Råderetskatalog afd. 66

- Skæring Bæk

Vedtaget på afdelingsmøde den 30. juni 2021.
Ændret efter afdelingsmøde afholdt den 29-04-2026.

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 brugsværdi. 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. Afdelingens 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 til servicecenteret eller 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.

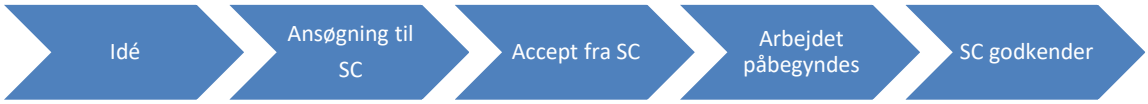
Råderet INDE i boligen

-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 brugsværdi. 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.

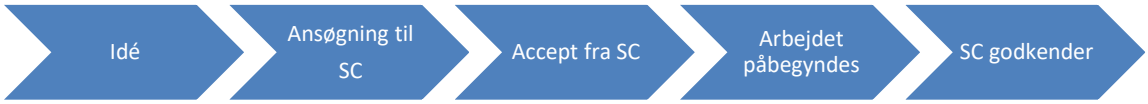
Procedure for forbedring



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 brugsværdi. 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 forbedring

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

- **Automatisk vinduesåbner til ovenlysvindue**
  Det er tilladt at opsætte solcelledrevet vinduesåbner til manuelle vippevinduer.
  Model: Velux model KSX 100K WW.
  Bemærk: Det skal være modellen der er produceret efter 1. april 2012.

- **Stikkontakt**
  Installation af udendørs stikkontakt i etplanshuse.
  Placering: På facaden i forhave og baghave.
  Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør.

- **Træterrasse**
  Placering: Udvidelse af eksisterende træterrasse i baghaven.
  Materiale: Samme som den eksisterende træterrasse.
  Størrelse: Maksimalt 50 % af baghavens samlede areal.
  Vedligehold: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk.

- **Vandhane**
  Etablering af vandhane i toplanshuse.
  Placering: På facaden i forhaven.

  Bemærk: Vandhanen skal være frostsikker.
  Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør.

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**
  Etablering af belægningssten i toplanshuse.
  Placering: I forhaven.
  Størrelse: Hele forhaven må omdannes til belægningssten.
  Materialet: Som øvrig belægning i forhaven med belægningssten i 3 str.
  Typen: Grå Hollændere i str. 100 mm x 100 mm, 100 mm x 200 mm, 100 mm x 300 mm Tykkelse: 75 mm.
  Fugemateriale type: grå fugesand.

  Bemærk: Hvis der etableres terrasse ind mod huset, skal der jf. bygningsreglementet etableres niveaufri adgang. Regnvand fra belagte arealer skal altid ledes væk fra huset, og bortledes til fællesareal.

- **Havelåge**
  Etablering af havelåge
  Materiale: Trykimprægneret fyrretræ
  Revler (Z) 32*125 mm.
  Beklædning 20*95 lodret lige afskåret i top, med 10 mm mellemrum.
  Mål: Maksimale mål, B: 1 m, H: 1,60 mm
  Farve: Farverkode Flügger Woodtex 07 sort
  Bemærk: Stolper skal nedstøbes i jorden.
  Se bilag 1.

- **Hæk**
  Etablering af hæk.
  Placering: På linje med afslutningen af den nuværende hæk langs havens sider. Min. 1 m fra LAR.
  Type: Bøgehæk.
  Vedligeholdelse: Se afdelingen vedligeholdelsesreglement.
  Bemærk: Ved ansøgning afklares de nærmere afgrænsninger af haven/hækkens placering.

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

- **Ingen punkter.**

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

- **Cykelstativ**
  Opsætning af fritstående cykelstativ.
  Placering: Forhaven.
  Bemærk: Må ikke fastgøres til bygningen.

- **Dørtelefon**
  Etablering af dørtelefon til 2-værelses boliger.

- **El-ladestander**
  Bemærk: Der skal trækkes ny ledning og indsættes en ny gruppe i sikringsskabet.
  Bemærk: Man har ikke eneret til parkeringspladsen.
  Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør
  Bemærk: Følgende adresser Tømmerhaven 7, 10, 21, 30, 35, 53 og Skippertoften 37 og 40 som er A3-boligerne kan have udfordringer med ledningsførelsen.

- **Gyngestativ**
  Opsætning af gyngestativ
  Placering: Baghaven

- **Trådhegn**
  Etablering af trådhegn
  Materiale: Skal opsættes med tentorpæle i stål.
  Placering: Forhave og baghave
  Størrelse: Maksimalt 180cm højt jf. hegnsloven
  Bemærk må ikke fastgøres til bygningen eller på terrassen.

- **Hegn**
  Det er tilladt at sætte hegn op langs træterrassen, på indvendig side af hækken og 50 cm inde fra hæk/afstand til hæk. Der skal anvendes samme materiale som havelågen. Hegnet må max være 160 cm i højden.
  Farve på hegn: Sort woodtex 07 sort

- **Højbed**
  Opsætning af højbed

- **Legehus**
  Opsætning af flytbart legehus.

- **Læskærm/-sejl**
  Opsætning af fritstående eller udtræks læskærm/-sejl.
  Farver: Grå, hvid eller sort.

Montering: Kan fastgøres i murværk ved terrasse med skruer. Ved nedtagning eller fraflytning reetableres huller i murværk af dig.

- **Sandkasse**
  Opsætning af løsstående sandkasse
  Placering: Baghave eller forhave

- **Tørrestativ**
  Opsætning af tørrestativ
  Bemærk: Må ikke fastgøres til murværket.

Oversigt - Udenfor boligen

Arbejde	**Godtgørelse**	**Merleje**	**Reetablering**
Automatisk vinduesåbner til ovenlysvindue	X	X	
Stikkontakt	X	X	
Træterrasse	X	X	
Vandhane	X	X	
Belægning		X	
Havelåge		X	
Hegn langs terrasse			X
Hæk		X	
Cykelstativ			X
Dørtelefon			X
El-ladestander			X
Gyngestativ			X
Trådhegn			X
Højbed			X
Legehus			X
Læskærm/-sejl			X

Sandkasse			X
Tørrestativ			X

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

Kollektiv råderet

- finansieres via din husleje

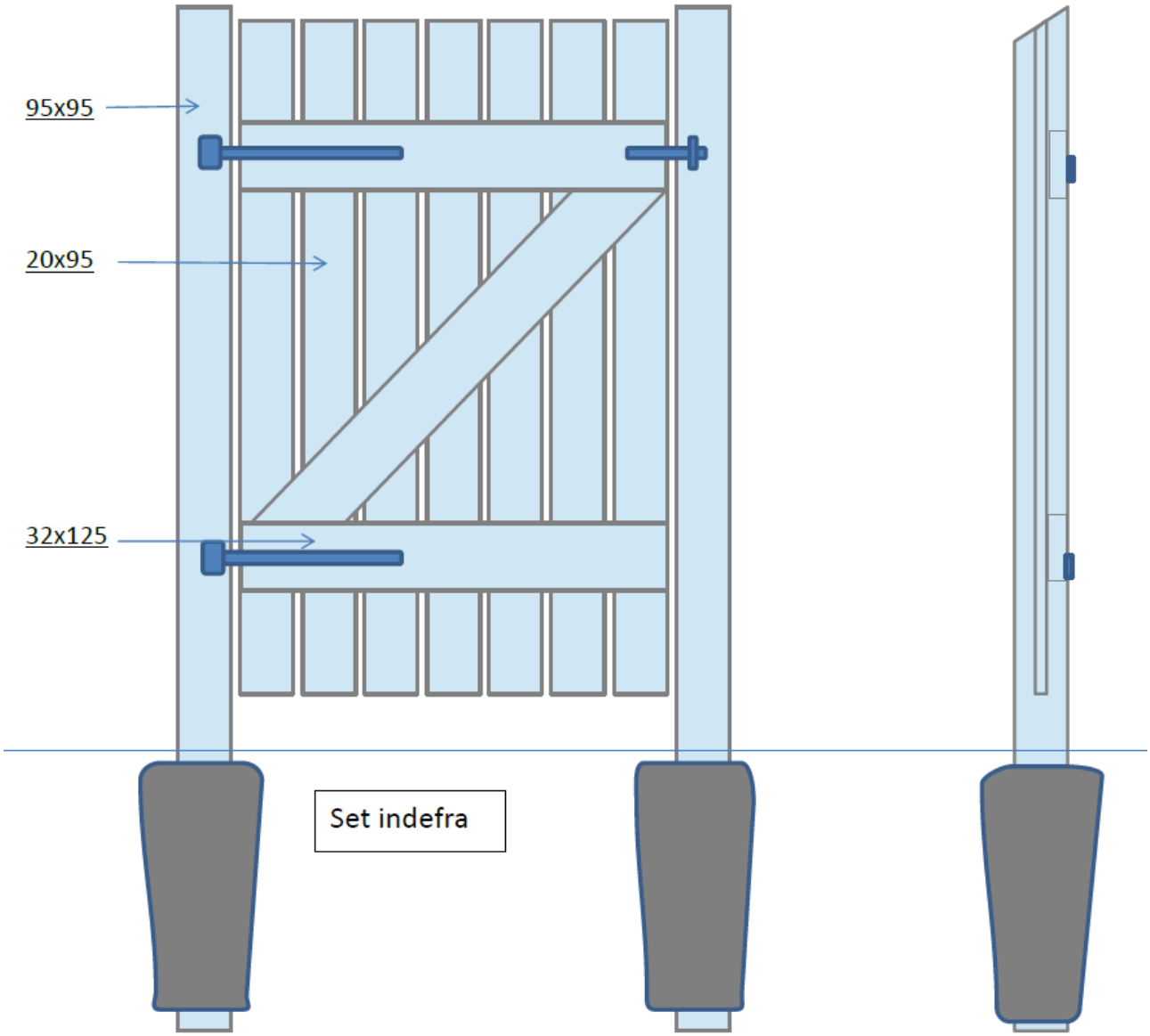
Kollektiv råderet er en mulighed for at få moderniseret sin bolig og betale for dette via sin husleje. Afdelingsmødet beslutter, hvilke forbedringer man kan få lavet i afdelingen via den kollektive råderet. Det er op til dig som beboer at vælge, om du ønsker at gøre brug af den kollektive råderet til fx at få lavet nyt køkken eller bad.

Procedure ved kollektiv råderet

Moderniseringer via kollektiv råderet kan først vedtages, når afdelingen har været i brug i 10 år. Moderniseringer via kollektiv råderet kan vedtages af afdelingsmødet i år 2031.

Bilag 1: Havelåge

Havelåge i afd. 66
Højde maximal 180 cm over jord
Bredde maximal 100 cm inkl. Stolper
Farve: Sort Flugger Woodtex 07 sort



Træ er trykimpr.
Stolper: 95x95 mm, 80 cm ned i jord, nedstøbt i stolpebeton
Revler: 32x125 mm
Beklædning: 20x95mm
Varmgalv. T hængsler
Varmgalv. glipfald