	**80.000 kr.**
Modernisering af badeværelse (etageejendom)	**20 år**	**120.000 kr.**

Bilag 1:


TOILET
SK
KØKKEN
VF
BAD
KAMMER
GARAGE
GANG
SK
STUE
KAMMER
SOVEVÆRELSE
SKUR
115 cm.
245 cm.
800 cm.