RÅDERETSKATALOG FOR AFDELING 44

Ranunkelvej 45-97, 8471 Sabro

Indholdsfortegnelse

HVAD ER RÅDERET 3
VEDTAGNE BESLUTNINGER I AFD. 44 5
SÅDAN ANSØGER DU 8
KOLLEKTIV RÅDERET 8
INSTALLATIONSRET 9

HVAD ER RÅDERET

Råderet betyder, at du må foretage nogle ændringer i din bolig, som passer til dine ønsker og behov. Du betaler selv og står selv for udførelsen af arbejdet, som skal være udført håndværksmæssigt korrekt.

Det er beboerne, der på et afdelingsmøde beslutter, hvilke arbejder der må udføres i afdelingen, men det er altid en fagperson fra AlmenBo Aarhus, der objektivt vurderer, om det pågældende arbejde kan betragtes som en forbedring eller en forandring af boligen, hvilket er afgørende for, om det berettiger til en eventuel godtgørelse ved fraflytning.

Derudover skelnes der også mellem arbejder, der udføres udenfor eller inde i boligen. Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen fastsættes af afdelingsmødet, men ønsker du derimod at lave ændringer inde i din bolig, er det boligorganisationen, som tager stilling til dette.

Uanset, om der er tale om et arbejde udenfor eller inde i boligen, er det gældende, at du selv skal betale alle udgifter i forbindelse med råderetsarbejdets udførelse.

Vigtigt at vide!
Hvis et råderetsarbejde medfører øgede udgifter for afdelingen til f.eks. vedligeholdelse, forsikring eller henlæggelse til fornyelse, skal du betale omkostningerne til dette via et månedligt tillæg til din husleje.

Der kan ikke ydes godtgørelse for et arbejde, der er udført uden momsafregning, og det samme er gældende for særligt energiforbrugende arbejder.
Lejeren kan godt selv kan udføre arbejdet, men der gives ikke godtgørelse for værdien af eget arbejde.

Hvad er en forbedring?
En forbedring er et arbejde, der tilfører noget nyt til boligen og samtidigt øger dens brugsværdi. Arbejdet bliver en fast bestanddel af boligen, så der kræves ikke retablering ved fraflytning.

Hvis du udfører et forbedringsarbejde i din bolig, kan du få økonomisk godtgørelse ved fraflytning, hvis du kan fremvise dokumentation for udgifterne og arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. En forudsætning for dette er, at du inden arbejdet igangsættes, har ansøgt boligorganisationen om boligændringen og fået accept på dette. Udbetaling af godtgørelse afhænger dog af, om du flytter, inden forbedringen er afskrevet.

Hvis en fagperson fra AlmenBo Aarhus vurderer, at der ikke er tale om en forbedring, kan arbejdet stadig godkendes, men det betyder, at der oftest vil blive stillet krav om retablering ved fraflytning og eventuelt, at der indbetales et depositum til sikkerhed for omkostningerne til dette.

Hvad er en forandring?
En forandring er et arbejde, der ikke øger boligens brugsværdi, men kan være et ønske om at give boligen et andet udtryk end det eksisterende.
Forandringsarbejder kan være permanente, eller arbejder der kræver retablering ved fraflytning.
Hvis der forlanges retablering, kan der være tilfælde, hvor du skal indbetale et depositum som sikkerhed for udgiften til dette.

Generelt
Under råderetten har du også ret til at opsætte, flytte eller fjerne (ikke-bærende) skillevægge, i nogle tilfælde uden der stilles krav om retablering ved fraflytning.
Forudsætningen for dette er, at du har søgt om tilladelse til ændringen i bo-perioden.
Ændring af skillevægge giver som udgangspunkt ikke ret til godtgørelse ved fraflytning, medmindre det er en del af et større forbedringsarbejde.

Vedligeholdelsesreglementet gælder også ved råderet, du skal derfor huske at kontrollere, om der i afdelingens vedligeholdelsesreglement er sat begrænsninger for materialevalg og lignende.

Facader, døre og vinduer er ikke omfattet af råderetten, men af afdelingsmødets generelle kompetence til at træffe beslutninger om igangsættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen.

VEDTAGNE BESLUTNINGER I AFD. 44

Forandringer udenfor boligen

Nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du vil forandre din bolig.

A. Denne forandring, skal du ikke retablere ved fraflytning, dog kan afdelingen få øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Denne udgift skal du selv betale, enten via et månedligt tillæg til din husleje eller via en huslejeforhøjelse, da din bolig nu bliver af en standard ud over normalen, hvilket kræver særlig vedligeholdelse.

B. Hvis du udfører denne forandring, skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.

C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for dækning af udgifter til retablering eller udbedring ved fraflytning.

D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er en byggesagkyndig fra AlmenBo Aarhus, som sørger for at få indhentet de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

FORANDRINGER UDENFOR BOLIGEN I AFD. 44 Krav til placering, størrelse, udførelse og materialer vedtages på et afdelingsmøde og lejer har selv vedligeholdelsespligten (Se nærmere i vedligeholdelsesreglementet)	**A**	**B**	**C**	**D**
Opsætning af flethegn #1		X	X	
Etablering af havelåge i træ #2	X			
Etablering af havelåge i malet galvaniseret stål #3	X			
Etablering af åbning i hæk #4	X			
Etablering af fliser (f.eks. til udvidelse af terrasse) #5	X			

#1 Opsætning af flethegn

Der må opsættes træhegn i lejers egen baghave.

Krav:

- Der må ikke opsættes flethegn i naboskel, så hække må ikke fjernes og erstattes af hegn.
- Hegn ved hæk skal opstilles i så stor en afstand fra hækken, at hækkens vækst og udvikling ikke forringes.
- Hegnet kan/må være af præfabrikeret type som lamelhegn, med eller uden udsmykning. (Lodrette, vandrette, diagonale eller krydsede elementer er alle tilladt).
- Hegn der opsættes i samme række, skal fremstå ensartet.
- Hegnet skal være i farverne natur/træ, sort eller brunt.
- Hegnet skal i dets levetid holdes i vedligeholdt stand og males, så ofte det kræves.
- Max. højde for hegn 180 cm.
- Max. længde på hegn 3 meter.

Materialekrav:

- Alt træ skal være trykimprægneret træ.
- Stolper: 100 x 100 mm. (høvlet 95 x 95 mm.) eller 75 x 75 mm. (høvlet 70 x 70 mm.).

#2 Etablering af havelåge i træ

Det er tilladt at opsætte en havelåge i træ i hækken i baghaven, hvorfra man kan få adgang til afdelingens fællesareal eller offentlig sti.

Materialekrav:

- Alt træ skal være trykimprægneret.
- Stolper udføres i dimension 100 x 100 mm. (høvlet 95 x 95 mm.) eller 75 x75 mm. (høvlet 70 x 70 mm.).
- Stolper skal udføres med stolpehatte (stolpeafdækninger) eller alternativt være afrundede i toppen.
- Selve lågen udføres i brædder 25 x 100/125 mm., monteret vandret eller lodret.
- Trælåge/stolpe skal males i transparent farve.
- Max. højde for låge: 180 cm.
- Max. bredde for låge 90 cm. (= lågens max. mål mellem de 2 stolper).
- Beslag og skruer skal udføres i varmt galvaniseret stål.

Hvis der skal fjernes hæk forud for etablering af havelåge, skal dette udføres håndværksmæssigt korrekt.

#3 Etablering af havelåge i malet galvaniseret stål

Det er tilladt at opsætte en havelåge i malet galvaniseret stål i hækken i baghaven, hvorfra man kan få adgang til afdelingens fællesareal.

Materialekrav:

- Alt stål skal være varmgalvaniseret stål, malet i sort eller naturfarve.
- Stolper skal:
  - udføres i samme materiale som lågen
  - udføres i passende dimension ift. lågen
  - nedstøbes i stolpebeton
  - tillaves, så den del der indstøbes i betonen, har "modhager" eller lignende, så stolpen binder sig til betonen.
- Max. højde for låge: 180 cm.
- Max. bredde for låge: 90 cm. (= lågens max. mål mellem de 2 stolper).
- Beslag og bolte skal være af stål materialer, der ikke ruster.

Hvis der skal fjernes hæk forud for etablering af havelåge, skal dette udføres håndværksmæssigt korrekt.

#4 Etablering af åbning i hæk

Det er tilladt at etablere en åbning i hækken i baghaven, hvorfra man kan få adgang til afdelingens fællesareal.

Max. bredde for åbning i hækken: 90 cm.
Fjernelse af hæk skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Forandringen skal ikke retableres ved fraflytning, og medfører ikke øgede udgifter til vedligeholdelse eller forsikring.

#5 Etablering af fliser (f.eks. til udvidelse af terrasse)

Det er tilladt at lægge fliser på hoved-indgangssiden ud for ens lejemål.
Belægning må max. have en størrelse, som passer til forhavens areal.
Ved etablering skal bundopbygningen udføres håndværksmæssigt korrekt og den færdige belægning, skal lede overfladevand væk fra bygninger.
Det øgede fliseareal, må ikke medføre, at der afledes vand til naboer eller fællesarealer.
Fliser skal være af samme type som eksisterende belægning.

Det er tilladt at udvide terrassen i haven med fliser.
Belægning må max. have en størrelse, som passer til havens areal.
Ved etablering skal bundopbygningen udføres håndværksmæssigt korrekt og den færdige belægning, skal lede overfladevand væk fra bygninger.
Det øgede fliseareal må ikke medføre, at der afledes vand til naboer eller fællesarealer.
Fliser skal være af samme type som eksisterende belægning.

SÅDAN ANSØGER DU

Du kan ansøge om tilladelse via AlmenBo Aarhus' hjemmeside www.almenbo-aarhus.dk/raaderet/

Ansøgningen skal indeholde en beskrivelse af forbedringen eller forandringen, liste over materialer, tidspunkt for udførelse, prisoverslag og eventuelle tegninger.

HUSK!
Du skal have en skriftlig tilladelse fra AlmenBo Aarhus, inden du går i gang med arbejdet.

Hvis du ønsker at installere hårde hvidevarer, kan du gøre dette via blanketten, som du finder på: www.almenbo-aarhus.dk/infosiden/naar-du-bor-hos-almenbo/

Du vil herefter modtage et skriftligt svar fra AlmenBo Aarhus.

KOLLEKTIV RÅDERET

Kollektiv råderet er en ordning i almene boligafdelinger, hvor afdelingsmødet vedtager en finansieringsmodel for gennemførelse af forbedringer, såsom modernisering af køkken eller badeværelse.

Lejer betaler en andel af udgiften til forbedringerne over huslejen over en årrække, typisk 15-20 år, og det er også lejer der beslutter, om en forbedring ønskes gennemført.

Forbedringsarbejderne kan ske på frivillig basis og drypvist i bo-perioden eller i forbindelse med fraflytning.

Der kan være tilfælde, hvor den kollektive råderet ikke kan benyttes til etablering af nyt badeværelse, da dette afhænger af ejendommens faldstammer og rørføring.

I AFDELINGEN ER DER IKKE TRUFFET BESLUTNING TIL KOLLEKTIV RÅDERET.

INSTALLATIONSRET

Installationsretten giver dig ret til at installere hårde hvidevarer såsom opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, køleskab mv. En forudsætning er dog, at AlmenBo Aarhus har vurderet, at ejendommens el- og afløbskapacitet kan klare installationen.

Du gør følgende:

- Giver AlmenBo Aarhus besked om installationen, inden arbejdet påbegyndes.
- Du betaler selv alle udgifter til installation, vedligeholdelse og reparation.
- Installationen skal være fjernet ved syn i forbindelse med fraflytning.

Du er fuld erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen i dit lejemål, og AlmenBo Aarhus kan opkræve et depositum eller bankgaranti som sikkerhedsstillelse for dette.