

Råderetskatalog

Procedure for ændring

De tre typer af muligheder

Lov om leje af almene boliger giver dig en række muligheder for at indrette din bolig efter dine egne ønsker og behov. Dette kaldes råderet.

Du har to typer råderet, som giver mulighed for at forbedre og/eller ændre din bolig: Råderet inde i boligen og råderet udenfor boligen.

Punkterne skal læses som en plusliste- det er altså de punkter der fremgår af råderetskataloget man har mulighed for at lave, og ikke andre.

Afdelingens beboere har mulighed for at fremsætte forslag til ændringer i dette råderetskatalog. Dette sker ved at fremsende forslag til behandling på et afdelingsmøde, hvor de fremmødte beboere stemmer om ændringsforslaget.

Du kan læse mere om de to typer af råderet nedenfor.

Udover råderetten har du også en anden mulighed for at lave ændringer i din bolig. Det hedder individuel modernisering. For at kunne bruge individuel modernisering skal der tages en fælles beslutning i afdelingen om, hvad der kan ændres samt hvilke løsninger, der er mulige. Beslutningen tages på et afdelingsmøde. Det er dog op til hver enkelt husstand, om man vil have foretaget ændringen eller ej. Individuel modernisering finansieres gennem et fælles lån i afdelingen, som betales over huslejen af de lejere, der har valgt ændringen. Hvis du vil vide mere om individuel modernisering, skal du henvende dig til Teknisk Afdeling eller til din afdelingsbestyrelse.

I **afdeling 35** er der taget en kollektiv beslutning om individuel modernisering af:

- Køkken
- Bad

Resten af dokumentet handler om din råderet.

Råderet inde i boligen

Reglerne for råderet inde i boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Forbedring af din bolig

Som udgangspunkt er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog med visse undtagelser. Forhør dig nærmere i Teknisk Afdeling inden arbejdet igangsættes. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer. Du må også opsætte og nedtage ikke-bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse for dette. Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten, dette hører under installationsretten.

**Vedtaget på
afdelingsmøde:**
22. januar 2025

Afdeling:
35- Skovbrynet



Råderetskatalog

Procedure for ændring

Husk altid at kontakte Teknisk Afdeling, før du begynder arbejdet.

Ændring af bolig

Din afdeling kan også tillade, at der inde i boligen kan udføres andet arbejde, som ikke er forbedringer. Dette kaldes ændring af boligen. Hvis der er tale om ændringer i boligen kan boligorganisationen stille krav om, at du ved fraflytning fører lejemålet tilbage til det oprindelige. Der skal i så fald altid betales et depositum, før du kan begynde arbejdet.

Husk altid at kontakte Teknisk Afdeling, før du begynder arbejdet. I Teknisk Afdeling kan de fortælle dig, om det ønskede arbejde er en ændring eller en forbedring, og om du skal betale depositum eller kan få en godtgørelse, hvis du fraflytter.

I afdeling 35 er følgende ændringer godkendte:

- Etablering af trægulve
- Afslibning af gamle gulve
- Ændring af indvendige døre
- Montering af nye indvendige døre
- Opsætte nye klædeskabe
- Maling af skabslåger
- Sætte nye fodlister op, eller male bestående fodlister i lyse farver, såfremt at fodlisterne er grå ved indflytning.
- Fjerne hattehylden

Husk at søge hos inspektøren inden igangsættelse, og alt skal laves håndværksmæssigt korrekt.

Råderet udenfor boligen

Reglerne for råderet udenfor boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Her er der ingen generelle regler – det er den enkelte afdeling, der beslutter, hvilke forbedringer og ændringer, der tillades. Det skal dog godkendes af boligorganisationen.

I afdeling 35 er følgende forbedringer godkendte:

- Baldakin og markise
- Udestue- Se bilag B

I afdeling 35 er følgende ændringer godkendte:

- Have- og læhegn- Se bilag A
- Legehus/redskabsrum- Se bilag B
- Drivhus- Se bilag B

Vedtaget på
afdelingsmøde:
22. januar 2025

Afdeling:
35- Skovbrynet



Råderetskatalog

Procedure for ændring

- Udvidelse eller etablering af ny træ-belægning i for/baghaven. Iht retningslinjer omkring korrekt udførelse.- skal reetableres ved fraflytning. - Se bilag C
- Udvidelse eller etablering af ny flise-belægning eller skærver i for/baghaven. Iht retningslinjer omkring korrekt udførelse.- skal reetableres ved fraflytning eller overdrages til ny lejer. -Se bilag D
- Udvidelse af haver i gavle- Skal ikke reetableres! -Se bilag E
- Opsætning af havelåge Iht retningslinjer omkring korrekt udførelse- skal reetableres eller overdrages til ny lejer. -Se bilag F
- Det er tilladt at have tørrestativ i haven- Se bilag G

Vedtaget på afdelingsmøde:
22. januar 2025

Afdeling:
35- Skovbrynet

Husk at søge hos inspektøren inden du igangsættelse råderetsarbejder.

Præcisering vedr. anskaffelse af drivhus, redskabsrum og udestue mv.

Du bør være opmærksom på, at der ligger en del arbejde og omkostninger for dig inden der kan gives tilladelse. Dette skyldes, at der over tid er strammet op ift. det materiale, der skal indleveres til bygningsmyndigheder for at få en byggetilladelse.

Når du har fremsendt ønsket om at få opført en fast bygning, skal der indsendes ansøgningen til Vejle Kommune. Det er kun ØsterBO's administration, der kan indsende ansøgningen, men det er dig, som beboer, der skal fremskaffe de dokumenter, der skal til for at kunne ansøge. Disse dokumenter er blandt andet plan, snit, facade og oversigtsplan med mål. Du kan læse alt information her:

<https://www.vejle.dk/borger/mit-liv/bolig-og-byggeri/byggeri-og-bbr/soeg-byggetilladelse/>

Der er ligeledes et økonomisk aspekt, som du skal være opmærksom på. Da det er dig som beboer, der ønsker denne bebyggelse, er det også dig, der skal afholde alle udgifterne til ansøgningen. Det er ikke en udgift, som afdelingen afholder.

Omkostninger til byggetilladelse kan indhentes via Vejle Kommunes hjemmeside. Beløbet trækkes via din husleje.

Administrationsbeløb for indsendelse af ansøgning koster 1500 kr., som ligeledes trækkes via din husleje. Beløbet er ekskl. tidsforbrug til fremskaffelse af tegninger og deltagelse i møder mv.

Hvis der ud fra ovenstående stadig ønskes at "bygge", skal der ansøges skriftligt herom hos inspektøren.

Alle udvendige ændringer af lejemål skal reetableres ved fraflytning

HUSK ALLE ARBEJDER SKAL GODKENDES AF INSPEKTØREN INDEN IGANGSÆTTELSE.

Råderetskatalog

Procedure for ændring

Råderet udenfor boligen, giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring. Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder (ændring af bolig), kan der stilles krav om reetablering ved fraflytning. Der skal i så fald altid betales et depositum, før arbejdet kan påbegyndes.

Hvis du foretager en forbedring udenfor boligen, vil arbejdet næsten altid medføre en huslejeforhøjelse, da afdelingen har forpligtelsen til at vedligeholde godkendte forbedringer. Du skal derfor være med til at betale til vedligeholdelse og udskiftning af din forbedring. I Teknisk Afdeling kan de fortælle dig mere om reglerne.

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte ændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte Teknisk Afdeling.

En idé opstår

Du får en idé til noget, du gerne vil forbedre i din bolig.

Anmeldelse

Der skal altid tages kontakt til Teknisk Afdeling. **Råderetsarbejde må ikke sættes i gang, før du har fået en skriftlig tilladelse fra Teknisk Afdeling.** I tilladelsen står der, om du kan få godtgørelse for den udførte forbedring og om forbedringen vil medføre en huslejestigning.

Hvis ikke du modtager et skriftligt afslag senest otte uger efter, at Teknisk Afdeling har modtaget din anmeldelse om råderetsarbejder, kan du påbegynde arbejdet uden tilladelse, men vær opmærksom på, at juli ikke regnes med i de otte uger.

Håndværket påbegyndes

Du bestiller håndværkere eller går selv i gang med arbejdet. Dog må du ikke udføre arbejder der kræver autoration eller varmt arbejde som eksempelvis på-svejsning af tagpap.

Når du har gennemført forbedringer omfattet af råderet inde i boligen og/eller råderet udenfor boligen, har du ret til godtgørelse efter reglerne i loven. Der er en maksimumgrænse på godtgørelsen for forbedringsarbejder, som fastsættes årligt af Ministeriet. Du kan få oplyst det aktuelle beløb i Teknisk Afdeling. Godtgørelsen afskrives over 10 - 30 år. Afskrivningsperioden fastsættes efter den enkelte forbedrings forventede holdbarhed. De nærmere regler herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.

Vedtaget på afdelingsmøde:
22. januar 2025

Afdeling:
35- Skovbrynet



Råderetskatalog

Procedure for ændring

Håndværket godkendes

Når arbejdet er færdigt, skal det godkendes af Teknisk Afdeling.

Vedtaget på
afdelingsmøde:
22. januar 2025

Bilag A

Afdeling:
35- Skovbrynet

Hegn

Iht. Råderets katalog er det tilladt hegn i egen have.

Der skal søges hos inspektøren inden igangsættelse!

Udgiften til Hegnet afholdes af lejer af boligen.

Ved fraflytning fjernes eller overdrages Hegnet til ny lejer såfremt denne ønsker dette..



Vedligeholdelse

Alt vedligeholdelse skal udføres af beboer selv, og den skal til enhver tid fremstå vedligeholdt, ellers skal denne fjernes.

Retningslinjer

Hegnet skal opsættes så bestående hæk ikke ødelægges

Hegnet skal placeres mindst 50 cm. fra hækkens side (målt fra Hækside), så hækken ikke ødelægges og hækken stadig kan klippes.

Højden på hegnet på ikke overstige 1.8m.

Hegnet må ikke erstatte eller ødelægge den eksisterende hæk uden forudgående aftale med inspektøren.

Hegnet skal godkendes efter færdigmelding til inspektøren.

Bilag B

Tilbygning, skur drivhus m.m.

Det er i dag er tilladt at anskaffe sig et drivhus, redskabsrum eller udestue.

Du bør være opmærksom på, at der er en del arbejde og økonomi for dig inden dette kan lade sig gøre.

Når du har fremsendt ønsket om at få opført en overdækket fast bygning, kræver det en byggetilladelse fra kommunen. Ansøgningen til kommunen kan kun ØsterBO's administration indsende, men det er dig, som beboer, der skal fremskaffe de dokumenter, der skal til for at kunne søge. Disse dokumenter er blandt andet plan, snit, facade og oversigtsplan med mål. Du kan læse alt

Råderetskatalog

Procedure for ændring

information her: <https://www.vejle.dk/borger/mit-liv/bolig-og-byggeri/byggeri-og-bbr/soeg-byggetilladelse/>

Der er ligeledes et økonomisk aspekt, som du skal være opmærksom på. Da det er dig som beboer, der ønsker denne bebyggelse, er det også dig, der skal afholde alle udgifterne til ansøgningen. Det er ikke en udgift, som afdelingen afholder.

Omkostninger til byggetilladelse kan indhentes via Vejle Kommunes hjemmeside. Beløbet trækkes via din husleje.

Administrationsbeløb for indsendelse af ansøgning koster 1500 kr., som ligeledes trækkes via din husleje. Beløbet er ekskl. tidsforbrug til fremskaffelse af tegninger og deltagelse i møder mv.

Hvis der ud fra ovenstående stadig ønskes at "bygge", skal der ansøges skriftligt herom hos inspektøren.

Vedtaget på afdelingsmøde:
22. januar 2025

Afdeling:
35- Skovbrynet

Bilag C

Træterrasse

Iht. Råderets katalog er det tilladt at få lagt en træ terrassen i egen have. Udgiften til terrassen afholdes af lejer af boligen.

Ved fraflytning fjernes eller overdrages terrassen til ny lejer såfremt denne ønsker dette..

Vedligeholdelse

Alt vedligeholdelse skal udføres af beboer selv, og den skal til enhver til fremstå vedligeholdt, ellers skal denne fjernes.

Rottesikring

Under opbygning af denne skal der sikres for at rotter. Dette kan gøre med gnaverstop-net i vævet rustfrit stål med højde på 35 cm. Nettet skal være gravet min 25cm ned i jorden.

Der skal sendes dokumentation til inspektøren, eller få inspektøren ud og tjekke korrekt opbygning inden terrassen lukkes så dette ikke kan ses mere.

Terrassen skal godkendes efter færdigmelding til inspektøren.

Bilag D

Vigtige forehold som skal overholdelse.

Læggevejledning for terrasseudvidelse

Denne vejledning omhandler kun opbygning af belægningsarealer med begrænset trafik, dvs. gangarealer



Råderetskatalog

Procedure for ændring

Opbygning til terrasse:

- Muld afrømmes/fjernes til bæredygtigt fast underlag(ler)
- Bærelag udføres i komprimeret sand
- Afretningslag i sand(max 3 cm)
- 40x40x5 eller 30x30x5 betonfliser, lægges i forbandt som eksisterende belægning.
- Efter udlægning skal fugerne mellem fliser fyldes helt med fugesand.

Vedtaget på afdelingsmøde:
22. januar 2025

Afdeling:
35- Skovbrynet

Fald er vigtigt

Belægningen og de underliggende lag skal have et godt, fald, gerne min 20% (2 cm pr. m).

Faldet skal være væk fra bygningen. Der bør være samme fald på belægningen, bærelaget og bundsikringslaget.

Bilag E

I afd. 35 er det muligt at omdrette gavlhaverne.

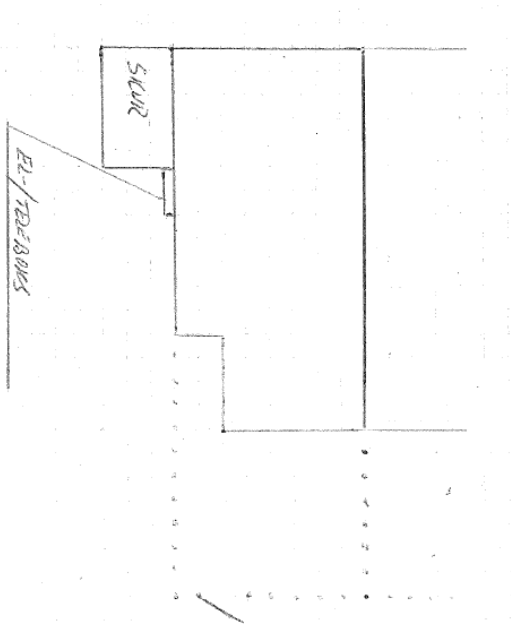
Alt arbejde og vedligeholdelse betales af lejer.

Der findes 3 mulige løsninger- Husk at ansøg ved inspektøren for afdelingen inden igangsættelse.

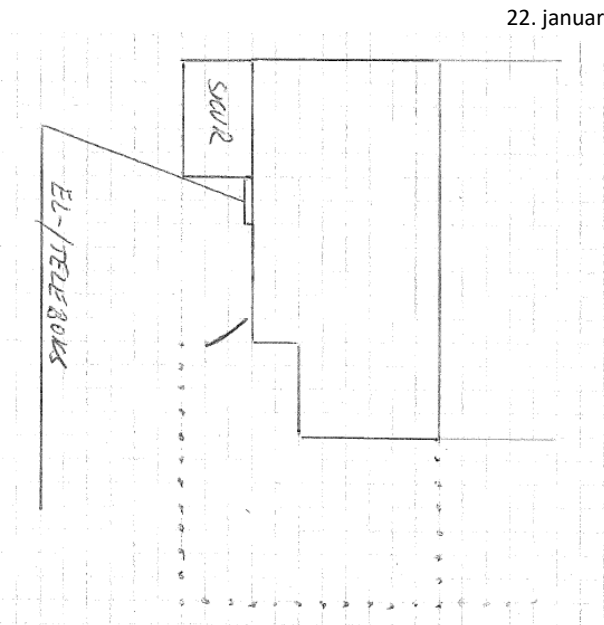
1. Eksisterende
2. udvidelse hvis der er elskab på gavlen
3. udvidelse hvis der ingen elskab er på gavlen

Råderetskatalog Procedure for ændring

eksisterende



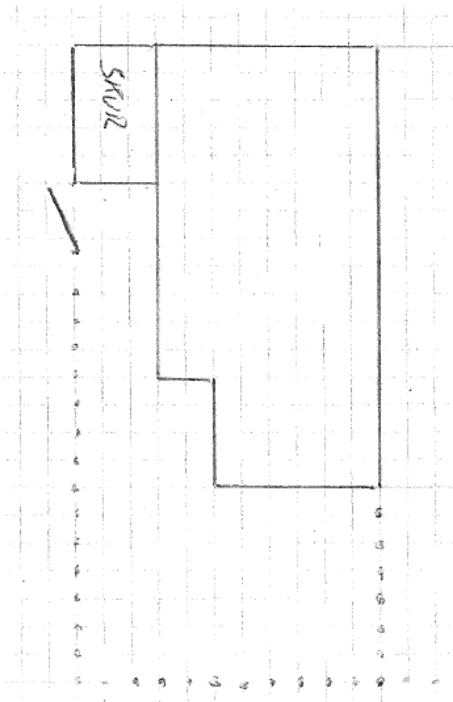
med elskab



Vedtaget på
afdelingsmøde:
22. januar 2025

ynet

uden elskab på gavlen



Råderetskatalog

Procedure for ændring

Bilag F

Opsætning af havelåge

Det er muligt at opsætte en havelåge i hækken ud mod fællesarealerne, når omkostningerne til indkøb og opsætning samt vedligeholdelsen heraf, afholdes fuldt og helt af lejer.

Havelågen:

- skal være neutrale farver, hvilket vil sige Hvid, grå, sort eller træfarvet.
- Havelågen må maksimalt have en bredde på 1,0 meter og et højde mål på 1,2 meter
- må uanset ovenstående ikke være højere end hæk mod fællesarealerne.
- skal fjernes ved fraflytning eller overdrages til ny lejer.

Der skal ALTID søges om at lave arbejdet hos inspektøren.

Bilag G

Det er tilladt at have tørrestativ i haven.

Retningslinjer:

Tørrestativet må ikke fastgøres i facaden

Det skal fjernes eller overdrages til ny lejer ved fraflytning.

Der skal reetableres efter fjernelse ved fraflytning

**Vedtaget på
afdelingsmøde:**
22. januar 2025

Afdeling:
35- Skovbrynet