

Afdeling 104 Haarby Lund -



Forslag til
Råderetskatalog

**Gældende for udvendige
forbedringer og forandringer**

Udgivet marts 2024

Indhold

Indhold	2
Om råderet	3
Individuelle forbedringer og forandringer	3
Om udvendigt arbejde	4
Udvendigt arbejde (Forbedringer)	5
Udvendigt arbejde (Forandringer)	6
Materialer og udformning	9
Godtgørelse for forbedring	10
Betingelser	10
Tillæg til huslejen	10

Om råderet

Boligindretning optager mange danskere, og idéer og muligheder for at forandre boligerne synes uendelige. Råderetten giver lejere, som har lyst til at forbedre, eller ændre deres almene bolig, mulighed for det.

Om det er små justeringer eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel for lejeren, er op til den enkelte.

Råderetten giver lejeren i en almen bolig:

- større frihed til at bestemme over egen bolig.
- flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov.

Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Individuelle forbedringer og forandringer.

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en forbedring af det lejede, så betyder det:

- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter.
- At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du fraflytter.

Hvis du laver en forandring af det lejede, så betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (retableringspligt). Det er FAB, der vurderer om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer. Hvis der forlanges retablering, kan der kræves et depositum som sikkerhed for udgiften til retablering.
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

Forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig, eller eventuelle karakter af handicapegnet bolig.

Om udvendigt arbejde

Vores haver er små, og vi bor tæt. Vi vil gerne sikre størst mulig frihed til at opsætte legehuse, hegn m.m. og samtidig sikre, at her er grønt, og at naboen ikke mister lys og luft.

Derfor må højden på det opsatte ikke overstige 1,6 meter, og større enheder skal have en vis afstand til skel.

Vi vil gerne give muligheden for forskellighed og samtidig har FAB et ønske om at bevare det "arkitektoniske udtryk".

Alle ændringer kræver derfor forudgående skriftlig tilladelse fra administrationen, og skal udføres i overensstemmelse med de særlige bestemmelser, der følger i følgende skemaer

I dette katalog er medtaget de ændringer, som FAB har vurderet kunne være relevante for jeres afdeling.

Har du et ønske om ændringer, som ikke fremgår af kataloget, så skal du indsende dit ønske som forslag til næste afdelingsmøde i afdelingen.

Udvendigt arbejde (Forbedringer)

Der skal altid ansøges skriftligt for hver forbedring, inden arbejdet startes.

Kategori
 Ansøgning skal sendes til administrationen
 Tegninger skal udarbejdes forud af lejer selv
 Kræver myndighedsgodkendelse/ anmeldelse
 Eventuelt eller krav om reetablering
 Krav om autorisation
 Kollektive forbedringer og kollektiv råderet, hvor afdelingen finansierer

Særlige bemærkninger

Kategori:

- A:** Denne forbedring tillades og udgifterne kan delvis godtgøres efter de gældende regler, når/hvis du flytter.
- B:** Denne ændring tillades, men du har ikke ret til godtgørelse, når/hvis du flytter.
- C:** Hvis du gennemfører denne ændring, skal du reetablere, når/hvis du flytter, og du kan ikke få godtgørelse.
- D:** Hvor forbedringen medfører, at afdelingen har øgede udgifter til vedligeholdelse/forsikring/henlæggelse til fornyelse, betaler du disse omkostninger via et lejetillæg.
- E:** Den nuværende installation har en værdi, som bliver modregnet dine udgifter til forbedring. Kontakt FAB og få nærmere oplysninger.
- F:** Hvis du gennemfører ændringer, som kræver reetablering ved fraflytning, skal du betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.
- G:** Depositummet indbetales sammen med honoraret for byggesagsbehandlingen.

Udvendigt arbejde (Forandringer)

Der skal altid ansøges skriftligt for hver forandring, inden arbejdet startes.

Kategori
 Ansøgning skal sendes til administrationen
 Tegninger skal udarbejdes forud af lejer selv
 Kræver myndighedsgodkendelse/ anmeldelse
 Eventuelt eller krav om reetablering
 Krav om autorisation
 Kollektive forbedringer og kollektiv raderet, hvor afdelingen finansierer

Særlige bemærkninger

Højbede	C	X			X			
Fliser	B	X						
Legehus	C	X	X	X	X			
Drivhus	C	X	X	X	X			
Opsætning af læhegn ved terrassen	C	X	X		X			
Opsætning af trådhegn i haven	C	X	X		X			
Opsætning af ekstra bøgehæk	C	X			X			
Havelåger/indgang til haven	C	X	X		X			
Trampoliner	C	X			X			
Træer - buske	C	X			X			
Granitskærver	C	X	X		X			
Udhæng over hoveddør	C	X	X		X			

Kategori:

- A:** Denne forbedring tillades og udgifterne kan delvis godtgøres efter de gældende regler, når/hvis du flytter.
- B:** Denne ændring tillades, men du har ikke ret til godtgørelse, når/hvis du flytter.
- C:** Hvis du gennemfører denne ændring, skal du retablere, når/hvis du flytter, og du kan ikke få godtgørelse.
- D:** Hvor forbedringen medfører, at afdelingen har øgede udgifter til vedligeholdelse/forsikring/henlæggelse til fornyelse, betaler du disse omkostninger via et lejetillæg.
- E:** Den nuværende installation har en værdi, som bliver modregnet dine udgifter til forbedring. Kontakt FAB og få nærmere oplysninger.
- F:** Hvis du gennemfører ændringer, som kræver retablering ved fraflytning, skal du betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne.
- G:** Depositummet indbetales sammen med honoraret for byggesagsbehandlingen.

- Hække:** Der må opsættes bøgehæk på max. 1,6 m. Rødbøg er dog ikke tilladt jf. lokalplanen for området.
- Havelåger/
indgang til have:** Der må indsættes havelåge i hækken. Havelåge må max være 1,6 m høj, og skal males i farven sort. Havelågen må ikke fastgøres i boligens facade beklædning. Havelågen skal dog fjernes ved fraflytning, og hækken skal reetableres.
- Hegn i have:** Hegn må gerne sættes op, dog i en max. højde på 1,6 meter, og med en afstand på min. 0,5 meter fra hæk, således denne fortsat kan vokse uhindret.
Det er tilladt at opsætte trådhegn i farven sort eller grøn, max 100cm højt. Hegn må opsættes så tæt på hækken om muligt, ved fraflytning skal hegnet fjernes og hækken skal reetableres.
- Højbede:** Såfremt lejer etablerer højbed, skal det placeres med en afstand på 0,5 meter til skel. Højbedet skal fjernes ved fraflytning, og haven skal reetableres.
- Fliser:** Der må lægges ekstra fliser i samme model og farve som eksisterende.
På havesiden må der etableres flisebelægning i samme bredde som eksisterende terrasse.
Der hvor der ikke er etableret fliser på havesiden, må der etableres flisebelægning på max 50% af arealet.
Derudover må der lægges op til 15 m² på skursiden af lejemålet, ud over den oprindelige flisebelægning.
Der skal holdes en afstand på 30 cm til hækken uanset hvor der etableres fliser.
Hvis lejer fjerner oprindelig flisebelægning, skal den reetableres ved fraflytning.
- Legehus:** I baghaven må der opsættes legehus. Max. højde 1,6 meter. Afstand til skel skal være 0,5 meter. Legehuset skal fjernes ved fraflytning, og haven reetableres. Der må ikke opsættes legehuse m.m. i forhaven.
- Drivhus** Der må opstilles fritstående drivhus på max. 5 m². Drivhuset skal placeres med en minimumsafstand på 0,5 meter til hækken. Drivhuset skal fjernes ved fraflytning, og haven skal reetableres.

Trampolin

Der må opstilles fritstående trampolin med en max diameter på 2,5m. Trampolinen skal placeres med en minimumsafstand på 0,5m til hækken. Trampolinen skal fjernes ved fraflytning, og haven skal reetableres.

Træer/prydbuske

Der må plantes træer/buske i haven, men disse skal placeres med en minimumsafstand på 1 meter til hækken og 3 meter til husene. Se max højde på træer/buske i ordensreglementet. Træer/buske skal fjernes ved fraflytning, og haven skal reetableres.

Parabol:

Jf. Lokalplan nr. 5-102 §6.19, må der ikke monteres antenner på bygninger eller grund.

Granitskærver:

Der må udlægges granitskærver på stykket foran teknikum og ned mod skur. Der skal lægges ukrudtsdug under skærver. Ved fraflytning skal skærver, fjernes og græsplæne reetableres.

Udhæng over hoveddør:

Det er tilladt at opsætte udhæng over hoveddør i dørens bredde plus maksimalt 40 cm. Udhænget må maksimalt have en dybde på 100 cm. Udhæng skal opsættes håndværksmæssigt korrekt, skal fjernes ved fraflytning og træværk med skruehuller skal skiftes.

Princip billede, af udhæng over indgangsdør.



Materialer og udformning

Hvis der sker ændringer på bygningen, skal den udføres i samme materialer og stil, som eksisterende bygning på grunden.

Godtgørelse for forbedring

Betingelser

For at kunne få godtgørelse, skal du opfylde en række betingelser:

- Der skal altid ansøges skriftligt for hver forbedring inden arbejdet startes.
- Du skal anmelde dit ønske om forbedringsarbejde til administrationen, før du gennemfører arbejdet, og du skal eventuelt betale et honorar for byggesagsbehandling til myndighederne. FAB ansøger kommunen for evt. byggetilladelse.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og må ikke fratage lejligheden sin karakter af almen bolig.
- Som afholdte udgifter kan du kun medregne dokumenterede udgifter til virksomheder, der er momsregistreret. Du kan altså ikke medregne værdien af eget arbejde. Når arbejdet er færdigt, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som FAB skal godkende.
- Når det er sket, skal der udarbejdes et tillæg til lejekontrakten, og først når du har skrevet det under og det er modtaget hos FAB, er forbedringsarbejdet berettiget til godtgørelse ved en eventuel fraflytning.

Tillæg til huslejen

- Hvis forbedringen medfører, at afdelingen får større udgifter til vedligeholdelse eller forsikring, skal du betale et særligt tillæg til huslejen til at dække de omkostninger.