

# Røde kro Andelsboligforening

## Råderet Din bolig – Dit valg



Drømmer du om forandring  
af din bolig

Se hvad der er gældende her

I afdelingerne 03 Nord – 05 Syd fra 1.1.2024

## Indholdsfortegnelse

	Side
Oversigt	2
Forord til Råderetskatalog: De 5 hovedregler	3-4
Individuel råderet	4
Hvad er forandringsarbejde	5
Vedligeholdelse af forandringsarbejde	5
Skillevægge	5
Hvad er forbedring af din bolig	6
Vedligeholdelse af arbejdet	6
Godtgørelse	6
Syn af udført arbejde	7
Installationer	7
Kollektiv råderet	8
Kollektiv forbedring	8
Udvendig kollektiv råderet	8
Ikrafttræden	9
Hvad er gældende indvendigt for din bolig( opslagsskema)	10
Køkken, hvidevarer, bad, vedligeholdelse	11
Særlige regler inden for i boligen	12-13
Særlige regler uden for boligen ( opslagsskema)	13-14
Bekendtgørelse om råderet uden for boligen	15
Uddybende skema om tilladte arbejder udvendig	16-23
Vigtige meddelelser, service tlf. / bestilling af håndværkere	23
Vedligeholdelsesreglement for Rødekro Andelsboligforening	24

# Forord til råderetskatalog

## Begrebet råderet er en stor del af almene boliger

Det er vigtigt, at du kender din ret til  
ændring/forbedring af din bolig

Hvad er forandring af din bolig?

Hvad er forbedring af din bolig?

Hvad er individuel råderet?

Hvad er kollektiv forbedring?

Hvad er kollektiv råderet?

## Det er nogle af de ting, vi vil oplyse om i dette råderetskatalog

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

Der kan opstilles 5 hovedregler, der gælder i alle råderetssager:

### 1. Hovedregel - De generelle betingelser

Råderetten forudsætter tre ting:

1. De ændringer og forbedringer af boligen, du udfører under råderetten skal være rimelige og hensigtsmæssige. De må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens karakter af ældre- eller handicapvenlig bolig.
2. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt veludført og korrekt:  
Det betyder, at det udførte både i udseende og materialevalg, skal fremstå efter det pågældende fags anvisninger og retningslinjer.  
Desuden skal du overholde eventuelle anvisninger fra afdelingen. Denne regel gælder både indvendig og udvendig for boligen.
3. Vise ting skal altid udføres af autoriserede håndværkere, det gælder el- og vvs-arbejde  
Du må gerne lave gør-det-selv-arbejde. Det færdige resultat skal dog være håndværksmæssigt veludført og korrekt. Gør-det-selv-arbejde regnes ikke med, når værdien af et råderetsarbejde opgøres.

## **2. Hovedregel - Du skal som beboer skriftligt ansøge**

- Du skal sende en skriftlig ansøgning til administrationen. Du skal så afvente svar fra administrationen, inden du går i gang med arbejdet. Svaret gives altid skriftligt på ansøgningsblanketten. Hvis du ikke har fået skriftligt svar, senest 8 uger efter at boligforeningen har modtaget din ansøgning, kan du tage hul på dit projekt uden tilladelse. Juli måned tæller dog ikke med, når boligforeningens svarfrist på 8 uger beregnes, jf. Driftsbekendtgørelsens § 86, stk. 2. Har du ikke ansøgt før arbejdet bliver udført, bliver det som udgangspunkt betragtet som misligholdelse og du skal for egen regning reetablere, senest ved fraflytning. ALLE arbejder skal godkendes efter endt udførelse.
- Boligforeningen opkræver et gebyr for behandling af råderetssager.  
Skema med priser: **Se priserne på boligforeningens hjemmeside**

## **3. Hovedregel - Du skal selv betale**

- Ifølge lovgivningen skal alle råderetsprojekter registreres. Samtidigt har vi pligt til at sikre os, at de er lovlige. Du skal selv betale omkostningerne ved sagsbehandlingen, da det jo er dig og ikke dine naboer, der får glæde af ændringen.

## **4. Hovedregel - Forbedringer giver ret til godtgørelse ved fraflytning**

- Nogle forbedringer i og udenfor boligen giver dig ret til en økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Eksempler på, hvilke forbedringer det drejer sig om, fremgår af oversigten på side 11. Disse forbedringer skal øge det lejedes værdi og vil ikke kræves reetableret, når du skal flytte.

## **5. Hovedregel - Forandringer kan kræves reetableret ved fraflytning**

- Boligforeningen kan kræve det udførte reetableret ved fraflytning i de tilfælde, hvor du har udført forandringer, der ikke kan betragtes som at øge det lejedes værdi.

## **Individuel RÅDERET**

- Reglerne om råderet giver dig mulighed for at forbedre eller ændre/forandre din almene bolig. Råderetten giver dig større frihed til at bestemme over din almene bolig og flere muligheder for at præge boligen efter dine egne ønsker og behov.
- 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 og derfor kalder vi det i daglig tale for 'individuel råderet'. Læs om kollektiv råderet nedenfor. Inden du går i gang med at forbedre eller forandre, inde eller uden for din bolig, er det vigtigt at undersøge afdelingens råderets- og vedligeholdelsesreglement. Disse kan have betydning for, hvilke råderetsarbejder du skal reetablere, hvis du flytter, ligesom der kan være særlige krav til materialer, udformning,

## Hvad er forandringsarbejde?

- Du kan foretage forandringer af din bolig, der ikke giver ret til økonomisk godtgørelse, når du flytter. Dette er boligændringer, som tilpasser din bolig bedre til dig.
- Forandringsarbejder forbedrer ikke boligens værdi og giver derfor ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er administrationen der vurderer, om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer og dermed skal reetableres, hvis du flytter.
- Eksempler kan være: ændring af gulvbelægning, opsætning af tapet eller udskiftning af døre, maling af døre, vinduesrammer, vægge, lofter, træværk, skabe.

**Er malingen i kraftige farver, som f.eks. gul, rød, blå og sort, vil der blive krævet reetablering ved fraflytning.**

## Vedligeholdelse af forandringsarbejder

- Hvis et forandringsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal du selv betale. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, beregnet og lagt til din husleje, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet.
- Du er forpligtet til at vedligeholde forandringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse.

## Skillevægge

- Du må gerne opsætte, flytte eller fjerne skillevægge i boligen. Hvis væggen er bærende, kræver det dog en teknisk udredning, om det er muligt, fordi det kan medføre revnedannelser på ejendommen, hvilket du kan komme til at betale for bliver udbedret.
- Der vil kunne forekomme kontrol af egen arbejdets udførelse.
- Kontakt altid administrationen, inden du ændrer på antallet af rum i din bolig, da det skal indberettes til BBR registret
- Opsætning, flytning eller fjernelse af skillevægge giver ikke ret til godtgørelse. Kun hvis arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (f.eks. nyt køkken) og udgiften indgår i den samlede udgift, vil arbejdet give ret til godtgørelse.
- Hvis du har fulgt proceduren med at søge forudgående hos administrationen og arbejdet er synet af administrationen, skal du ikke reetablere skillevægge ved fraflytning. Bemærk dog at der ikke gives tilladelse til at opsætte en skillevæg, hvis der ikke er et vindue eller en varmekilde i rummet.

## Hvad er forbedring af din bolig

- Anmeldte forbedringer øger altid boligens værdi.
- Der skal altid efter ansøgning udarbejdes en råderetsaftale, hvor der er aftalt: Nedskrivningstid for godtgørelse og vedligeholdelse af det opsatte.
- Eksempler kan være: At vælge andre og bedre materialer end de oprindelige, at sætte skabe, udestue, overdækket terrasse op eller mere omfattende at udskifte køkken og bad. (Se afdelingens skema for indvendig arbejder).
- Når du vil have et nyt køkken eller badeværelse, skal der altid være overskydende fliser og klinker til senere eventuelle reparationer. Det koster dig lidt ekstra i materialer, men det er sandsynligvis også dig selv, som vil få glæde af dette reservedelslager.

## Vedligeholdelse af arbejdet

- 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.
- Så længe du bor i boligen, er du forpligtet til at vedligeholde forbedringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse.

**Reglerne om vedligeholdelse findes i lov om leje af almene boliger kapitel 6 og råderet i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. kapitel 18.**

## Godtgørelse

Arbejde, der er anmeldt, udført og godkendt, bliver godtgjort efter reglerne i kapitel 18 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

- Satsen for godtgørelsen bliver reguleret en gang om året i henhold til udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den aktuelle sats er 2024 (143.581.kr.)
- Kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder bliver godtgjort. Det betyder, at værdien af eget arbejde ikke blive indregnet og godtgjort.
- Der bliver ikke ydet godtgørelse til særligt energiforbrugende arbejder (som f.eks. spa, sauna eller solarium).
- Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Perioden skal dog være på mindst 10 og højst 20 år. Undtagelsesvist kan der aftales en hurtigere afskrivning afhængig af, hvad forbedringen vedrører.

- Det er boligforeningens administration, der syner arbejdet, og som vurderer og fastlægger den forventede holdbarhed, og dermed også fastligger afskrivningsperioden. Afskrivningen begynder normalt måneden efter datoen for den sidste faktura, der indgår i det samlede afskrivningsbeløb.

### Syn af udført arbejde

- Når arbejdet er udført, skal det synes af boligforeningens administration. Det er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.
- Arbejde udført af autoriseret håndværkere, er undtaget.
- Boligforeningen tilstræber at syne arbejdet senest otte uger fra den dato, du oplyser på ansøgningsblanketten, at arbejdet er færdigt. Du får altid skriftlig besked om tidspunktet for synet.

### Installationer

- Du har som udgangspunkt ret til at foretage sædvanlige installationer i din bolig, f.eks. installation af vaskemaskine, opvaskemaskine, tørretumbler, m.v. Dog skal du give administrationen besked, inden du installerer. Retten til at foretage installationer gælder ikke, hvis ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig.
- Vaske- og opvaskemaskiner må kun tilsluttes koldt vand ved aftapningshane med indbygget kontraventil og aqua stop. Hvis installationen sker i køkkenet, skal der desuden være drypbakke under maskinen.
- Opsætning af tørretumbler forudsætter, at der lovligt kan føres lodret eller vandret aftræk til det fri. Kan dette ikke lade sig gøre, må du kun installere kondens tørretumbler. Disse er ikke velegnede i små varme rum.
- Installation og brug af installationerne må ikke medføre gener for de øvrige beboere i ejendommen eller beskadige bygningen på noget område, herunder ved fugt, skimmelsvamp og skader som følge af skimmelsvamp.
- Du skal selv betale alle udgifter ved anskaffelse, installation og vedligeholdelse – herunder eventuelle skærpende myndighedskrav – samt til reetablering, senest når du flytter.
- Installationerne skal udføres af autoriserede håndværkere. Dokumentation for arbejdets udførelse skal efterfølgende sendes til boligforeningens administration senest fire uger fra installationsdatoen.
- Hvis installationen kræver, at der sker indgreb i boligens inventar, må du kun gennemføre installationen, hvis du samtidig anmelder arbejdet iht. reglerne om råderet .
- Du ejer installationen og har derfor forpligtelsen til at vedligeholde denne.
- Installationen er din ejendom, og du skal derfor medtage den, når du flytter.
- Installationer er derfor ikke omfattet af reglerne om godtgørelse i bekendtgørelse om drift af almene boliger. Der bliver derfor ikke beregnet godtgørelse for installationer.
- Som ejer af installationen (maskinen) er du erstatningsansvarlig, hvis der sker skader som følge af installationen. Det gælder, selv om skaden på grund af installationen er hændelig

og erstatningsansvaret gælder over for såvel boligforeningen som andre lejere og personer.

### **Kollektiv råderet**

- Kollektive forbedringer og kollektiv råderet betyder, at afdelingsmødet i din afdeling har besluttet, at afdelingens boliger kan eller skal forbedres kollektivt eller individuelt. Det kan f.eks. være udskiftning af køkkener, køleskab og emhætte efter en tidsplan eller inden en ny lejer skal overtage boligen.
- Dette råderetskatalog indeholder ikke regler om kollektiv råderet. Den individuelle råderet gælder i de afdelinger, der ikke har godkendt et specifikt råderetskatalog for deres afdeling på afdelingsmødet. Tjek derfor altid om din afdeling har sit eget godkendte råderetskatalog og måske har godkendt forbedringer i din bolig via den kollektive råderet.

### **Kollektive forbedringer**

- Afdelingsmødet kan godkende, at boligerne forbedres kollektivt eller individuelt og finansieret af afdelingens økonomi, jf. almenboliglovens §37b.
- Ordningen er karakteriseret ved, at afdelingsmødet beslutter, at der f.eks. kan laves nye køkkener og badeværelser. Det sker, enten ved lån i afdeling eller ved optagelse af lån i ejendommen. Typisk vælger afdelingen, hvilke typer og antal af køkkener og badeværelser der indgår i projektet, som altid forudgående skal godkendes af kommunen og afdelingsmødet.
- Afdelingsmødet i din boligafdeling har besluttet, at køkkenet kan udskiftes, når de er over 15 år gennem den kollektive råderet, idet der er aftale om lån på max 65.000 kr. til køkkenet med en afskrivningsperiode på 15 år.
- Samme aftale er lavet, når badeværelset er over 25 år. Her er lånet max. 100.000 kr. med en afskrivningsperiode på 15 år.
- Har afdelingen truffet beslutning om kollektive forbedringer, skal det fremgå af afdelingens lokale råderetskatalog.

### **Udvendig Kollektiv Råderet**

#### **Beslutningskompetence**

- Afdelingens afdelingsmøde beslutter, hvilke udvendige arbejder der skal være tilladt. Hvis afdelingen har truffet beslutning om udvendige arbejder, skal det fremgå af afdelingens råderetskatalog.
- Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning om udvendige arbejder, kan du søge hos administrationen og indgå individuel aftale om udvendigt arbejde. Det er altid en betingelse, at eventuelle lokalplaner og servitutter bliver overholdt.



- Beboerne i en afdeling kan på et afdelingsmøde vedtage et lokalt råderetskatalog, der gælder for dele af afdelingen. Et nyt råderetskatalog kan aldrig blive godkendt med tilbagevirkende kraft.

## **Ikrafttræden**

Et lokalt råderetskatalog, der er godkendt på et afdelingsmøde og er i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse nr. 1642 af 7. december 2023 om drift af almene boliger m.v., og som er blevet godkendt af organisationsbestyrelsen, går forud for dette standardråderetskatalog.

**Godkendt gældende for Rødekro Andelsboligforening i henhold til Boligforeningens vedtægter § 11 stk. 1. på organisationsbestyrelsens møde den. 01.06.2023**

**Godkendt på ekstraordinært afdelingsmødet i afdeling 03 Nord den 13. dec. 2023**

**Godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 05 Syd den 12. dec. 2023**

**Ikrafttræden 01.01.2024**

## Skema tilladte arbejder inde i boligen

<b>TILLADT ARBEJDER INDENFOR BOLIGEN</b>						
Vedtaget på afdelingsmødet i afd. 5 Syd den 12.12.2023 samt for afd. 3 Nord den 13.12.2023						
<b>Område/emne</b>	<b>Ansøges</b>	<b>Eksisterende værdi modregnes</b>	<b>Medfører lejetillæg</b>	<b>Godtgørelse ved frallytning</b>	<b>Kan kræves reetableret</b>	<b>Gebyrer for råderetssager</b>
Se altid hus- og havereglementet for nærmere bestemte regler						
Alle forbedringer medfører lejestigning						
<b>Bad</b>						
Opsætning af skab med vask og div. med råderet	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>
Udskiftning – råderet (kollektiv)	<b>X</b>		<b>X</b>			
Udskiftning (individuel)	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>
<b>Bryggers</b>						
Udskiftning/etablering af bordplade m/u vask	<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Udskiftning af skabe	<b>X</b>				<b>X</b>	
<b>Køkken</b>						
Udskiftning råderet (kollektiv)	<b>X</b>		<b>X</b>			
Udskiftning råderet (individuel)	<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>
<b>Alle rum</b>						
Opsætning af skabe	<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>
Lægning af nye gulve	<b>X</b>				<b>X</b>	
Udskiftning af indvendige døre	<b>X</b>				<b>X</b>	
Maling af inventar – nærmere bestemte regler	<b>X</b>				<b>X</b>	
Opsætning/fjernelse af skillevægge	<b>X</b>					

## Hvad er gældende, indvendig for din bolig?

Skema for boligens indvendige indretning  
arbejder indenfor kollektiv forbedringsarbejder – forandringsarbejder

### Køkken

Er standard i alle boliger, og vedligeholdes af boligforeningen. Afdelingsmødet i din boligafdeling har besluttet, at køkkenet kan udskiftes gennem den kollektive rådere, idet der er aftale om lån på max 65.000 kr. til køkkenet med en husleje-forhøjelse på 360,- kr. pr. mdr. med en afskrivningsperiode på 15 år.

For køkkenet er aldersfristen for udskiftning over 15 år.

### Komfur, køleskab og emhætte

Er standard i alle boliger og vedligeholdes af boligforeningen.

Udskiftning efter opspareret vedligeholdelsesplan. Udskiftning er for hele afdelingen efter licitation.

### Badeværelse

Afdelingsmødet i din boligafdeling har besluttet, at badeværelset kan udskiftes gennem den kollektive rådere, idet der er aftale om lån på max 100.000 kr. til udskiftning med en husleje-forhøjelse på 600,- kr. pr. mdr. med en afskrivningsperiode på indtil 15 år.

For badeværelset er aldersfristen for udskiftning over 25 år.

### Særlige regler for vedligeholdelse inden for boligen

Lejeren er forpligtiget til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Dvs. vedligeholdelse med maling af boligen og slibning /lakering af gulve.

En vigtig ting er udluftning af boligen både sommer og vinter. Sørg for at lufte godt ud og lav gennemtræk i boligen 5-10 min. 3 gange dagligt. Du skal være ekstra omhyggelig med udluftning på badeværelset og i køkkenet, når du har været i bad eller lavet mad. Det er vigtigt, at holde boligen i en stand, så det er en beboelig bolig.

### Hold dine afløb rene

Afløbene i din bolig kan nemt stoppe til, men det kan du undgå, hvis du løbende renser dem.

En gang om ugen, bør du hælde to kedler kogende vand i afløbene.

Brug **KUN** kogende vand. Kemiske midler som afløbsrens, kaustisk soda og klorin er ikke kun skadelige for miljøet, det kan også ødelægge afløbene, da det er stærk ætsende.

Rens hånd- og køkkenvask hver anden uge eller minimum en gang om måneden.

Rens gulvafløb en gang om måneden ellers kan hår og sæberester stoppe afløbet.

Det gælder primært afløb, der benyttes hyppige f.eks. i badeværelse og bryggers eller hvis der er koblet en vaskemaskine til afløbet.

## Renovering af stuer, værelser og entré

Vægge i stuer og værelser er ved indflytning tapetseret med malbart tapet. Der er malet og skal vedligeholdes med samme tapetype, kan forbedres til væv, samt maling af en kvalitet som bruges af malermester.

Farve efter eget valg: Dog kan kraftige farver som gul-rød-blå og sort kræves reetableret

**Vægbehandling:** Stue/ værelser glans 5. Gang/entré/ køkken glans 10 – Badeværelse glans 25

**Loftbehandling:** Alle rum glans 5

## Træværk

Træværk slibes mat før maling, afvaskes med grund rens og efterfølgende med rent vand.

## Inventar

Må ikke males med mindre der på et afdelingsmøde er truffet anden beslutning herom. Kontakt evt. kontoret.

## Vedligeholdelse af gulve

Ved ridser og begyndende slid af eksisterende lak: 1 x let slibning og 1 x lak.

Mislighold: Dybe ridser, misfarvning pga. gennemslid af lak: 1 x fuldslibning og 3 x lak. Der let slibes mellem hver behandling. Sandlister fjernes inden slibning og genmonteres. når gulvet er færdig behandlet. Gulvlak glans 10/mat.

Vedligeholdelse af gulve: uanset om man bor i lejligheden i 1 år eller 10 år, er det lejer, som har vedligeholdelsespligten herunder lakering. Gulve skal afleveres i samme stand som ved modtagelse.

## Indvendig vedligeholdelse af batterier og lysstofrør

Eventuelle batterier i f.eks. ringeklokke udskiftes af Boligforeningen. Ligeledes udskifter Boligforeningen pærer og lysstofrør inde i boligen.

## Forsikring

Boligforeningen har tegnet kollektiv Hus-og grundejerforsikring, der ikke dækker eventuelle glas- og kummeskader. Udestuer/overbygget terrasser og læhegn er kun medforsikret, når stolpesko er støbt ned i frostfri dybde. Vedligeholdelse påhviler lejer.

Det er vigtigt, at man som lejer selv har forsikret sit private indbo, da det er egen indboforsikring som dækker, hvis der skal ske genhusning f.eks. ved brand- og vandskade eller lignende.

## Nøgler

I forbindelse med indflytning vil det af indflytningsrapporten fremgå, hvor mange nøgler der udleveres til den enkelte bolig. Der udleveres altid 3 nøgler. Det skal bemærkes, at Boligforeningen ikke opbevarer ekstra nøgler til boligerne, hvorfor der ikke kan ydes assistance i form af op lukning af boligen ved tab af nøgler. Én sådan op lukning af boligen skal udføres af låsesmed for beboerens

regning. Såfremt der i forbindelse med bortkomst af nøgle skal udskiftes cylinder, betragtes dette som misligholdelse og lejer hæfter for alle udgifter i denne forbindelse. Se også afsnit III 6 i vedligeholdelsesreglementet. Ekstra nøgler kan bestilles på kontoret, betales af lejer.

## Skema tilladte arbejder udenfor boligen

<b>TILLADT ARBEJDER UDENFOR BOLIGEN</b>									
Vedtaget på afdelingsmøde i afd. 5 den Syd d. 12.12.2023 samt for afd. 03 Nord d. 13.12.2023									
Område/emne	Ansøges	Kommunetilladelse	Eksisterende værdi	Medfører lejetilleg	Godtgørelse ved fraflytning	Kræves reetableret	Kan kræves reetableret	Ej tilladt	Gebyr for råderetssager
<b>Se altid hus- og havereglementet for nærmere bestemte regler</b>									
<b>Haver</b>									
Eablering/udvidelse af have	X								
Haven benyttes delvis som køkkenhave	X					X			
Udførelse af bede i haven (højbede reetableres)	X								
Klatrende planter af murværk								X	
<b>Græs</b>									
Græs i hele haven – nærmere bestemte regler	X						X		
Eksisterende græs fjernes	X								
<b>Træer</b>									
Plantning af alle typer træer – nærmere bestemte regler	X						X		
Fjernelse af eksisterende træer	X								
<b>Hegn/Læhegn og hæk</b>									
Ændring og fjernelse af hæk	X						X		
Opsætning af hegn efter nærmere bestemte regler	X						X		
Opsætning af trådhegn efter nærmere bestemte regler	X					X			
<b>Fliser/Sten</b>									
Eablering/udvidelse af terrasse efter nærmere bestemte regler	X						X		
Fliser fjernes fra havens gangarealer	X								
Fliser fjernes i haven efter nærmere bestemte regler	X						X		

Grus/Skærver – nærmere bestemte regler	X						X		
Fjernelse af sø-sten								X	
<b>Udestue</b>									
Opførelse af udestue nærmere bestemte regler	X	X		X	X				X
Opførelse af overdækket terrasse efter bestemte regler	X	X		X	X				X
<b>TILLADT ARBEJDER UDENFOR BOLIGEN</b>									
Vedtaget på afdelingsmøde i afd. 5 den Syd d. 12.12.2023 samt for afd. 03 Nord d. 13.12.2023									
Område/emne									
Opsætning af markiser efter nærmere bestemte regler	X							X	
<b>Udvendige bygninger</b>									
Opførelse af legehús	X	X						X	X
Opførelse af skur (blikskure fjernes)	X	X							X
Opførelse af drivhus	X	X						X	X
Opførelse af carport/trailerplads besluttet på afd. møde									
<b>Diverse udvendigt</b>									
Vandhane	X								
Stikkontakt	X								
Parabol/antenne	X						X		
Trampolin	X						X		
Have bassin	X						X		
Gyngestativ	X						X		
Voliere/bure	X						X		
Flagstang max. 8 m.	X							X	
Ladestation el bil	X		X	X				X	

# Skema tilladte arbejder uden for boligen

## Hvad er reglerne for udvendigt arbejde uden for boligen:

***Bekendtgørelsen om drift af almene boliger, kapitel 18. Råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer i almene boliger er gældende.***

**§ 84.** Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer. Ud over at udføre forbedringer har lejeren ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i sædvanligt omfang, jf. dog § 90, stk. 1.

*Stk. 2.* For arbejder, som gennemføres efter stk. 1, anvendes vedligeholdelsesreglementer fastsat i medfør af § 25, stk. 2, i lov om leje af almene boliger tilsvarende.

**§ 85.** Afdelingsmødet kan ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at der kan gennemføres andre arbejder end de arbejder, der er nævnt i § 84, stk. 1. Arbejderne skal vedrøre den del af det lejede, som ligger uden for selve boligen.

*Stk. 2.* De arbejder, der er omhandlet i stk. 1, kan være forbedringsarbejder og arbejder, som ikke er forbedringer. Afdelingsmødet kan, for så vidt angår arbejder, der ikke er forbedringsarbejder, beslutte, om lejeren skal foretage reetablering ved fraflytning. Hvis lejeren skal foretage reetablering, skal lejeren betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.

*Stk. 3.* Afdelingsmødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse. § 84, stk. 2, anvendes tilsvarende.

*Stk. 4.* Boligorganisationen skal for hver afdeling udarbejde en fortegnelse over de arbejder, der kan udføres ifølge afdelingsmødets beslutninger efter stk. 1. Boligorganisationen foranlediger, at lejerne får udleveret denne fortegnelse, eller at denne gøres tilgængelig på boligorganisationens hjemmeside. Nye lejere skal have fortegnelsen udleveret i forbindelse med lejeaftalens indgåelse.

**§ 86.** Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning efter § 85, stk. 1, kan boligorganisationen indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af arbejder, som vedrører den del af det lejede, der ligger uden for selve boligen.

*Stk. 2.* Boligorganisationen kan indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af andre arbejder i boligen end de arbejder, der er nævnt i § 84, stk. 1.

**§ 87.** De arbejder, der udføres efter reglerne i dette kapitel, skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejeren leje tilsvarende.

**§ 88.** Aftaler efter § 86 skal indgås skriftligt. Det skal fremgå af aftalen, hvilke arbejder lejeren kan udføre. Eventuelle vilkår, herunder om frister og reetablering ved fraflytning, skal ligeledes fremgå af aftalen. § 84, stk. 2, og § 85, stk. 2, 3. pkt., anvendes tilsvarende.

**§ 89.** Inden lejeren iværksætter arbejder omfattet af § 84, stk. 1, og § 85, stk. 1, skal lejeren skriftligt anmelde de pågældende arbejder til boligorganisationen, som påser, at lejeren har ret til at udføre arbejderne. Forudsætter arbejderne kommunalbestyrelsens godkendelse efter § 28 i lov om almene boliger m.v. eller byggesagsbehandling efter byggeloven, meddeler boligorganisationen lejeren, at iværksættelse må afvente kommunalbestyrelsens afgørelse. Nødvendig byggesagsbehandling forestås af boligorganisationen og betales af lejeren.

*Stk. 2.* Er et skriftligt begrundet afslag på en anmeldelse efter stk. 1, ikke meddelt lejeren inden 8 uger efter boligorganisationens modtagelse af anmeldelsen, kan lejeren påbegynde arbejdet. Ved beregningen af fristen ses bort fra juli måned.

## Bilag til skema for tilladte arbejder uden for boligen

Ændring i haven betragtes som forandringsarbejde

### Der skal altid ansøges

#### Haver:

**Administrationen skal altid godkende før overdragelse til ny lejer**

#### Eablering/udvidelse af have:

Traditionelle haver med græs, blomster, buske skal ej godtgørelse og ej heller reetableres. Den nye beboer overtager haven rengjort med græs klippet og hækken klippet indvendig i de perioder, hvor boligforeningen klipper.

Er haven utraditionel og specielt f.eks. med mange sten (højbede, japansk have) skal haven føres tilbage til traditionel have før aflevering.

#### Haven benyttes delvis til køkkenhave:

Reetableres ved fraflytning

#### Udførelse af bede i haven:

Ingen reetablering og afleveres ved fraflytning rengjort og vedligeholdt.

#### Græs

#### Græs i hele haven:

Ingen reetablering – græs holdes 25 cm. fra hegns midte. Græsplænen vedligeholdes løbende for mælkebøtter og andet samt klippes jævnlige.

#### Eksisterende græs fjernes:

Ingen reetablering

#### Træer

#### Plantning af alle typer træer:

Max højde til hustag. Kan kræves reetableret ved fraflytning.

Plantning med min. 10 meters afstand til boligen, så murværk ikke beskadiges.

Det er beboeren, som er ansvarlig for, hvad der gror i haven. Det er ligeledes beboeren, som sørger for nedskæring af træer og buske.

Haven afleveres ved flytning med træer klippet i henhold til reglerne om max højde og omfang samt i forhold til afstand fra boligen.



**Fjernelse af træer :**

Ingen reetablering

## **Hegn/læhegn og hæk**

**Ændring/fjernelse af hæk:**

Kan kræves reetableret

**Opsætning af læhegn ved terrasse:**

Max. højde 1,80 m. kan kræves reetableret. Vedligeholdes med maling min. hver 5. år og udskiftes ved råd.  
(Kan eventuelt overdrages til ny beboer. Ny beboer overtager forpligtelse om vedligeholdelse og reetablering ved fraflytning.

**Opsætning af trådhegn:**

Indhegning af haver med trådhegn med afstand på 50 cm. til hæk og max 1 m. høj, Reetablering kræves.

## **Fliser/grus/skærver**

**Etablering/udvidelse af terrasse:**

Terrassen udvides håndværksmæssig korrekt. Der lægges 10 cm. stabilgrus som vibreres samt yderligere 5 cm. sand, som vibreres og afskrabes med 1 cm. fald pr. m. fra boligen inden fliserne lægges.  
Der kræves ingen reetablering, hvis terrassen ved fraflytning afleveres håndværksmæssig korrekt udført og fliserne intakte.  
Der kan kræves billedokumentation for korrekt udført arbejde.

**Fliser fjernes fra havens gangareal:**

Arealet tilpasses ind i haven. Der kræves ingen reetablering.

**Fliser lægges i haven:**

Fliserne tilpasses havens sammensætning. Arbejdet udføres håndværksmæssig korrekt. Der lægges 10 cm. stabilgrus som vibreres samt yderligere 5 cm. sand, som vibreres og afskrabes inden fliserne lægges.  
Der kræves ingen reetablering. Skal ved fraflytning afleveres håndværksmæssig korrekt udført og fliserne er intakte. Der kan kræves billedokumentation for korrekt udført arbejde.

**Grus/skærver:**

Der fjernes jord i samme mængde, som der påfyldes grus/skærver. Der skal lægges fiberdug inden grus/skærver påfyldes. Grus/skærver må ikke overstige højde niveauet på de omkring liggende arealer.

**Fjernelse af søsten:**

Ikke tilladt ( Kun Birkeparken)

## **Godkendelse inden overdragelse**

Inden overdragelse til ny lejer, skal administrationen godkende alt, hvad der er opbygget og ændret. Godkendelse gælder vedligeholdelse og korrekt opførelse.

### **Udvendige bygninger med/uden råderetsaftale**

Der bliver opkrævet et gebyr for behandling af råderetsager

**Opførelse af udestue/overdækket terrasse:**  
**(kun med råderetsaftale)**

Ansøgning kommune. Godtgørelse ved fraflytning efter bestemmelser.  
**Vedligeholdes af lejer.** Udestue følger boligen.

**Opsætning af markiser:**

Skal reetableres. Kan eventuelt overdrages til ny beboer. Ny beboer overtager forpligtelser om vedligeholdelse og reetablering.

**Opførelse af legehus/redskabsskur:**  
**(Kun med råderetsaftale)**

Ansøgning ved kommune (redskabsskur). Kan eventuelt overdrages til ny beboer. Ny beboer overtager forpligtelser om vedligeholdelse og reetablering.

**Opførelse af Drivhus:**  
**(Kun med råderetsaftale)**

Kan eventuelt overdrages til ny beboer.

## Diverse udvendig

### Montering af udvendig vandhane:

Monteres af autoriseret vvs. Godtgøres ej ved fraflytning. Ikke reetablering. Kvittering på udført arbejde skal afleveres/vises på kontoret.

### Montering af udvendig stikkontakt:

Monteres af autoriseret elektriker. Godtgøres ej ved fraflytning. Ikke reetablering. Kvittering på udført arbejde skal afleveres/vises på kontoret.

### Opsætning af parabol/antenne:

Der må ikke opsættes udvendige antenner, herunder parabolantener, uden foreningens skriftlige samtykke. Tilladelse hertil vil være betinget af, at opsættelse kan ske uden at antennen er synlig. Dvs. at parabolantennen, skal placeres på jorden i max. 1 meter overkant højde bag et hegn Kan eventuelt overdrages til ny beboer. Ny beboer overtager forpligtelse om vedligeholdelse og reetablering ved fraflytning.

### Opsætning af trampolin:

Placeres min. 1 m. fra internt skel, så den er til mindst gene for naboer. Skal være forsvarlig fastgjort i jorden.

#### **Trampolinen må ikke være opstillet i perioden 1. november til 1.april.**

Det er lejerens ansvar, at sikre trampolinen bliver på sin plads. Der er en ansvarsforsikring til dækning af eventuelle stormskader. Skal fjernes ved fraflytning, såfremt ny lejer ikke påtager sig vedligeholdelse.

### Opsætning af gyngestativ:

Placeres min. 1 m. fra internt skel, så den er til mindst gene for naboerne. Skal fjernes ved fraflytning såfremt ny lejer ikke påtager sig vedligeholdelse.

### Opsætning af have bassin:

Skal være placeret 80 cm fra internt skel. Tømning skal være uden gener for naboer, dvs. ingen vand i andres haver. Kan ikke overdrages og skal fjernes ved fraflytning.

**Opsætning af voliere:**

Skal være placeret 80 cm. fra internt skel. Volieren skal være uden gener for naboer, hvad angår både lugt og støj samt hvad angår rotter. Kan ikke overdrages, skal fjernes ved fraflytning.

**Opsætning af flagstang:**

Max. højde på 8 m. Skal fjernes ved fraflytning. Kan eventuelt overdrages til ny beboer. Ny beboer overtager forpligtelse om vedligeholdelse og reetablering.

**Opsætning af lade station til bil:**

Etablering af ladestation for el-bil fra egen bolig. Tilladelsen vil blive givet under følgende forudsætninger: Lejer sikre, at boligens strømforsyning har den fornødne kapacitet, og etablerer nødvendige installationer for egen regning.

Kræves reableret. (Kan eventuelt overdrages til ny beboer. Ny beboer overtager forpligtelse om vedligeholdelse og reetablering ved fraflytning med tillæg til kontrakten.

Råderetskataloget er godkendt på afdelingsmødet.

Afdeling 03 Nord den \_\_\_\_13.12.2023

Afdeling 05 Syd den \_\_\_\_12.12.2023

## Særlige regler udenfor boligen

Boligforeningens ejendomsfunktionærer sørger for renholdelse af fortove og stier i forhold til snerydning/saltning efter behov. Der klippes hæk udvendigt 1-2 gange årligt efter behov, samt rensning af tagrender, hvor lejer ikke har opført ekstra bygninger.

Lejer sørger for snerydning, grusning/saltning, rengøring af sti ind egen bolig.

### Utætheder

Eventuelle utætheder i tage og vægge skal straks meddeles til kontoret eller til ejendomsfunktionæren via servicetelefonen. Under snefygning må lejer selv holde øje med, om der er sne på loftet og i givet fald fjerne fygesne.

### Haven

Græsplæne og øvrige arealer i haven skal til enhver tid fremstå pænt. Hæk skal klippes hvert år på indvendige side. **Klipningen skal være foretaget senest 1. oktober.** Afstand fra hæk til græs/fliser skal holdes rent i en afstand på 25 cm.

#### Hækkens højde

**Højtoft** 1,50 m.

**Møllevænget** 1,70 m. Ved udkørsel 1.5 m.

**Bygmarken** 1,70 m. inderste hæk – 1,40 m. yderste hæk

**Ryttervænget** 1,50 m. inderste hæk – 1,80 m. yderste hæk

**Rosenvænget** 1,60 m. inderste hæk – 1,60 m. yderste hæk

**Birkeparken** 1,60 m. inderste hæk – 1,80 m. yderste hæk

**Bøgeparken** 1,70 m. inderste hæk – 1,70 m. yderste hæk

### Misligholdelse

Ved misligholdelse af haven udsendes 1 skriftligt varsel med 14 dages frist til udbedring. Er der stadig ikke sket rengøring efter tidsfristens udløb, vil boligforeningen udsende en ny varsel med en frist. Bliver varslen ikke fulgt, forbeholder boligforeningen sig ret til at indbringe sagen for beboerklagenævnet, med krav om betinget opsigelse af lejemålet.

### Træer og buske

Træer og buske i haven holdes i en afstand fra boligen så murværk i boligen ikke ødelægges. Fejlanbragte træer og buske kan kræves fjernet. Der er administrationens medarbejdere, som afgør placering i forhold til boligen.

### Kompostbeholder

Lukkede kompostbeholdere er tilladt i haven.

### Afbrænding af haveaffald

Afbrænding af haveaffald og andet er i henhold til Aabenraa Kommunes regulativ fra 01.01.2015 for haveaffald og andet forbudt. Haveaffald afleveres på containerpladsen, hvis afdelingen ikke har container til haveaffald.

## **Brug af grill**

Tilberedning af snobrød, pølser på grill, samt lille bål er tilladt blot det ikke er til gene for naboer.

## **Haver og carport**

Haver og carporte må under ingen omstændigheder bruges til henlæggelse af affald af nogen art.

## **Parkering af biler, campingvogne og trailere**

Parkering med lastbiler og varevogne er kun tilladt med en totalvægt op til 3.500 kg.

Parkering på vejen af campingvogne og trailere er kun tilladt i max 6 timer (parkerings bekendtgørelse fra Aabenraa Kommune).

## **Parkering af campingvogne**

Parkering af campingvogne kun på parkeringspladser: MAX 8 dage

## **U indregistrerede køretøjer**

U indregistrerede køretøjer må ikke henstilles på parkeringspladser eller lejerens areal i længere tid og max 8 dage)

U indregistrerede køretøjer må ikke være henstillet på offentlig vej.

## **Husdyr**

Husdyr defineres i denne forbindelse som 1 hund eller 1 kat. Det er forbudt at holde husdyr uden boligforeningens skriftlige tilladelse. En tilladelse kan til enhver tid tilbagekaldes, især hvis der opstår gener for naboer eller der holdes flere husdyr end tilladt.

Tilladelsen søges på kontoret.

### **Der kan kun gives tilladelse til 1. husdyr pr. husstand**

Der er ikke tilladt at holde hund, der kan betegnes som kamphund (muskelhund).

Ligeledes må beboernes gæster ikke medbringe hunde af overnævnte race. Hvis der opstår tvivl, om hunden kan betegnes som kamphund, er det ejeren som skal fremvise lovlig dokumentation for, at det ikke er en kamphund.

## **Ansvarsforsikring til hund**

Lejeren har pligt ifølge lovgivningen pligt til at tegne ansvarsforsikring (husdyrsforsikring).

## **Pasning af hund eller kat**

Pasning af hund eller kat skal anmeldes til kontoret. Pasningsperiode må max. være på 3 mdr. årligt.

## **Positivlisten til husdyr i og udenfor boligen**

Der kan gives tilladelse til at holde følgende husdyr i afdelingen.

Art	Antal	Ansøgning til Administrationen	Meddeles til Administrationen
Mindre stuefugle i Bur. str. Kanariefugle, undulater	2-4		X

Større Stuefugle ( papegøjer m.m)	2	X	
Hamstre og lignende i bur	2		X
Kaniner udendørs i bur	2		X
Fisk i akvarier			X
Hund eller Kat Kun med husdyrtilladelse	1	X	

### De dyr som ikke findes på listen er ikke tilladt

### Vigtig informationer

#### Service telefon

På hverdage **mellem kl. 08:00 – 9:00** kan fejl og mangler meldes på telefon **7472 8840**

Der vil ikke være mulighed for direkte kontakt til ejendomsfunktionær.

Akutte driftsforstyrrelser, som fremkommer på hverdage i kontortiden og udenfor servicetelefonens ekspeditionstid, kan evt. indberettes på kontorets hovednummer – men kun, hvis afhjælpning ikke kan afvente næste ekspeditionstid.

Akutte driftsforstyrrelser udenfor normal arbejdstid kan anmeldes til:

- VVS: Rødekre VVS tlf. 7469 4448
- Elektriker: Genner El tlf. 7469 8849
- Tømrer: Jørns Tømrer tlf. 4033 8131
- Kloakservice: Jens Johansen tlf. 2963 5297
- Skadeservice: Belfor tlf. 7015 3800

Såfremt man har gjort brug af ovennævnte håndværkere, skal dette straks meddeles til administrationen førstkommande hverdag.

### Bestilling af håndværkere

Bestilling af håndværkere til reparation i og omkring boligen, bestilles ved administrationen. Ved bestilling uden henvendelse til administrationen, vil regningen skulle betales af den, som bestiller. Undtaget er bestilling af håndværker til akutte opgaver uden for kontorets åbningstider.

# Vedligeholdelsesreglement for Rødekro Andelsboligforening

## Det er beboernes pligt at vedligeholde det lejede i bo perioden

Lejeren er forpligtet til at sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling tapetsering og gulvbehandling.

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse og denne skal foretages så ofte, at lejemålet ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Hvis lejemålets bebos af rygere, bør der foretages vedligeholdelse med mindre intervaller end ellers.

Lejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af nøgler.  
Lejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

### Afdelingens vedligeholdelsespligt

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbryder, låse, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, emhætte, som er installeret af afdelingen eller af en tidligere lejer som led i dennes råderet.

### Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. Misligholdelse foreligger, når boligen er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

### Haver

Udestuer, overdækket terrasse, skure, stakit og andet opsat af beboer, vedligeholdes i bo perioden.

Alt træværk skal males hvert 5. år og udskiftes, hvis der kommer råd.

Træer og buske skal holdes i en passende højde.

Terrasse og gangarealer holdes fri for græs og ukrudt og vedligeholdes efter behov.