

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.

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.

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

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

Afdeling:
48- Juuelsbjergparken



Råderetskatalog

Procedure for ændring

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 48 er følgende ændringer godkendte:

- Ingen

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 48 er følgende forbedringer godkendte:

- Ingen

I afdeling 48 er følgende ændringer godkendte:

- Der må dog lægges tre rækker ekstra fliser på terrasser i terræn, hvis der anvendes fliser, som er magen til de allerede lagte og de bliver lagt på en håndværksmæssig korrekt måde, dog må det samlede fliseareal max. udgøre 12 m².- se bilag A
- Beboere i afdelingen UDEN hegn om terrassen, har lov til at opsætte et hegn rundt om terrassen tilsvarende det allerede eksisterende. Der stilles ingen krav til materiale. Men vigtigst er at hegnet ikke må overskride målene for de eksisterende (i højde og længde). Så man beholder et ensartet udtryk.
- Effekter i trappeopgange, præciseret, at det er indvendige trappeopgange/Svalegange, hvor det er besluttet, at det er tilladt at opstille mindre ting.
- Det er tilladt at opstille private ting ved indgangen til egen lejlighed. Dog ikke på svalegangene. Dette kan eksempel være krukke med blomster/planter, bænke, havebord til max 6 personer el.lign. Adgangsveje skal holdes frie og cykelstativer skal være tilgængelige.
- Det er tilladt at etablere højbed i egen have. Højbedet skal fjernes ved fraflytning og terrassen reetableres. Højbedet skal placeres med afstand til hækken, så denne ikke beskadiges og stadig kan klippes. Depositum på 1000kr. som opkræves via huslejen af ØsterBO.

Vedttaget på
afdelingsmøde:
21. januar 2025

Afdeling:
48- Juuelsbjergparken



Råderetskatalog

Procedure for ændring

- Det er tilladt på svalegangene at have en hyndeboks, ved siden af sin egen dør, med mål på max 200x60x60cm, dog altid med et friareal på min. 1m.
- Det er tilladt at sætte trådhegn rundt om egen terrasse. Hegnet må max være 1.2m. højt og skal fastgøres med stålspyd. Hvis hegnet er til gene for at driften kan holde udearealerne, er beboer forpligtet til vedligeholdelsen. Der skal reetableres ved fraflytning.

Vedtaget på afdelingsmøde:
21. januar 2025

Afdeling:
48- Juuelsbjergparken

Husk at søge hos inspektøren inden du igangsættelse råderetsarbejder.

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.

Råderetskatalog

Procedure for ændring

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.

Håndværket godkendes

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

Bilag A

Udvidelse af terrasse

Vigtige forhold som skal overholdelse.

Lægge vejledning for terrasseudvidelse

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

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.

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.



Afdelingsmøde:
21. januar 2025

Afdeling:
48- Juuelsbjergparken

