

Råderetskatalog

Gældende for Afdeling 89 – Kildebjerg

Revideret september 2019

Indhold

Om råderet	2
Råderet – Hvad betyder det for dig?	3
Indvendigt arbejde	4
Om udvendigt arbejde	5
Udvendigt arbejde (I)	6
Udvendigt arbejde (II)	7
Installationsarbejde	8
Små/mindre bygninger	9
Materialer og udformning	9
Godtgørelse for forbedring	12
Betingelser:	12
Tillæg til huslejen:	12
Hvordan beregnes godtgørelsen?	13
Forklaring:	13
Udbetaling af godtgørelse:.....	13
Eksempel på beregning af godtgørelse:.....	13
Kontakt	14
Bilag 1 – Overdækket terrasse	15
Bilag 2 – Overdækket indgang	16

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 lejerer, er op til den enkelte.

Råderetten giver lejerer 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.

Råderet – Hvad betyder det for dig?

Der er vide rammer for, hvilke muligheder du har for at ændre din bolig og dens omgivelser.

I dette katalog er medtaget de ændringer, som har været behandlet af afdelingsmødet.

Har du et ønske om ændringer, som ikke fremgår af kataloget, så ret henvendelse til Teknisk Afdeling i Østjysk Bolig.

Indvendigt arbejde

Kategori	<i>Ansøgning skal sendes til administrationen</i> <i>Tegninger skal udarbejdes forud af lejer selv</i> <i>Kræver myndighedsgodkendelse/ansøgning</i> <i>Eventuelt eller krav om reetablering</i> <i>Krav om autorisation</i> <i>Kollektive forbedringer og kollektiv råderet, hvor afdelingen finansierer</i>							Særlige bemærkninger
Fjernelse af ikke-bærende skillevægge	B	X	X			X	X	<i>Hvis væggen indeholder elinstallation, skal disse fjernes af autoriseret elinstallatør</i>
Opsætning af skillevægge	B	X	X					
Renovering af badeværelse	A	X	X				X	
Renovering af køkken	A	X	X				X	
Fjernelse af eksisterende skabsinventar (Gælder ikke skabe i køkken)	C	X				X		
Fjernelse af dørtrin	C	X				X		

Kategorier:

- 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 Østjysk Bolig 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.

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 Østjysk Bolig ønske om at bevare "det arkitektoniske look". Når vi sætter hegn op, skal det ikke fjernes ved fraflytning, og det er derfor vigtigt, at hegn etableres i samme farver som de allerede eksisterende løsninger.

Al etablering af nedenstående kræver forudgående henvendelse til administrationen og skal udføres i overensstemmelse med de særlige bestemmelser, der følger nedenfor:

Udvendigt arbejde (I)

	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
Ændring af haveanlæg	B	X			X			
Opsætning af markiser/solsejl	C	X						
Efterisolering af skuret	B	X	X					Udføres efter beskrivelsen på side 10
Overdækket terrasse	A	X						Udføres efter beskrivelsen på Bilag 1
Overdækket indgang	A	X						Udføres efter beskrivelsen på Bilag 1
Opførelse af drivhus	B/D	X						Se udformning på side 10
Opsætning af hække	B	X						
Havelåger/indgang til haven	C	X			X			Se udformning på side 10
Opsætning af hegn (baghave)	B	X						Se udformning på side 10

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 Østjysk Bolig 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.

Kategorier:

Udvendigt arbejde (II)

	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
Opsætning af hegn (forhave)	B	X						Se udformning på side 11
Højbede	C	X		X				Se udformning på side 11
Kompostbeholder	Der må ikke opsættes en kompostbeholder							Se side 11
Fliser	C	X		X				Se udformning på side 11
Legehus	C	X		X				Se udformning på side 11
Overdækning og markiser	C	X		X				Se udformning på side 11

Kategorier:

- 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 Østjysk Bolig 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.

Installationsarbejde

	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
Tilslutning af vaskemaskine og opvaskemaskine	B	X				X		Vejledning ligger på www.ostjyskbolig.dk
Tilslutning af tørretumbler	B	X				X		Vejledning ligger på www.ostjyskbolig.dk
Ændringer af tekniske installationer i boligen	B	X				X		Vejledning ligger på www.ostjyskbolig.dk

Kategorier:

- 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 Østjysk Bolig 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.

Små/mindre bygninger

Da bebyggelsesprocenten er overskredet i forhold til lokalplanen, er det ikke muligt i denne afdeling af etablere små eller mindre bygninger.

Materialer og udformning

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

Ved henvendelse til Østjysk Boligs Teknisk Afdeling kan du få tilsendt en liste med de materialer, som er brugt i din afdeling.

Efterisolering af skur: Ønsker du at efterisolere det eksisterende skur, skal dette udføres korrekt.

Fremgangsmåde:

Vægge:

- 1:** Tag facadebeklædningen samt klemplister af skuret.
- 2:** Monter en vindpap på stolperne.
- 3:** Monter klemlisten, gummibånd og beklædning igen.
- 4:** Isolér mellem stolperne indvendigt.
- 5:** Afslut indvendig med en træplade.

Tag:

1: Isoleringen sættes ind imellem spærene. Der skal minimum være 50 mm (5 cm) luft imellem isoleringen og tagpladen, da et mindre mellemrum kan medføre råd og svamp.

2: Der monteres en tråd under spæret, som holder isoleringen på plads.

3: Afslut indvendig med en træplade.

Note: I henhold til lovgivningen må der ikke etableres en fast varmekilde i skuret.

Drivhus:

Max. højde 1,6 meter. Afstand til skel skal være 0,5 meter. Drivhuset skal fjernes ved fraflytning, og haven skal renses for evt. glasstumper og reableres.

Havelåger/ indgang til have: ved

Der må indsættes havelåge i hækken. Havelågen skal dog fjernes ved fraflytning, og hækken skal reableres.

Hegn i baghave:

Eventuelt trådhegn skal integreres i hækken (opsættes på indersiden) og må opsættes på alle havens tre sider.

Der kan i skel mod nabo opsættes træhegn.

Ved endehuses skel mod vej/grønt område kan ligeledes opsættes træhegn. Heri kan monteres havelåge.

Max. højde 1,6 meter.

Det kræver naboens skriftlige godkendelse, uanset om hegnet opsættes inden for eller som erstatning for hækken. Ved opsætning inden for hækken skal afstand til hækken være 0,5 meter.

Træhegnet må opsættes i havens fulde længde (90 graders vinkel ud fra huset).

Der må etableres træhegn i hele husets længderetning.

Hegn i forhavn:

Endehuse uden skur på begge sider af indgangspartiet kan sætte op til 1,6 meter højt hegn for enden af forhaven (parallelt med gavlen på huset).

Al hegn i forhaven skal udføres på samme måde som det eksisterende hegn i baghaven. Farven skal være matsort.

Se i øvrigt billede:



- 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. Disse skal ikke fjernes ved fraflytning. Hvis lejer fjerner oprindelig flisebelægning, skal den reetableres ved fraflytning.
- Kompostbeholder:** Kompostbeholdere må ikke opsættes, idet de tiltrækker snegle og skadedyr.
- 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.
- Overdækning/
markise:** Pergolaerne må sommer-overdækkes med sejl. Markise skal fjernes ved fraflytning, og mur reetableres. Det er kun tilladt for den enkelte lejer (i samråd med og på administrationens godkendelse) at etablere en permanent overdækning ud fra de af administrationen godkendte rammer. Hør administrationen om mulighed og pris for overdækning

Godtgørelse for forbedring

Betingelser:

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

- Du skal anmelde dit ønske om forbedringsarbejde til administrationen, før du gennemfører arbejdet, og du skal eventuelt betale et honorar for byggesagsbehandling til myndighederne. Østjysk Bolig sørger for at få 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 Østjysk Bolig skal godkende. Du kan hente skemaet på kontoret eller på hjemmesiden.
- Når det er sket, skal der udarbejdes et tillæg til lejekontrakten, og først når du har skrevet det under og sendt det til Østjysk Bolig, 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.

Forbedringsarbejder:	forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Der kan ikke kræves reetablering ved fraflytning.
Forandringsarbejder:	forbedrer ikke det lejedes værdi og giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er Østjysk Bolig, der vurderer, om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer og dermed kan kræves reetableret. Hvis der forlanges reetablering, skal lejeren betale et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.
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.

Hvordan beregnes godtgørelsen?

Forklaring:

Godtgørelsen beregnes på grundlag af de udgifter, der har været i forbindelse med forbedringen. Dem skal du dokumentere efter arbejdernes afslutning i forbindelse med, at byggeregnskabet sendes til Østjysk Bolig.

De samlede udgifter reduceres med et fradrag og en eventuel værdi af den gamle installation. Hvis du har fået statstilskud til at dække en del af udgifterne, skal du også trække det beløb fra de samlede udgifter.

Hvis arbejdet har karakter af luksus, er der yderligere fradrag i forhold til de samlede udgifter.

Der er en grænse for, hvor meget lejeren kan få i godtgørelse. Maksimumbeløbet er i 2015 fastsat til 121.373 kr. Boligorganisationen kan efter aftale med kommunalbestyrelsen forhøje godtgørelsen til et maksimalt beløb på 176.416 kr.

Beløbet reguleres en gang om året.

Udbetaling af godtgørelse:

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Perioden skal dog være på mindst 10 og højst 20 år, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning imellem lejer og Østjysk Bolig under hensyn til arbejdets karakter.

Godtgørelsen falder i takt med forbedringens alder og nedskrives hver måned.

Eksempel på beregning af godtgørelse:

Forbedring af et badeværelse	
Afholdte og dokumenterede udgifter	65.000 kr.
Reduktion	
Værdien af eksisterende badeværelse	-30.000 kr.
Særligt energiforbrugende installationer (spa-bad)	-6.500 kr.
For høje udgifter til håndværker	-3.000 kr.
Godtgørelse i alt	25.500 kr.

Kontakt

For yderligere oplysninger og information er du altid velkommen til at kontakte afdelingens inspektør eller Østjysk Boligs kontor.

Inspektøren kan kontaktes på 87 44 75 97 eller på lab@ojba.dk.

Østjysk Bolig Aarhus

Søren Frichs Vej 25

8000 Aarhus C

86 15 66 88

info@ojba.dk

www.ostjyskbolig.dk

Bilag 1 – Overdækket terrasse

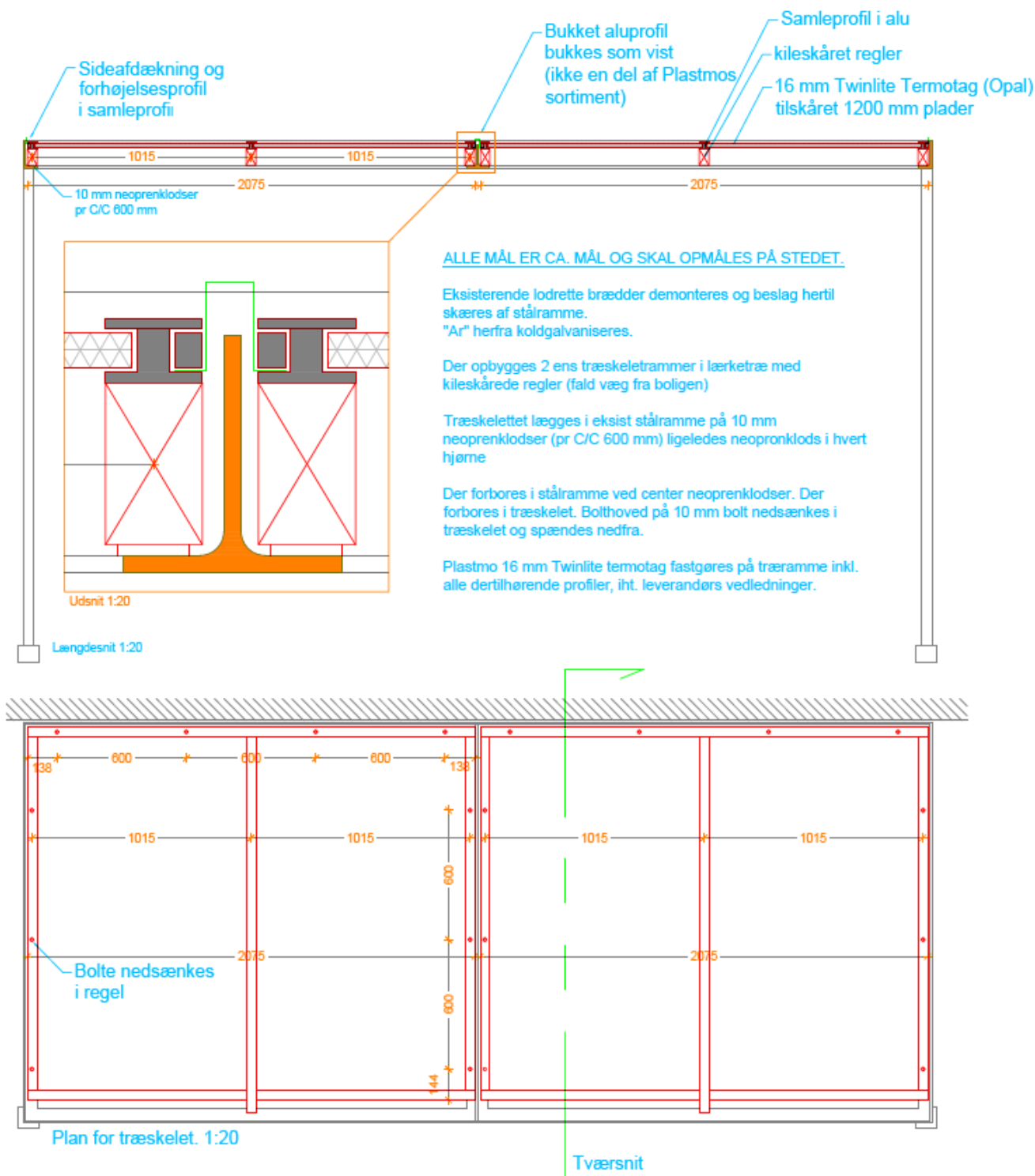
Overdækningen skal udføres ud fra tegningerne her i Bilag 1, samt ingeniørberegningerne.

Tegninger og beregning kan findes på hjemmesiden www.østjyskbolig.dk.

Tværsnittet på Bilag 2 er også gældende for denne, idet de to overdækninger udføres på samme måde

Tegningerne er udført af Arkitektfirmaet Ole Dreyer.

Ingeniørberegninger er udført af Ingeniørfirmaet Viggo Madsen.



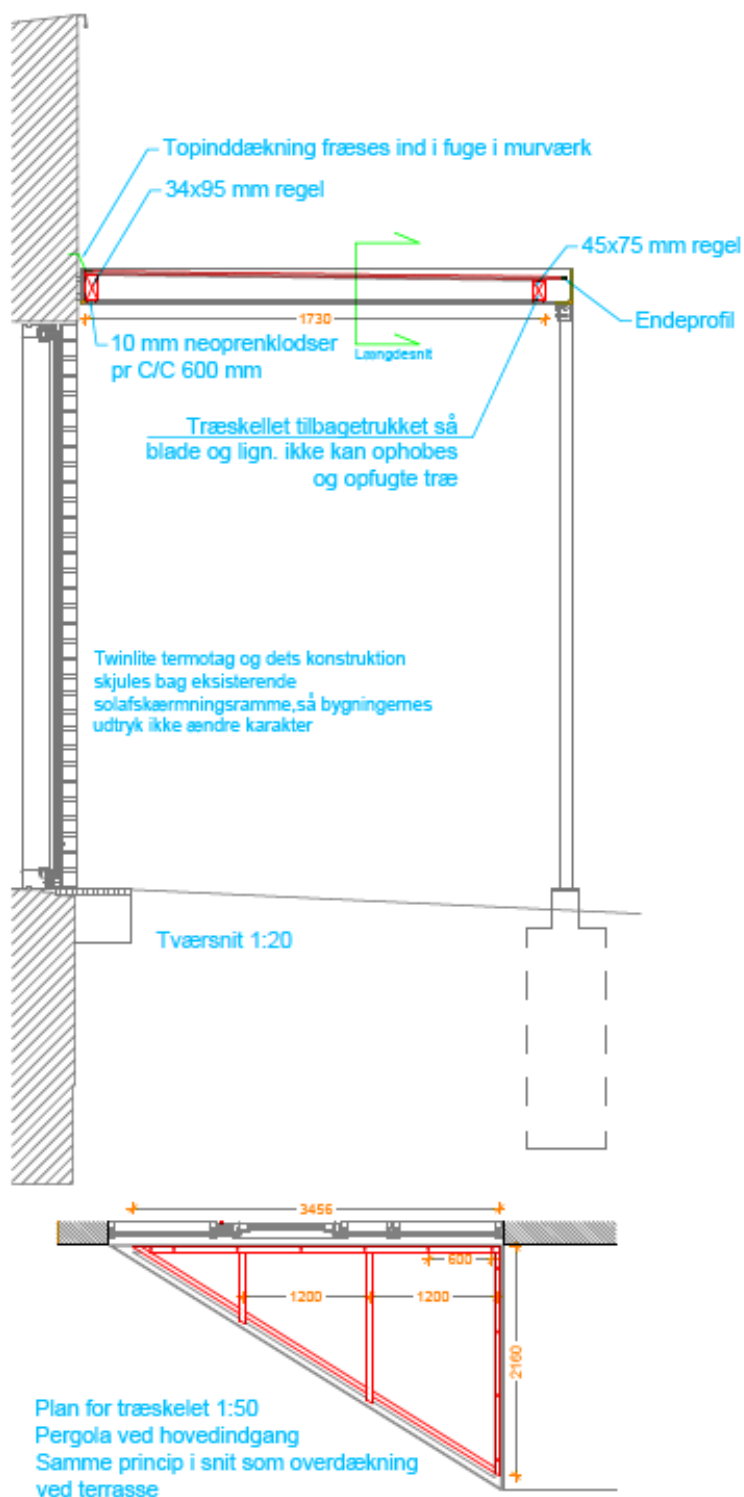
Tegningerne er ikke målfaste!

Bilag 2 – Overdækket indgang

Overdækningen skal udføres ud fra tegningerne her i Bilag 2, samt ingeniørberegningerne. Tegninger og beregning kan findes på hjemmesiden www.østjyskbolig.dk.

Tegningerne er udført af Arkitektfirmaet Ole Drejer.

Ingeniørberegninger er udført af Ingeniørfirmaet Viggo Madsen.



Tegningerne er ikke målfaste!