

RÅDERETSKATALOG, UDVENDIGE ARBEJDER

AFDELING 1403-0, RYHAVEN
ØSTJYSK BOLIG



Vedtaget på afdelingsmødet den 30. september 2025
Godkendt af organisationsbestyrelsen den xx.xxxx 202x

 ØSTJYSK BOLIG
rammen om dit liv

Råderetskataloget her beskriver, hvad du må gøre **uden for** din bolig. Det er afdelingsmødet, der har besluttet, hvad der må gøres – og boligorganisationen, Østjysk Bolig, har efterfølgende godkendt.

Om råderet

Når du bor i en almen bolig, har du mulighed for selv at sætte dit præg på boligen både inde og ude. Råderetskataloget her beskriver udelukkende, hvad du må gøre **uden for** din bolig. Se spørgsmål og svar vedrørende det indvendige nedenfor og bagest i kataloget.

Du skal altid søge tilladelse

Du skal altid kontakte Østjysk Boligs kontor i Aarhus, før du går i gang med et råderetsarbejde – udendørs såvel som indendørs. Og du må først gå i gang, når du har fået en skriftlig tilladelse indeholdende de præcise betingelser.

Hvad må jeg bygge udenfor min bolig?

På de næste sider kan du se, hvad du må bygge udenfor din bolig, hvilke krav der stilles til byggeriet og hvilke betingelser der evt. er knyttet til opførelsen og vedligeholdelsen.

Love og regler

Lovgivningen om råderet er desværre lidt kompliceret. Bagest i dokumentet har vi indsat svar på nogle af de mange spørgsmål, der typisk rejser sig. På Lejerbos hjemmeside vil vi løbende lægge flere spørgsmål og svar op her: www.lejerbo.dk/beboer/spoergsmaal-og-svar/lav-om-i-din-bolig

Spørgsmål og svar

Du kan bl.a. få svar på følgende:

- Hvorfor må jeg ikke bare selv bygge, som jeg vil, i min egen have?
- Hvorfor skal jeg betale vedligeholdestillæg?
- Hvem får de penge, jeg betaler i vedligeholdestillæg?
- Hvorfor kan vi ikke bare aftale, at jeg selv vedligeholder min udestue/mit hegn/min markise/mit skur?
- Hvorfor kan vi ikke bare aftale, at jeg nedtager min udestue/mit hegn/min markise/mit skur, når jeg flytter?
- Hvorfor skal jeg betale vedligeholdestillæg, når jeg selv maler min udestue/mit hegn/min markise/mit skur?
- Skal jeg søge byggetilladelse?
- Hvem bestemmer, hvad der er en forbedring og en forandring?
- Hvad hvis jeg har brugt penge på at bygge fx en udestue og flytter kort tid herefter – kan jeg så få nogle penge med?
- Hvad sker der, hvis jeg alligevel bygger en udestue eller noget andet?
- Hvad sker der, hvis afdelingsmødet beslutter noget andet end det, som Lejerbo anbefaler?
- Hvorfor river de ansatte nogle gange hegn/skure mm. ned, når nogen flytter?
- Hvorfor skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingens råderetskatalog?
- Hvad hvis jeg ønsker at bygge noget, som ikke er beskrevet i råderetskataloget?
- Hvorfor beskriver kataloget ikke, hvad jeg må gøre inde i min bolig?
- Hvad må jeg gøre inde i min bolig?
- Hvem har besluttet reglerne?

Vær opmærksom på:

- At intet arbejde må igangsættes før administrator/Lejerbo har givet **tilladelse** hertil,
- At bestemmelserne i afdelingens **vedligeholdelsesreglement** skal følges -herunder bestemmelser om materiale- og farvevalg,
- At arbejderne skal udføres **håndværksmæssigt korrekt**. Det betyder bl.a., at al el- og vvs-arbejde skal udføres af en autoriseret installatør.
- At alle **forbedringer** giver ret til godtgørelse ved fraflytning efter gældende regler herom.
- At **forandringer** ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Vær opmærksom på, at nogle forandringer skal reableres ved fraflytning.
- At en række forbedringsarbejder giver afdelingen, øgede vedligeholdelsesudgifter, hvorfor der skal betales et månedligt vedligeholdestillæg.
- At vedligeholdestillægget kan reguleres samtidigt med lejestigninger som er godkendt på afdelingsmødet.

Beskrivelser af tilladte arbejder

Af hensyn til afledning af regnvand, må der maksimalt befæstes 50 procent af det udendørs areal i den enkelte have. Dette gælder for skure, terrasser, fliser osv.

Herudover er der et kommunalt fastsat loft for bebyggelsesprocenten.

Til en række af arbejderne søger administrationen byggetilladelse. Vær opmærksom på, at du ikke kan forvente at få tilladelse til at etablere flere råderetsarbejder.

A. Skur

1. Forbedring
2. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, og du skal derfor betale et vedligeholdelsestillæg, som Østjysk Boligs administration beregner. Du kan forvente et tillæg i størrelsesordenen 35 kr. / måned.
3. Mål: Maksimalt 10 kvm. Der skal afvandes mod fællesareal eller egen grund. Højde max 220 cm på højeste sted. Dog må taget aldrig dække for naboens vinduer.
4. Placering: Minimum 1 meter fra skel.
5. Farve: sort, antracitgrå eller naturfarvet (træ).
6. Materiale: træ eller komposit. Tage: tagpap eller som eksisterende).
7. Bærende stolper skal være trykimprægnerede eller superwood, minimum 100*100 mm, nedgraves og eventuelt støbes i min. 90 cm dybde.
8. Der skal etableres rottespærring hele vejen rundt om skuret. Rottespærringen skal gå minimum 40 cm ned i jorden og udføres af enten eternitplader eller trådnet med god tykkelse over 1 mm og maskestørrelse under 20 mm. Spærringen skal slutte helt tæt i hjørner og mod husmur.



B. Halvtag inde i haven – op ad hegn.

1. Forbedring
2. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, og du skal derfor betale et vedligeholdelsestillæg, som Østjysk Boligs administration beregner. Du kan forvente et tillæg i størrelsesordenen 10 kr. / måned.
3. Mål: Maksimalt 200 cm lang og 180 cm dyb. Højde max 230 cm på højeste sted. Dog må taget aldrig dække for naboens vinduer.
4. Placering: Op ad hegn.
5. Farve: samme.
6. Tag: tagpap, trapez eller matteret termoplade 12 mm.
7. Bærende stolper skal være trykimprægnerede min. 100*100 mm, nedgraves og eventuelt støbes i min. 90 cm dybde.



C. Nye fliser i haven (ud over eksisterende fliser)

1. Forbedring
2. Flisebelægningen i haven skal være ensartet.
3. Der skal minimum lægges 20 cm flisegrus under fliserne og gruset skal stamper med en pladevibrator og dækkes med ukrudtsdug, før fliserne lægges.
4. Efter lægning, skal der fejes fugesand mellem fliserne, og de skal stamper med pladevibrator igen.
5. Der skal sikres niveau-fri overgang mellem eksisterende og nye fliser.
6. Flisebelægningen skal falde med 1,5 cm pr. meter væk fra nærmeste bygning, hvis den lægger op ad denne.



D. Andre fliser i haven (end eksisterende)

1. Forandring
2. Skal ikke retableres ved fraflytning.
3. Flisebelægningen i haven skal være ensartet.
4. Der skal minimum lægges 20 cm flisegrus under fliserne og gruset skal stamper med en pladevibrator og dækkes med ukrudtsdug, før fliserne lægges.
5. Efter lægning, skal der fejes fugesand mellem fliser, og de skal stamper med pladevibrator igen.
6. Flisebelægningen skal falde med 1,5 cm pr. meter væk fra nærmeste bygning, hvis den lægger op ad denne.



E. Udvidelse af eksisterende træterrasse

1. Forbedring
2. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, og du skal derfor betale et vedligeholdelsestillæg, som Østjysk Boligs administration beregner. Du kan forvente et tillæg i størrelsesordenen 5 kr./måned/kvm.
3. Type: Terrassen skal være i samme kvalitet og stil som den eksisterende træ-terrasse.
4. Der skal etableres rottespærring hele vejen rundt om terrassen. Rottespærringen skal gå minimum 40 cm ned i jorden og udføres af enten eternitplader eller trådnat med god tykkelse over 1 mm og maskestørrelse under 20 mm. Spærringen skal slutte helt tæt i hjørner og mod husmur.



F. Udendørs stikkontakt på havesiden

1. Forbedring
2. Placering: Samme sted som eksisterende.



G. TV-overvågningskamera i haven

1. Forandring
2. Skal nedtages ved fraflytning.
3. Ved nedtagning skal trukne strøm- og dataforbindelser sikres imod elementerne, så de ikke tager skade.
4. OBS: Hvis der opsættes tv-overvågning er det opsætterens ansvar, at tv-overvågningen overholder al gældende lovgivning og regulering. Det betyder bl.a. at der ikke må filmes ud på offentligt tilgængelige områder (adgangssti ved hoveddør), at der ikke må optages med lyd, og at der skal skiltes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler.



H. Andre planter i haven

1. Forandring
2. Skal ikke retableres ved fraflytning og kræver ikke ansøgning og tilladelse. Vær dog opmærksom på eventuelle bestemmelser i vedligeholdelsesreglementets afsnit V om maxhøjde og placering af planter.



Svar på gode spørgsmål om råderet – se også [Spørgsmål og svar \(lejerbo.dk\)](http://lejerbo.dk)

Hvorfor må jeg ikke bare selv bygge, som jeg vil, i min egen have?

Du er lejer og ejer derfor ikke din grund og din bolig. Det gør boligorganisationen, Østjysk Bolig. Derfor er det i det i sidste ende dem der beslutter, hvad der må bygges. Det gør de ved at godkende det råderetskatalog, som afdelingsmødet har vedtaget. Nogle gange med rettelser. Der skal selvfølgelig også tages hensyn til lokalplaner, bebyggelsesprocenter og andre lovkrav.

Hvorfor skal jeg betale vedligeholdelsestillæg?

Når du har opført en udestue, er det blevet afdelingens udestue. Det betyder, at afdelingen nu skal vedligeholde udestuen. De første år koster det selvfølgelig kun ganske lidt, men på sigt skal der skiftes både, stolper, ruder, tag og gulv.

Det skal de andre lejere ikke være med til at betale – det er jo en ekstra omkostning der nu er netop ved din bolig. Derfor skal du betale et vedligeholdelsestillæg, som afdelingen sparer op og anvender, når din udestue på et tidspunkt skal vedligeholdes.

Hvem får de penge, jeg betaler i vedligeholdelsestillæg?

Afdelingen får alle pengene, og de spares op til fremtidig vedligeholdelse af fx udestuen. Ligesom en stor del af din husleje også spares op til vedligeholdelse af afdelingens bygninger mm. På afdelingens vedligeholdelsesplan fremgår det, hvad der er sparet op til vedligeholdelse af råderetsarbejder, og hvornår pengene forventes at blive anvendt.

Hvorfor kan vi ikke bare aftale, at jeg selv vedligeholder min udestue/mit hegn/min markise/mit skur?

Loven giver ikke mulighed for, at den enkelte lejer påtager sig vedligeholdelsesopgaver udover mindre maler- og renholdningsopgaver (fx snerydning og havepasning). Det fremgår af 'Lov om Leje af Almene Boliger' § 4 stk 1 og § 24 stk. 4. Det er altid afdelingen, der har ansvaret for at vedligeholde bygninger, hegn, skure, markiser mm.

Hvorfor kan vi ikke bare aftale, at jeg nedtager min udestue/mit hegn/min markise/mit skur, når jeg flytter?

I det øjeblik en forbedring er opført, er det afdelingen, der ejer den og har vedligeholdelsespligten. Alle de ovenfor nævnte råderetsarbejder er at betragte som forbedringer. Og en forbedring må og skal ikke pilles ned af fraflytter – den er nu en del af boligen.

Er råderetsarbejdet at betragte som en forandring, kan afdelingen have besluttet, at lejer skal fjerne det i forbindelse med fraflytning.

Hvorfor skal jeg betale vedligeholdelsestillæg, når jeg selv maler min udestue/mit hegn/min markise/mit skur?

Vedligeholdelsen består af mere end malerbehandling. Den dyre vedligeholdelse vedrører udskiftning af stolper, hegnsfag, tag, vinduer, markisedug og -motor – både materialer og lønudgifter. Det er det, som vedligeholdelsestillæggene skal dække.

Det fremgår af 'Driftsbekendtgørelsen's § 87, at en lejer skal betale vedligeholdelsestillæg, såfremt et råderetsarbejde medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen. Og det gør alle ovenstående arbejder.

Skal jeg søge byggetilladelse?

Lejerbos medarbejdere på kontoret i Aalborg søger byggetilladelsen.

Hvem bestemmer, hvad der er en forbedring og en forandring?

BL (Boligselskabernes Landsorganisation) har med udgangspunkt i loven fastlagt, hvad der betragtes som henholdsvis forbedringer og forandringer. Det fremgår i Folderen 'Råderetten' fra BL.

Overordnet kan man sige, at forbedringsarbejder forøger det lejedes værdi – typisk ved at tilføje noget til lejemålet, som der ikke var i forvejen, fx et skur.

En forandring øger ikke det lejedes værdi. Det gælder fx hvis man vælger at udskifte fliserne på en eksisterende terrasse med nogle nye. Også selvom de nye fliser ligger mere lige en de gamle.

Det er ikke op til afdelingen at beslutte, om et råderetsarbejde er en forbedring eller en forandring.

Hvad hvis jeg har brugt penge på at bygge fx en udestue og flytter kort tid herefter – kan jeg så få nogle penge med?

Ja, hvis der ikke er gået lang tid, siden du byggede, kan du godt få penge med. Et råderetsarbejde bliver afskrevet over typisk 10 år. Flytter du efter 5 år, kan du derfor få halvdelen af beløbet med. Det er den nye lejer, der skal betale. Og er den nye lejer ikke interesseret i fx udestuen og den betaling, der følger med, må hun/han takke nej til det tilbudte lejemål. I nogle afdelinger fravælger man derfor dyre råderetsarbejder som fx en udestue, da huslejen efterfølgende bliver højere, og det derfor kan være svært at genudleje boligen.

Hvad sker der, hvis jeg alligevel bygger en udestue eller noget andet?

Bygger du en udestue eller andet råderetsarbejde uden tilladelse, vil du som udgangspunkt blive bedt om at rive arbejdet ned. Såfremt udestuen lever op til beskrivelsen i afdelingens råderetskatalog, vil du blive bedt om at indsende en ansøgning og det kan føre til, at udestuen lovliggøres og at du kommer til at betale vedligeholdelsestillæg.

Hvad sker der, hvis afdelingsmødet beslutter noget andet end det, som Lejerbo anbefaler?

Såfremt et afdelingsmøde fx vælger en anden hegnstype end Lejerbos administration har anbefalet, sker der ikke andet end, at råderetskataloget ændres – medmindre beslutningen går imod lokalplanen. Beslutter afdelingsmødet derimod et råderetsarbejde, der er i modstrid med lovgivning (fx for ved at karakterisere en udestue som forandring, der skal nedtages ved fraflytning eller ved at fastsætte lav eller manglende opkrævning af vedligeholdelsestillæg) eller lokalplan, vil boligorganisationen (fx Østjysk Bolig) ikke kunne godkende råderetskataloget. Der vil derfor ikke blive givet tilladelser til råderetsarbejder, før afdelingsmødet godkender et katalog, der lever op til reglerne.

Hvorfor river de ansatte nogle gange hegn/skure mm. ned, når nogen flytter?

Det gør de fordi det nogle gange er billigere for afdelingen at bruge et par timer på at rive noget ned end det er at påtage sig at skulle vedligeholde det i den nye lejers bo-periode.

Hvorfor skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingens råderetskatalog?

Boligorganisationen (fx Østjysk Bolig) ejer alle boligafdelingerne. Derfor skal de godkende det, såfremt afdelingen ændrer udtryk (nye hegn eller udestuer) eller får højere huslejer pga. råderet. De skal også juridisk stå på mål for, at alle beslutninger lovlige.

Hvad hvis jeg ønsker at bygge noget, som ikke er beskrevet i råderetskataloget?

Har du et ønske til et råderetsarbejde, skal du indsende det som forslag til afdelingsmødet. Ofte vil administrationen hjælpe med at få det korrekt formuleret.

Hvorfor beskriver kataloget ikke, hvad jeg må gøre inde i min bolig?

Hverken afdelingsmøde eller organisation skal som udgangspunkt godkende, hvad du må lave af forandringer eller forbedringer inde i din bolig. Derfor er det Lejerbos administration der vurderer, om et indvendigt råderetsønske, er muligt og hvilke betingelser, der skal stilles til arbejdet.

Hvad må jeg gøre inde i min bolig?

Der er en række ting, du kan få tilladelse til at forandre eller forbedre i din bolig. De mest ønskede arbejder er fjernelse eller opsætning af skillevæg samt udskiftning af køkken eller modernisering af badeværelse for egen regning. Husk, at du ALTID skal have tilladelse før du går i gang med et råderetsarbejde.

Hvem har besluttet reglerne?

Råderetsreglerne er beskrevet i lovgivningen, der er besluttet af Folketinget, primært i 'Lov om Leje af Almene Boliger' samt i 'Driftsbekendtgørelsen'.