



RÅDERETSKATALOG

Reglerne om råderet giver dig mulighed for at forbedre eller forandre din bolig.

Råderetten giver dig større frihed til at bestemme over din bolig og flere muligheder for at præge boligen efter dine ønsker og behov.

Afdelingens regler

Reglerne for afdelingen er vedtaget af beboerne i afdelingen og samlet i disse 5 regelsæt:

1. Husorden: Regler for adfærd og hensyn i afdelingen
2. Vedligeholdelsesreglement: Overordnede regler for vedligeholdelse for din bolig
3. Vedligeholdelsesstandard (bilag a til vedligeholdelsesreglement): Specifikke regler for løbende vedligeholdelse af din bolig samt istandsættelse ved fraflytning
4. **Råderetskatalog: Reglerne for, hvad du må ændre i din bolig og have**
5. Havereglement: Regler for adfærd i haven



AAB – afd.90

Vedtaget den 09.05.19

Indhold

1. INDIVIDUEL RÅDERET.....	3
1.1. FORANDRINGSARBEJDE.....	3
1.2. FORBEDRINGSARBEJDE.....	3
2. KOLLEKTIV RÅDERET	3
3. ANSØGNING.....	3
4. SYN	3
5. ARBEJDER INDE I BOLIGEN.....	4
5.1. HVIDEVARER	4
5.2. SKILLEVÆG	4
5.3. KØKKEN OG BAD.....	5
6. ARBEJDER UDEN FOR BOLIGEN	6
6.1. BELÆGNING AF TERRASSE.....	6
6.2. DRÆNRENDEN.....	6
6.3. HEGN.....	6
6.4. STRØM I SKUR.....	7
6.5. UDVIDELSE AF HAVER	7
7. VEDLIGEHOLDELSE OG ERSTATNINGSANSVAR.....	7
7.1. ALMINDELIG VEDLIGHOLDELSE.....	7
7.2. VEDLIGEHOLDELSE OG ERSTATNINGSANSVAR AF INSTALLATIONER.....	7

1. INDIVIDUEL RÅDERET

1.1. FORANDRINGSARBEJDE

Forandringsarbejder forbedrer ikke boligens værdi og giver derfor ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Eksempler på forandringsarbejde er ændringer af opsætning af læhegn, anlægning af terrasse, opsætning af fliser i køkkenet, opsætning/nedrivning af skillevæg mv.

Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræver reetablering ved fraflytning. Det er bestyrelsen, der vurderer, om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer og dermed skal reetableres, hvis du flytter.

1.2. FORBEDRINGSARBEJDE

Råderetten er din ret som lejer til at forbedre din bolig og få godtgjort en del af udgifterne, hvis du flytter, inden forbedringen er afskrevet. Det forudsætter, at du som lejer selv finansierer arbejdet. Forbedringer øger altid boligens værdi. En forbedring kan eksempelvis være at vælge andre og bedre materialer end de oprindelige, eller at opsætte skabe i køkken eller bad.

Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige for, at man kan opnå godtgørelse, hvilket eksempelvis vil betyde, at man ikke får godtgørelse for udskiftning af køkken eller bad, da det eksisterende stadig er nyt.

Forbedringerne må ikke ændre boligen, så den ikke længere har karakter af at være en almen bolig.

2. KOLLEKTIV RÅDERET

Kollektive forbedringer og kollektiv råderet betyder, at der på et afdelingsmøde er besluttet, at afdelingens boliger kan eller skal forbedres kollektivt eller individuelt. Det kan f.eks. være udskiftning af køkkener efter en tidsplan, eller inden ny lejer skal overtage boligen.

Hvis du påtænker at udføre forbedringer eller forandringer i din bolig, er det derfor en god idé at kontakte bestyrelsen for at høre, om der er planlagte kollektive forbedringer på vej.

3. ANSØGNING

Inden du begynder på arbejdet, skal du ansøge om godkendelse hos bestyrelsen. Det kan du gøre på en blanket, som du kan finde på vores hjemmeside eller få udleveret i kontorets åbningstid. Du får altid et skriftligt svar på ansøgningen.

Er arbejdet ikke ansøgt, før det bliver udført, bliver det som udgangspunkt betragtet som misligholdelse. Det betyder, at du for egen regning skal reetablere arbejdet, senest når du flytter fra boligen.

Hvis du vælger at reetablere en forandring/forbedring skal dette også ansøges. F.eks. hvis du fjerner hegn eller skillevæg.

Procedure for ansøgningens behandling fremgår af vejledningen på blanketten.

4. SYN

Alle forandringer eller forbedringer i boligerne skal synes. Det er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Ved større arbejder skal AAB deltage i synet, hvilket du vil blive opkrævet et gebyr for. Det kan eksempelvis være en skillevæg.

5. ARBEJDER INDE I BOLIGEN

5.1. HVIDEVARER

Installation af hvidevarer skal udføres af autoriserede håndværkere.

Vaske- og opvaskemaskiner må kun tilsluttes koldt vand ved aftapningshane med indbygget kontraventil og aquastop. Hvis installationen sker i køkkenet, skal der desuden være drypbakke under maskinen.

Du må kun installere kondensstørretumbler eller en kombineret vaskemaskine/tørretumbler, og det skal være på badeværelset på første sal.

5.2. SKILLEVÆG

Hvis du bor i en oprindelig 3 rums bolig, kan du opsætte eller fjerne en skillevæg i det store værelse på 1. sal. Det kræver altid tilladelse fra kommunen, hvis man skal ændre på antallet af rum i en bolig. Det er altid bestyrelsen, der søger om tilladelsen. Du skal derfor give bestyrelsen besked, inden du ændrer på antallet af rum i din bolig.

Opsætning eller fjernelse af skillevægge er forandringsarbejde og giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning.

Hvis du har meddelt bestyrelsen, at du river en skillevæg ned, og arbejdet efterfølgende er synet og godkendt, skal du ikke reetablere skillevægge ved fraflytning.

KRAV TIL SKILLEVÆGGE

- Alle rum i boligen skal have et selvstændigt oplukkeligt vindue og egen radiator. Vinduet skal have en redningsåbning med en fri højde på mindst 0,6 meter og mindst en bredde på 0,5 meter. Vedrørende redningsåbninger henvises til AABs hjemmeside.
- Ved opdeling af rum må ingen rum blive mindre end 7 kvadratmeter, og de skal være mindst 2,5 meter bredde.

UDFØRELSE AF ARBEJDET/MATERIALELISTE

- 70 mm stålrigler med 2 lag 13 mm gipsplader på begge sider.
- Væggen isoleres i hulrummet.
- Montering af væg skal gøres i henhold til leverandøranvisninger.
- Ved foden af væggen monteres et glat fodpanel i samme bredde som øvrige fodpaneler i boligen.
- Væg afsluttes ved loft med fuge.
- Gipsplader spartles og strimles iht. leverandøranvisninger, og der opsættes tapet eller filt som eksisterende i boligen.
- Nye døre skal være 90 cm bredde og monteres med malet indfatninger på begge sider, som eksisterende i boligen. Dør skal være af samme højde som eksisterende døre i boligen.
- Alt el- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere.
- Alle arbejder skal udføres håndværksmæssigt korrekt og godkendes af AABs vurderingsinspektører, hvilket du skal betale et gebyr for.

5.3. KØKKEN OG BAD

KRAV TIL KØKKENET

- Køkkenet skal være placeret i køkkenets oprindelig rum.
- Køkkenet må højst være 2,40 m i længden på begge sider.
- Der skal være en afstand mellem over- og underskabe på min. 50 cm.
- Overskabe må højst have en dybde på 40 cm.
- Sokkel + underskab + bordplade skal have en min. højde på i alt 90 cm.
- Der må udelukkende anvendes neutrale farver som hvid, grå, sort, brun samt glas og træ.
- Fronterne må højst være 2 forskellige farver/materialer.
- Bordpladerne skal være ens.
- Minimum 50 cm op fra bordpladerne skal væggen beskyttes med enten en stænkplade, højglansmaling, fliser eller lignende.

KØKKENET SKAL SOM MINIMUM INDEHOLDE:

- 3 x underskabe (min. 1 med skuffer)
- 3 x overskabe
- 2 x bordplader
- 1 x skab til vask
- Spots under overskabe
- Emhætten som hører til lejemålet ved indflytning
- 1 x plads til et standardkøleskab
- 1 x plads til et standardkomfur eller en standardindbygningsovn og -kogeplade
- 2 x skraldestativer

KRAV TIL TOILET OG BAD

- Ved opsætning/ændring af underskabe, skal der være en minimumhøjde på 90 cm (inkl. sokkel, skab og bordplade).
- Hvis der opsættes underskabe på toilettet skal der være skabe hele vejen under spejlet, fra væg til væg, medmindre der opsættes højskab (så er det fra væg til højskab). Der skal monteres bordplade på underskabene.
- Der må udelukkende anvendes neutrale farver som hvid, grå, sort, brun samt glas og træ.
- De oprindelige spejle og fliser må ikke fjernes.
- På badeværelset skal der være plads til vaskemaskine og tørretumbler.
- Bordpladens længde og brede på badeværelset må ikke ændres.
- Bordpladen og pladen over wc'et på badeværelset skal være ens.
- Det er ikke tilladt at opsætte badekar, spa eller lign.
- WC'erne må ikke fjernes.

6. ARBEJDER UDEN FOR BOLIGEN

Du er selv ansvarlig for, at du ikke rammer kloak, kabler, mv., hvis du graver i din have. Der forefindes tegninger hos bestyrelsen.

6.1. BELÆGNING AF TERRASSE

Det er tilladt at forøge eller ændre terrasse og fliser. Der skal min. være 1 meter terrasse i baghaven fra facaden samt sti i forhaven fra hoveddør til vej/gangsti, som er 1,5 m. bred. Der skal være fliser i skuret.

FLISETERRASSE

Der må udelukkende anvendes neutrale/naturfarver som brun, grå mv.

TRÆTERRASSE

Du må gerne etablere en træterrasse i din baghave.

MATERIALER

Der må udelukkende anvendes neutrale/naturfarver som brun, grå mv. Ifølge lokalplanen er det ikke tilladt at bruge trykimprægneret træ.

6.2. DRÆNRENDEN

STEN

Drænrenden må gerne tildækkes med sten, granitskærver eller lignende. Det tilrådes at lægge en ukrudtsdug under stenene.

PLANTER

Du må fylde jord i drænrenden og plante blomster, buske og bøgehæk deri. Beplantningen skal plantes og beskæres, så det ikke vokser ud over gangstien/vejen. Hæk plantet i forhaven mod vej skal være i to rækker og må have en maxhøjde på 1,8 m.

6.3. HEGN

Du må opsætte trådhegn, læhegn og havelåge i din have. Der må ikke anvendes trykimprægneret træ.

KRAV TIL TRÅDHEGN

- Trådtykkelsen må max være 25 mm tykt
- Trådhegn skal placeres midt i hækken eller på indersiden mod egen have

KRAV TIL HEGN

- Der må opsættes hegn i baghaven langs hækken max 2 meter ud fra facaden.
- Nogle boliger må opsættes hegn i forhaven langs hækken max 2 meter ud fra facaden. Dette gælder udelukkende boligerne i husnumre: 1, 8, 10, 11, 18, 26, 29, 33, 40, 47, 48, 55, 57, 77 og kun i retning mod Agertoftgårdsvej.
- Højden på stolperne må være max 1,8 m
- Der må udelukkende anvendes neutrale/naturfarver som brun, grå mv.
- Der må ikke monteres hegn eller andet på facaden

KRAV TIL HAVELÅGE

- Lågen må have en maksimal højde på 1,8 meter inklusiv stolper
- Hvis du opsætter havelåge i forhaven, må du ikke ændre stiens bredde
- Der må udelukkende anvendes neutrale/naturfarver som brun, grå mv.

6.4. STRØM I SKUR

Der må gerne etableres strøm i skuret. Strømmen skal tages fra din egen strømforsyning, og udføres af en autoriseret elektriker. Strømkablerne skal være sikret imod mus.

6.5. UDVIDELSE AF HAVER

Baghaven må udvides efter individuel aftale med bestyrelsen. Nogen har dog ikke mulighed for udvidelse grundet eks. vej eller hældning. Da nogle haver kan udvides mere end andre, skal der derfor drøftes mål og ansøges om tilladelse hos bestyrelsen inden arbejdets start. Baghaven må dog jf. Lokalplanen for Stenløse Syd ikke være længere end 7 m. fra facade til hæk.

7. VEDLIGEHOLDELSE OG ERSTATNINGSANSVAR

7.1. ALMINDELIG VEDLIGHOLDELSE

Vedligeholdelse af det arbejde du udfører følger de regler, der i øvrigt gælder for vedligeholdelse af din bolig. Der henvises til afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Afdeling 90 er omfattet af A-ordningen, som betyder at du har pligt til at vedligeholde boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Anden almindelig vedligeholdelse påhviler afdelingen.

Hvis et råderetsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal disse udgifter betales af dig. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, udregnet og lagt til din husleje, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet. Det kan f.eks. være, hvis du vælger en bordplade af træ, som kræver særlig vedligeholdelse, som er dyrere end hvad afdelingen skal vedligeholde i afdelingens øvrige boliger.

7.2. VEDLIGEHOLDELSE OG ERSTATNINGSANSVAR AF INSTALLATIONER

De hvidevarer, du har medtaget i boligen, er dit eget ansvar, og du har derfor forpligtelsen til at vedligeholde disse, og du skal fjerne dem ved fraflytning.

Du er erstatningsansvarlig, hvis dine hvidevarer forvolder skader på bolig og personer. Du opfordres i den forbindelse til at tegne en ansvarsforsikring, som dækker dette.