

Råderetskatalog afd. 11

- Riisvangen I



Behandles på afdelingsmødet
den 30. maj 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 (SC) 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 lejerer 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 dog 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 (SC) 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 ansøgningskema på www.aabnet.dk. Ansøgningskemaet 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

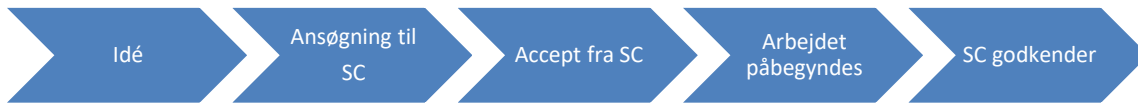
-egenfinansieret

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 (SC).

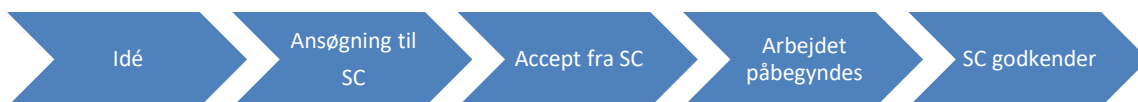
Procedure for forbedring



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.

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

- **Blændgulv**

Der må etableres Blændgulv. Arbejdet må kun udføres i træ. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Lejer står for vedligeholdelse.

- **Nedlæggelse af indgang mellem køkken og entré i forbindelse med renovering af køkken**

Arbejdet må udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse.

- **Sammenlægning af værelse og gangafsnit med håndvask på 1. Sal**

Arbejdet må udføres, men det sker uden godtgørelse ved fraflytning

- **Gulvvarme**

I forbindelse med renovering af gulve i stueetagen er det muligt at etablere gulvvarme. Kontakt servicecentret for rådgivningen om etableringen. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Der er ikke krav om reetablering.

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

- **Pejs/brændeovn med genetablering af skorsten**

Det er tilladt at opsætte pejs/brændeovn med genetablering af skorsten. Skorsten skal være i gule mursten og placeres i rygning. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse.

Arbejdet kræver kommunal godkendelse efter godkendte tegninger. Der opkræves merleje til øgede vedligeholdelsesudgifter til afdelingen.

Råderet UDENFOR boligen

-egenfinansieret

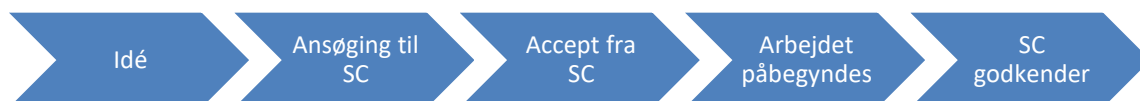
Beboerne beslutter på afdelingsmødet, hvilke forbedrings- og forandringsarbejder udenfor selve boligen, der må laves i afdelingen – arbejder, som vil være til gavn for den enkelte beboer, men ikke nødvendigvis for hele afdelingen. Dette er aktuelt hvis fx afdelingens lejemål har altaner eller haver.

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. 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:

Muret garage

Det er tilladt at opføre muret garage. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgende vedligeholdelsesudgifter. Garager må ikke placeres længere fremme på grunden end husenes byggelinje til gaden.

Bemærk: Arbejdet kræver kommunal godkendelse efter godkendte tegninger.

- **Isoleret vinterhave**

Eksisterende vinterhaver kan blive stående i afdelingen indtil de skal udskiftes. Der gives ikke tilladelse til at etablere nye vinterhaver af hensyn til afdelingens arkitektoniske fremtoning og helhed. Der opkræves merleje til øgende vedligeholdelsesudgifter samt til fremtidig nedtagning.

Lejeren har mulighed for selv at overtage vedligeholdelsen af vinterhaven. Hvis lejeren vælger egen vedligeholdelse, opkræves der ikke merleje til vedligeholdelse.

- **Vindfang**

Eksisterende vindfang kan bevares, indtil de skal udskiftes. Der gives ikke tilladelse til at etablere nye vindfang af hensyn til afdelingens arkitektoniske udtryk og helhed.

Der opkræves merleje til dækning af udgifter til vedligeholdelse samt fremtidig nedtagning af vindfanget.

Lejeren har mulighed for selv at overtage vedligeholdelsen af vindfang. Hvis lejeren vælger egen vedligeholdelse, opkræves der ikke merleje til vedligeholdelse.

- **Etablering af vinduer**

Det er tilladt af isætte vindue(r) i tilbygningens facade.

Det er tilladt at isætte ekstra vindue(r) i eksisterende tilbygninger (pr. 1/6 2023)

Det er tilladt at isætte vindue i taget mod haven.

Bemærk: Hver sag kræver individuel vurdering ift. æstetik, hensyn til omkringliggende boliger og faglige grundlag.

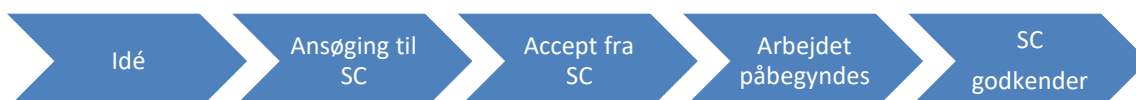
Vindue(r) placeres, så der ikke er indbliksgener til naboer.

Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgende vedligeholdelsesudgifter.

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 forandring



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

- **Belægning**

Der må udlægges fast belægning. Max 100 kvm. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Bemærk: Regnvand fra belagte arealer skal altid ledes væk fra huset, og bortledes i egen have.

- **Carport**

Det er tilladt at opføre carport. Carporte må ikke placeres længere fremme på grunden end husenes byggelinje til gaden. Arbejdet kræver kommunal godkendelse efter godkendte tegninger. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelse til øgede vedligeholdelsesudgifter for afdelingen. Evt. aftale om overtagelse af vedligeholdelse skal foreligge skriftligt mellem lejer og AAB. Hvis egen vedligeholdelse, opkræves der ikke merleje til vedligeholdelse. Såfremt bygningsdelen er opført af lejer, kan denne nedtages ved fraflytning. Dette skal meddeles senest ved opsigelsen.

Ved etablering af carport må der ikke bores ind i eksisterende murværk. Stolper skal opføres med stolpesko, så de er over jord. Tilladte materialer: udendørs træ, komposit og stål.

Egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Farver på carporte fremgår af vedligeholdelsesreglement.

Såfremt lejer selv ønsker at udføre håndværksarbejdet, indbetales depositum til sikkerhed for arbejdets færdiggørelse. Tilladelsen forudsætter, at der arbejdes efter godkendt tegningsmateriale og byggesystem.

Belægning skal være køreflisser.

- **Terrasse/træterrasse ved hus**

Det er tilladt at opstille terrasse ved hus. Ved etableringen skal der tages hensyn til indbliksgener hos naboerne.

Lejer overtager vedligeholdelsen af bygningsdelen. Merleje opkræves kun til henlæggelse til fornyelse.

Såfremt lejer selv ønsker at udføre håndværksarbejdet, indbetales depositum til sikkerhed for arbejdets færdiggørelse. Tilladelsen forudsætter, at der arbejdes efter godkendt tegningsmateriale og byggesystem.

- **Udestue**

Eksisterende udestuer kan bevares i afdelingen, indtil de skal udskiftes. Der gives ikke tilladelse til at etablere nye udestuer af hensyn til afdelingens arkitektoniske udtryk og helhed.

- Der opkræves merleje til dækning af udgifter til vedligeholdelse samt fremtidig nedtagning af udestue.

- Lejeren har mulighed for selv at overtage vedligeholdelsen af udestuen. Hvis lejeren vælger egen vedligeholdelse, opkræves der ikke merleje til vedligeholdelse.

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

- **Etablering af terrassedør**

Det er tilladt at etablere terrassedør i det eksisterende vindueshul enten i stuen eller i køkkenet.

- **Trappe til haven**

Det er tilladt at etablere trappe til haven. Arbejdet udføres uden godtgørelse ved fraflytning. Lejer står for vedligeholdelse.

- **Havemur i skel**

Det er tilladt at etablere havemur/hegn i skel ved terrassen på bagsiden af huse. Mur/hegn må kun etableres ved terrassen og ikke længere ned i haven. Muren må max være 2. meter høj, men skal tilpasses terrænet. Etableres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Lejer står for vedligeholdelse.

- **Havelåge**

Det er tilladt at sætte en havelåge op. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse.

- **Stikkontakt**

Installation af udendørs stikkontakt

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

- **Udendørsbelysning**

Installation af udendørsbelysning ved hoveddør eller kælderør.

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør

- **Vandhane**

Etablering af udendørsvandhane.

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør

Bemærk: Vandhanen skal være frostsikker.

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

- **Småbygninger/drivhus**

Mindre bygninger som drivhus og redskabsskur må udføres med reetableringspligt ved fraflytning. Der må opføres max. 2 småbygninger pr. matrikel, når hver enkelt bygning max. er 10 m², og der skal være mindst 2½ m til nærmeste bygning på samme matrikel. Småbygninger må opføres nærmere end 2½ m fra skel, når højden i skel ikke er over 1,8 m. Ingen af bygningens ydervægge og tag må være højere end 2½ m over terræn.

Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse.

Der må ikke bores ind i eksisterende murværk på huset.

- **Terrasseoverdækning**

Det er tilladt at etablere terrasseoverdækning ved hus. Såfremt boligtageren selv ønsker at udføre håndværksarbejdet, indbetales depositum til sikkerhed for arbejdets færdiggørelse. Tilladelsen

forudsætter, at der arbejdes efter godkendt tegningsmateriale og byggesystem. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Der er reetableringspligt. Det må ikke bores ind i eksisterende murværk

Lejer en ansvarlig for vedligeholdelsen.

- **Hegn/Plankeværk**

Som hovedregel skal der i skel mellem to grunde plantes hæk. Plankeværk kan etables på egen grund ½ m fra skel. Ved flytning skal plankeværk fjernes på fraflytters regning. Plankeværket må ikke være højere end max 180 cm fra niveau.

Det er tilladt at sætte hegn i skel mellem nabogrunde, hvis det er accepteret af beboere på begge sider. Ligusterhæk er den primære markering af skel fortsat.

Hegn må max være max 180 cm højt fra niveau.

- **Højbed**

Opsætning af højbed

- **Ladestander**

Det er tilladt at opsætte el-ladeboks til el-biler eller hybridbiler på egen bopæl. Opsætning skal ske af autoriseret installatør og skal forinden anmeldes til servicecenteret. Der er reetableringspligt for selve ladeboksen, og vedligeholdelsen påhviler dig som lejer i din botid. Det er muligt at overdrage el-ladeboksen til næste beboer. Fraflytter er dog forpligtet til at opsig abonnementsaftaler. Den bagvedliggende elinstallation, sikringer og fremført stikledning kan etableres som egenfinansieret råderetsarbejde med godtgørelse.

- **Sandkasse**

Opsætning af sandkasse

- **Tørrestativ**

Opsætning af tørrestativ

- **Vandtønde**

Etablering af tønde til opsamling af regnvand

- **Flagstang**

- **Udendørs belysning i haven**

Kollektiv råderet (afsnit opdateres, hvis afdelingen stemmer ja til kollektiv råderet. Ellers udgår det)

- 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



Følgende tilladte forbedringer kan laves via den kollektive råderet:

Oversigt – Råderet inde i boligen

Arbejde	Godtgørelse	Merleje	Reetablering
Blændgulv			
Gulvvarme i forbindelse med renovering af gulv			
Pejs		X	
Nedlæggelse af indgang mellem køkken og entré i forbindelse med renovering af køkken			
Sammenlægning af værelse og gangafsnit med håndvask på 1. Sal			

Oversigt – Råderet udenfor boligen

Arbejde	Godtgørelse	Merleje	Reetablering
Carport		X	
Muret garage	X	X	
Stikkontakt			
Træterrasse		X	
Udendørsbelysning ved hoveddør/kælderdoor			
Isoleret vinterhave ¹	X	X	
Udestue ²		X	
Terrasseoverdækning			X
Vandhane udendørs			
Vindfang ³	X	X	
Vinduer	X	X	
Terrassedør			

¹ Der må ikke etableres nye udestuer.

² Der må ikke etableres nye isolerede vinterhaver.

³ Der må ikke etableres nye vindfang.

Ladestander			X
Belægning		X	
Havemur			
Havelåge			
Hegn			X
Småbygninger/drivhus			X
Belysning i haven			X
Flagstang			X
Gyngestativ			X
Højbed			X
Sandkasse			X
Tørrestativ			X
Vandtønde			X

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

Oversigt – Kollektiv råderet – skal opdateres hvis afdeling stemmer ja til kollektiv råderet ellers udgår afsnit

Arbejde	Afskrivnings- periode	Maksimal huslejestigning kr. pr. måned	Maksimal pris for moderniseringen
Modernisering af køkken (villa/rækkehus)			
Modernisering af badeværelse (villa/rækkehus)			