

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.

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 på dit ejendomskontor eller til din afdelingsbestyrelse. Resten af dokumentet handler om din råderet.

I **afdeling 56** er der taget en kollektiv beslutning om individuel modernisering af:

- Køkken
- Bad
- Gulve

Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten, dette hører under installationsretten.

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



Råderetskatalog

Procedure for ændring

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.

I af 56 er følgende forbedringer godkendte:

- Opsætning af nyt køkken

Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten, dette hører under installationsretten.

Husk altid at kontakte ejendomskontoret, 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 ejendomskontoret, før du begynder arbejdet. På ejendomskontoret 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 afd 56 er følgende ændringer godkendte:

1. udskiftning eller maling af indv. Døre
2. Udskiftning af eksisterende skabe
3. udskiftning af gulvbelægning
- 4.

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 afd 56 - er følgende forbedringer godkendte:

1. opsætning af carport eller garage- Se bilag A
2. opsætning af markise
- 3.

I afd 56 - er følgende ændringer godkendte:

1. Udvidelse af belægning i for/baghaven som eksisterende belægning- Bilag B



Råderetskatalog

Procedure for ændring

2. Regnvandstønde
3. Stensætning ved hækken Bilag C
4. Beplantning af træer i baghaven
5. Overdækning af terrasse Bilag A
6. Opsætning af hegn ud mod vej. Max 1,8m. i højde. Dog må det ikke ødelægge eventuelt eksisterende hæk. Bilag D
7. Drivhus- udgifter til byggetilladelse og udførelse af diverse tegningsmateriale afholdes af lejer Bilag A
8. Legehus/redskabsrum- udgifter til byggetilladelse og udførelse af diverse tegningsmateriale afholdes af lejer Bilag A
9. Overdækning Bilag A

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 ændringer af boligen inde/som ude skal reableres ved fraflytning

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

Råderetskatalog

Procedure for ændring

betales et depositum før arbejdet kan påbegyndes.
Arbejdet skal udføres efter godkendt tegning.

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. På ejendomskontoret 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 ejendomskontoret.

En idé opstår

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



Anmeldelse

Der skal altid tages kontakt til Administrator. Råderetsarbejde må ikke sættes i gang, før du har fået en skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret. 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 ejendomskontoret 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 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 på ejendomskontoret. 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 Administrator.



Råderetskatalog

Procedure for ændring

Bilag A

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 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.

Byggetilladelsen koster, som et fast beløb fra kommunen, 1082 kr. i år 2022.

Beløbet trækkes via din husleje.

Administrationsbeløb for håndteringen koster 1500 kr., som ligeledes trækkes via din husleje.

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

Bilag B

Udvidelse af terrasse

Vigtige forhold som skal overholdelse.

Lægge vejledning for terrasseudvidelse

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

Råderetskatalog

Procedure for ændring

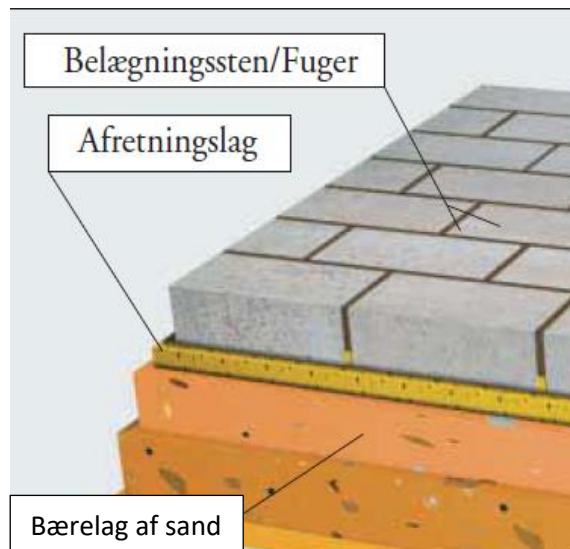
Opbygning til terrasse:

- 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.

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 C

Stensætning

Iht. Råderets katalog er det tilladt at lave i egen have.

Der skal søges hos inspektøren inden igangsættelse!

Udgiften til arbejdet afholdes af lejer af boligen.

Vedligeholdelse

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

Retningslinjer

Støb et fundament

Oven på gruset skal der lægges et lag beton, som stenen skal stå i. Betonen består af en færdigblanding af sten og grus, som kaldes støbemiks, som tilsættes cement. Forholdet mellem støbemiks og cementen er 6:1, tilsat en lille smule vand.

Blandingen skal være forholdsvis tør, eller det som fagmanden kalder for jordfugtig. Anlægsgartneren lægger ca. 8-10 cm beton oven på gruset, så er der mulighed for at arbejde stenen en smule ned i betonen.

Vær omhyggelig med første række

Råderetskatalog

Procedure for ændring

Den første række skal lægges meget præcist, da den danner grund for resten af støttemuren. Anlægsgartneren bruger en mukkert med gummihooved til at banke stenen ned i betonen.

Stenen skal selvfølgelig flugte med snoren, og på den anden led bruger anlægsgartneren et lille vaterpas til at tjekke, at stenen ligger lige. Den næste sten lægges lige op ad den første og justeres ind på samme måde. Det er en god idé efter nogle sten at kontrollere, at stenen nu også ligger i vage.

Stenrækkerne sættes forskudt af hinanden.

Brug eventuelt betonlim

Herefter justere han spyddene, så snoren kommer til at flugte mellem de to sten. Næste række sten lægges nu op efter snoren, så fugerne er forskudt med en halv sten. Du kan godt lime stenen fast med betonlim, men så længe støttemuren ikke skal være højere end en halv meter, er det ikke nødvendigt.

Hver gang der er lagt et skifte kontrolleres det, at skiftet er i vage. Til gengæld skal der altid lægges beton på bagsiden af støttemuren halvt oppe på den øverste sten. Anlægsgartneren lægger betonen bagved og klapper den fast.

Læg beton bag muren

Når du lægger betonen, skal du bagefter sikre dig, at du ikke har skubbet stenen frem. Tredje skifte sættes på samme måde, og igen fyldes der op med beton på bagsiden.

Anlægsgartneren bruger sin mukkert til at banke på betonen og komprimere den. Støttemuren skal nu stå i et døgn, inden du kan lægge jord op ad den. Denne teknik kan du bruge, både hvis der allerede er forskellige højdeniveauer, eller hvis du vil lave det.

Sørg for at arbejdet færdiggøres og at eventuelt jord bliver lagt ind til den nye stensætning.

Støttemuren skal godkendes efter færdigmelding til inspektøren.

Bilag D

Hegn

Iht. Råderets katalog er det tilladt at 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..

Råderetskatalog

Procedure for ændring

Vedligeholdelse

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

Retningslinjer

Hegnet skal opsættes så eksisterende hæk ikke ødelægges

Hegnet skal placeres mindst 50 cm. fra hækkens side (målt fra Hæk-side), 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 aftale med inspektøren.

Hegn må opsættes ud mod vej. Max 1,8m. i højde.

Hegnet skal godkendes efter færdigmelding til inspektøren.