

RÅDERETSKATALOG





Indledning

Reglerne om råderet handler om, hvordan du som beboer kan indrette din bolig, så den passer bedre til dine ønsker og behov, både inden og uden for boligen. Råderetten er et tilbud, som du kan benytte dig af, når du bor til leje i Brabrand Boligforening.

Om det er små justeringer eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel for dig, er med andre ord din beslutning. Der er dog en række regler for råderetten. Reglerne skal sikre, at der både tages højde for de ønsker og behov, du måtte have til din bolig, samtidig med at der også tages højde for afdelingens økonomi.

Hvis du ønsker at udføre råderetsarbejde, skal du altid sende en skriftlig ansøgning til Brabrand Boligforening. Arbejdet må ikke igangsættes, før du har modtaget en skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

Brabrand Boligforening vil i forbindelse med behandling af din ansøgning undersøge, om råderetsarbejdet kræver byggetilladelse, og om der er en lokalplan, der indeholder særlige regler for din afdeling. Gebyret for kommunens behandling af sagen betales af beboeren.

Vi vil i dette råderetskatalog gennemgå reglerne for råderetten i din afdeling.

Begreber inden for råderet

Godtgørelse

Du kan i nogle tilfælde få økonomisk godtgørelse for udførte forbedringsarbejder, der øger boligens værdi. Udbetaling af godtgørelse afhænger af, om du som lejer flytter, inden forbedringen er afskrevet.

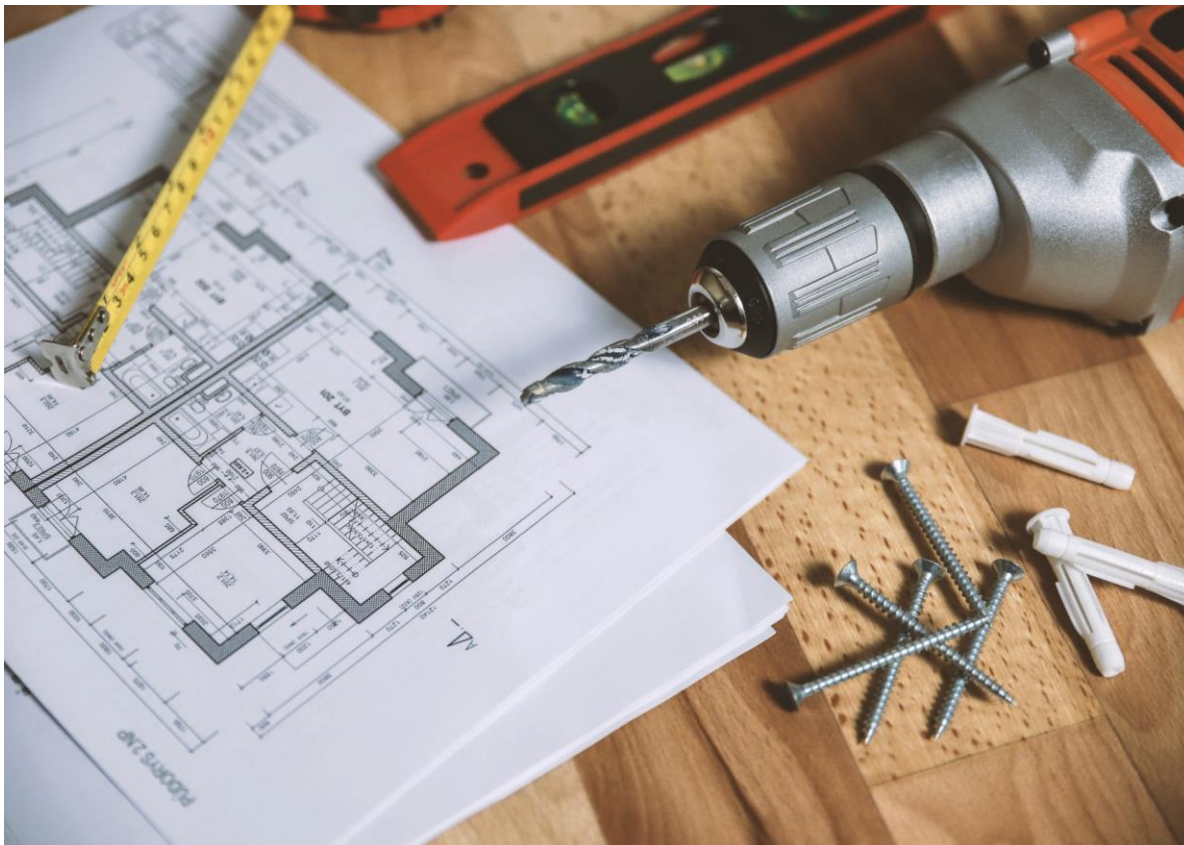
Et forbedringsarbejde, som medfører godtgørelse, kan f.eks. være opførelse af et skur.

Merleje

Giver råderetsarbejdet afdelingen større udgifter til vedligeholdelse og fornyelse, skal du som lejer betale mere i leje.

Reetablering/depositum

Reetablering betyder, at boligen ved fraflytning skal føres tilbage til oprindelig stand. Der skal indbetales et depositum som sikkerhed for, at udgiften til reetablering bliver betalt.



Råderetten giver dig mulighed for at forbedre og forandre din bolig, så den passer bedre til dine behov.

Skillevægge

Det er tilladt at opsætte og nedtage ikke bærende skillevægge ud fra følgende regler:

1. Anmeldelsespligt inden arbejdet påbegyndes. Væggen skal opsættes i henhold til det fremsendte tegningsmateriale og kunne godkendes iht. bygningsreglementet.
2. Alle udgifter betales af beboer.
3. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.
4. Der ydes ingen godtgørelse ved fraflytning
5. Væggen skal opbygges med stål- eller træskelet udfyldt med isoleringsmateriale (f.eks. Rockwool). Beklædning skal være 2 lag gips, alternativt 1 lag gips med underlag af finerplade.
6. Nødvendigt el-arbejde skal udføres af en autoriseret håndværker. Der skal som minimum være et strømudtag pr. påbegyndt 4 m² rumareal. Der skal være minimum 1 lampeudtag med dertilhørende kontakt.
7. Der skal være en redningsåbning i form af vindue ud til facaden iht. bygningsreglementets krav. Max højde til underkanten af vindue må ikke overstige 120 cm.
8. Der skal min. være 1 varmekilde pr. rum.
9. Arbejdet skal færdigmeldes og besigtiges af Brabrand Boligforening inden for 3 måneder, fra tilladelse er givet.
10. Hvis ovennævnte ikke er opfyldt, vil Brabrand Boligforening foranledige arbejdet udført for din regning.



Installationsret

Det er tilladt at lave sædvanlige installationer inde i boligen, medmindre Brabrand Boligforening vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Du skal selv betale udgifterne til køb og installation.

Det er vigtigt, at du ansøger om installationsretten og rådfører dig med Brabrand Boligforening for at sikre, at installationen udføres korrekt.

Du har som beboer erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.

Hårde hvidevarer, som er installeret efter installationsretten, tilhører lejerer selv. Alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af ovennævnte installationer påhviler den enkelte lejer.

Antenner

Det anbefales, at du benytter ejendommens fællesantenneanlæg. Udvendige TV- og parabolantener må fremover ikke opsættes.



Råderet i boligen

Beboerne beslutter på afdelingsmødet, hvilke forbedrings- og forandringsarbejder der må laves i afdelingen. Forbedrings- og forandringsarbejder skal forstås som arbejder, som er til glæde for den enkelte beboer, men ikke nødvendigvis for hele afdelingen.

Hvis du har et ønske om et råderetsarbejde, som ikke allerede fremgår af kataloget, kan du stille det som forslag til det ordinære afdelingsmøde.



Følgende indvendige forbedringer er tilladt. Arbejdet giver ret til godtgørelse ved fraflytning og uden reetableringspligt. Der er pligt til skriftlig anmeldelse og arbejdet medfører merleje.

Der er pt. ingen arbejder i denne kategori.



Følgende indvendige forandringer er tilladt uden godtgørelse og uden reetableringspligt. Der er pligt til skriftlig anmeldelse.

Stikkontakter

Fabrikant skal være LK Fuga. Farve lys grå eller hvid

På adresserne Anettevej 31-49, Birgittevej 31-39 og Brabrand Skovvej 31-69 skal fabrikanten være Legrand. Farve lys grå eller hvid

Afbrydere, fabrikant skal være LK Fuga. Farve lys grå eller hvid

Lampeudtag, fabrikant skal være LK Fuga. Farve lys grå eller hvid

Lysdæmpere skal arbejde med 240V og være egnede til LED pærer, Farve lys grå eller hvid
Etableres lysdæmper i et gammelt udtag vil der være reetableringspligt.

I tilfælde af fejl på lysdæmperen hvor afdelingen skal forestå udskiftning vil en almindelig afbryder blive anvendt.



Råderet uden for boligen

- Gælder kun rækkehuse og fritliggende huse, medmindre andet er angivet.

Det må påregnes at hele haven ryddes af renoveringen. men der ryddes kun så meget som nødvendigt. Træer fjernes af renoveringsprojektet også kun hvor det er nødvendigt.

Beboerne beslutter på afdelingsmødet, hvilke forbedrings- og forandringsarbejder der må laves i afdelingen. Forbedrings- og forandringsarbejder som vil være til gavn for den enkelte beboer, men ikke nødvendigvis for hele afdelingen.

Hvis du har et ønske om et råderetsarbejde, som ikke allerede fremgår af kataloget, kan du stille det som forslag til det ordinære afdelingsmøde.

Forbedringer

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes værdi. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig. Hvis forbedringen giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold og fornyelse, vil det medføre en stigning i lejen – en merleje.



Følgende udvendige forbedringer giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører merleje, og der er ikke reetableringspligt eller krav om betaling af depositum.

Redskabsskur

Opførelse af redskabsskur på max 8m².

Materiale: Trykimprægneret træ.

Tagbeklædning: Trapezplader eller tagpap, taget skal udføres med ensidig taghældning.

Placering: I baghave. Max højde på redskabsskuret er 2,2 m.

Afstand til mur, vindue og hæk/hegn min 1 m. Foran stuevindue skal det have en afstand større end standardterrassens bredde.

Den samlede sum af areal på skur og drivhus må ikke overstige 12 m².

Vedligeholdelse: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk.

Kræver byggetilladelse.



Forandringer

Egenfinansieret råderet

Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræver reetablering ved fraflytning. Nogle forandringer øger afdelingens omkostninger til fornyelse og vedligeholdelse og medfører derfor en merleje.



Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører merleje. Der er ikke krav om reetablering eller krav om betaling af depositum.

Hegn

Etablering af hegn udelukkende i skel til nabo, mod fællesarealet skal der være hæk.

Mål: højde max 1,8 meter

Højde max 1,5 meter i forhave

Materiale: trykimprægneret træ nonwood eller rionet beplantet med klatreplanter som efeu/vedbend eller lignende.

Havelåge

Opførelse af havelåge er tilladt i baghave ud mod fællesareal. Lågen skal åbne indad, og åbningen må have en bredde på op til 180 cm. + 2 stk. stolper på 10 cm.

Materiale: trykimprægneret træ eller i nonwood. Stolper skal gå mindst 90 cm. ned i jorden, så der er frostfrit.

Størrelse: Havelågen må max. være 1,80 i højden.

Vedligehold: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Belægning (gælder både huse og lejligheder med have)

Eksisterende terrasse må udvides og der må etableres ny terrasse i henholdsvis for- og baghave. Etablering af belægnings sten i henholdsvis for- og baghave må ikke overstige 60 pct. i forhave og 40 pct. i baghave.

For lejligheder med have må belægningen ikke overstige 50 pct. af havens areal.

Flisetype: grå betonfliser.

Der skal være fiberdug under fliserne, sand og stabilgrus.

Fuge: Fugesand skal benyttes. Stenmel må ikke anvendes, da det er svært at fjerne.

Regnvand fra belagte områder skal altid ledes væk fra huset og bortledes i egen have, uanset belægningens omgang.

Krav om kloakering, hvis den samlede belægning ved boligen overstiger 50 pct.

Hvis det efterfølgende viser sig, at regnvand ikke kan holdes på egen matrikel på trods af en samlet belægning på under 50 pct., kan Brabrand Boligforening stille krav om kloakering.

Indkørsel (gælder alene Brabrand Skovvej 55-69 – tilgængelighedsboligerne)

Flisetype: grå betonfliser med en tykkelse på 8 cm.

Underlag skal bestå af stabilgrus og sand.

Fuge: Fugesand skal benyttes. Stenmel må ikke anvendes, da det er svært at fjerne.

Kræver kommunal godkendelse af etablere udkørsel ud til Brabrand Skovvej.

Ekstern stikdåse/afbryder og/eller elstik til el-scooter (gælder også lejlighederne)

Etableres af autoriseret elektriker, og dokumentation skal indsendes til synsafdelingen.



Der skal inde i huset være afbryder til denne forbindelse.



Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse og merleje. Krav om reetablering og betaling af depositum.

Markise (gælder for rækkehus og fritliggende huse)

Opsætning af markise med eller uden elmotor.

Farver: Markise må være i dæmpede/diskrete naturfarver.

Montering: Elmotor tilsluttes eksisterende eksterne elstik.

Markiser fæstnes i bagvedliggende spær konstruktion med dertil egnede beslag efter anvisning fra synsafdelingen.

Beslag, udvekslinger og andre montageforanstaltninger skal være godkendt af markisefabrikanten.

Hvis markisebeslag eller montering af markisen kræver udvekslinger imellem spær, skal det sikres at Spær konstruktionen ikke belastes ud over dets godkendte bæreevne eller forringer konstruktionen.

Benyttelse af markise skal ske efter producentens anvisninger.

Det påhviler beboeren at fotodokumentere montagen, som skal sendes til Brabrand Boligforening.

Markisen skal reetableres ved fraflytning, men rustfrie godkendte beslag må blive siddende.

Solsejl

Der må opsættes solsejl på altanerne i blokkene.

Drivhus

Opsætning af fritstående drivhus.

Størrelse: max 10 m² og max højde mod naboskel 1,8 meter. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 meter over terræn.

Afstand til bygning, naboskel (hæk/hegn): minimum en meter.

Materiale: Polykarbonat eller hærdet glas.

Den samlede sum af areal på skur og drivhus må ikke overstige 12 m².

Kræver byggetilladelse.

Pavillon/festtelte

Fritstående havepavillon må opsættes i perioden 1. april til 31. oktober

Festtelte max. 14 dage årligt.

Telte skal på forhånd anmeldes til synsafdelingen og i øvrigt overholde samme afstands- og højderegler som drivhuse.

Højbed

Der må etableres højbede, men der skal være en afstand på minimum 60cm + højden af bedet til hække og mure. Højbedet må ikke spærre for at overfladevand kan komme væk fra sokkel/mur.

Redskabsskur

Monteringssæt i polykarbonat eller aluminium, som placeres som løsøre.

Størrelse: max. 4 m².



Placering: i baghave

Afstand til mur, vindue og hæk/hegn min 1m. Foran stuevindue skal det have en afstand større end standardterrassens bredde.

Den samlede sum af areal på skur og drivhus må ikke overstige 12 m².

Trampolin

- i. Opsættes en flytbar trampolin, skal den stormsikres og efterfølgende godkendes af Brabrand Boligforening.
- ii. Ønskes en trampolin nedgravet, skal administrationen vurdere, om nedgravning kan ske forsvarligt i forhold til boligens sokkel m.m. Når der er givet tilladelse, og arbejdet er udført skal nedgravningen efterfølgende godkendes af administrationen.
Der stilles krav om, at hullet sikres, så dyr ikke kan fanges i hullet.

Størrelse på trampolin: må fylde max 30 pct. af havens samlede areal.