

Råderet og installationsret afdeling 135 - Fyrværkeriparken

Læs her mere om, hvad du har af muligheder for at ændre din nuværende bolig. På de første sider kan du finde generel information. Og herefter følger alfabetisk oversigt over mulighederne.

Husk:

**GÅ IKKE I GANG FØR DU HAR FÅET GODKENDELSE OG
INSTRUKTIONER AF ALFABO !!**



Indhold

LEJET MEN HELT DIT EGET!	3
FORBEDRINGER OG FORANDRINGER.....	3
UDENFOR ELLER INDENFOR BOLIGEN	3
HVIDEVARER ER IKKE OMFATTET AF RÅDERETTEN.....	3
OM INSTALLATIONSRETEN.....	4
HVILKE REGLER GÆLDER I DIN AFDELING?	4
FORBEDRINGER.....	4
FORANDRINGER	5
BETINGELSER.....	6
HVORDAN BEREGNER MAN DEN ØKONOMISKE GODTGØRELSE VED FRAFLYTNING.....	6
UDBETALING AF GODTGØRELSE	7
DEN KOLLEKTIVE RÅDERET – NÅR AFDELINGEN BETALER	7
ER DU NY I AFDELINGEN?	7
REGLERNE OM RÅDERET OG INSTALLATIONSRET	7
REGLERNES GODKENDELSE.....	7
INDIVIDUEL RÅDERET INDENFOR OG UDENFOR	8
KOLLEKTIV RÅDERET	11
INSTALLATIONSRET	12
HUSORDEN	16

LEJET MEN HELT DIT EGET!

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af din boligorganisation ALFABO. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille et forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

FORBEDRINGER OG FORANDRINGER

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer. Inden du går i gang, skal du sende en ansøgning til ALFABO.

Hvis du laver en forbedring af boligen, benytter dig af den individuelle råderet, så betyder det:

- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter.
- At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode, hvilket vil fremgå af tilladelsen.

Hvis du laver en forandring af din bolig, så betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (reetableringspligt).
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

UDENFOR ELLER INDENFOR BOLIGEN

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (f.eks. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at lave om indenfor boligen, så er det din boligorganisation ALFABO, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinjer, og er godkendt af boligorganisationen ALFABO, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må lave en hems i boligen, så er det op til din boligorganisation ALFABO at tage stilling til forholdet.

HVIDEVARER ER IKKE OMFATTET AF RÅDERETTEN

Hvis du ønsker at installere f.eks. en vaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret", husk at sende en ansøgning til ALFABO.

Det betyder, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

OM INSTALLATIONSRETEN

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligorganisationen kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du er selv ansvarlig på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de nødvendige forsikringer.

HVAD SKAL DU GØRE?

Uanset, om du vil forandre eller forbedre din bolig og uanset, om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

- A. Du skal skriftligt meddele dit servicecenter, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- B. Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, så vil servicecenteret ofte kunne behandle sagen og ganske hurtigt give dig en tilladelse eller et afslag.
- C. Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra ALFABO. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligorganisationen stiller.
- D. Arbejderne må **ikke** sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.

HVILKE REGLER GÆLDER I DIN AFDELING?

FORBEDRINGER

På næste side nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er normalt ALFABO, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Du skal dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.
- D. Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse op til 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

FORBEDRINGER INDENFOR BOLIGEN

Forbedringer indenfor boligen	A	B	C	D
Forbedring af køkken efter godkendt standard (Kontakt dit servicecenter for nærmere oplysninger)		x		15 år
Forbedring af badeværelse (udenfor standard)		X	X	20 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til ALFABOs driftsteam.

FORBEDRINGER UDENFOR BOLIGEN

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D
Etablering af udestue efter godkendt standard	x		x	20 år
Etablering af terrasse efter godkendt standard (Kontakt ALFABOs driftsteam for nærmere oplysninger)	x		X	10 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

FORANDRINGER

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
- D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er ALFABO, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.

FORANDRINGER INDENFOR BOLIGEN

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Udskiftning af oprindeligt parketgulv til plankegulv efter servicecenterets anvisninger	X			
Udskiftning af blandingsbatteri/sanitet (udenfor standard)		X	X	

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til ALFABOs driftsteam.

FORANDRINGER UDEFOR BOLIGEN

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af læskærm efter godkendt standard		X	X	
Opsætning af legehus efter servicecenterets anvisninger		X	X	

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Al vedligeholdelse af forandringer udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Boligorganisationen ALFABO kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

BETINGELSER

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, så har du mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter indenfor afskrivningsperioden. For at få godtgørelse, skal du overholde følgende regler:

- A. Forbedringsarbejdet skal anmeldes til ALFABOs driftsteam og godkendes inden du går i gang.
- B. Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt).
- C. Der må ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
- D. Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".
- E. Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggregnskab, som skal godkendes af ALFABO. Du kan få en regnskabsblanket ved henvendelse til ALFABOs driftsteam.
- F. Når ALFABO har godkendt regnskabet vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

HVORDAN BEREGNER MAN DEN ØKONOMISKE GODTGØRELSE VED FRAFLYTNING

Godtgørelsen regnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (Byggregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på DKK 119.142, - for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimum-beløbet. Det nævnte beløb er opgjort i forhold til nettoprisindeks 2015=100 og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

UDBETALING AF GODTGØRELSE

Godtgørelsen bortfalder hvis bygningsdelen ikke er vel vedligeholdt i bo perioden og ved udløb af den aftalte afskrivningsperiode.

Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsprocessen. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

DEN KOLLEKTIVE RÅDERET – NÅR AFDELINGEN BETALER

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter "den kollektive råderet".

I den kollektive råderet er det afdelingen, som betaler udgifterne til forbedrings arbejdet, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, organisationsbestyrelsen og kommunen, inden de træder i kraft.

ER DU NY I AFDELINGEN?

Du kan få oplyst i dit servicecenter, om der er mulighed for kollektiv råderet i din afdeling.

REGLERNE OM RÅDERET OG INSTALLATIONSRET

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger, kapitel 8
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger, kapitel 18

REGLERNES GODKENDELSE

Dette råderetskatalog er vedtaget på afdelingsmødet den 3. september 2020 til ikrafttræden samme dato.

INDIVIDUEL RÅDERET INDENFOR OG UDENFOR		
BADEVÆRELSE, INDIVIDUEL RÅDERET Du har mulighed for selv at indsætte et nyt badeværelse. Du skal selv betale badeværelset i første omgang og får kompensation, hvis du flytter før det er afskrevet. Se i vedligeholdelsesreglementet, hvilke krav der er til det badeværelse du installerer, og hvordan du skal vedligeholde det.		
Regelsæt	Individuel råderet Forbedring	
Ansøgning sendes til	ALFABO	
Godkendelse	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Godtgørelse	Afskrives over 20 år	
GARDEROBESKABE Du har mulighed for selv at opsætte nye garderobeskabe i entre og på værelser. Du skal selv betale skabene i første omgang og får kompensation, hvis du flytter før de er afskrevet. Læs i vedligeholdelsesreglementet, hvilke krav der eventuelt er til de skabe du installerer, og hvordan du skal vedligeholde dem.		
Regelsæt	Individuel råderet Forbedring	
Ansøgning sendes til	ALFABO	
Godkendelse	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Godtgørelse	Afskrives over 10 år	

KØKKEN, INDIVIDUEL RÅDERET Du har mulighed for selv at indsætte et nyt køkken. Du skal selv betale køkkenet i første omgang og får kompensation, hvis du flytter før det er afskrevet. Se i vedligeholdelsesreglementet, hvilke krav der er til det køkken du installerer, og hvordan du skal vedligeholde det.		
Regelsæt	Individuel råderet Forbedring	
Ansøgning sendes til	ALFABO	
Godkendelse	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Godtgørelse	Afskrives over 15 år	
SKILLEVÆGGE Det er tilladt at opsætte, fjerne eller flytte skillevægge. Dog ikke, hvis væggene er bærende, ligesom brandkrav mht. redningsåbninger skal overholdes. Skillevægsarbejder skal IKKE reetableres ved fraflytning.		
Regelsæt	Individuel råderet Forbedring	
Ansøgning sendes til	ALFABO	
Godkendelse	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Godtgørelse	Der gives ikke godtgørelse for skillevægsarbejder.	
STIKKONTAKTER OG AFBRYDERE, INDVENDIG Det er tilladt at etablere nye stikkontakter, afbrydere og lampeudtag indvendig i boligen. Arbejdet skal udføres af en autoriseret el-installatør. Du skal selv betale installationen i første omgang og får kompensation, hvis du flytter, før det er afskrevet. Se i vedligeholdelsesreglementet, hvilke krav der er til de installationer, du får etableret.		

Regelsæt	Individuel råderet Forbedring	
Ansøgning sendes til	ALFABO	
Godkendelse	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Godtgørelse	Der gives ikke godtgørelse for skillevægsarbejder.	
UDENDØRS STIKKONTAKT Det er tilladt at etablere en udendørs stikkontakt. Opsætning af stikkontakter skal udføres af en autoriseret elektriker.		
Regelsæt	Individuel udvendig råderet Forbedring	
Ansøgning sendes til	ALFABO	
Godkendelse	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Godtgørelse	Afskrives over 10 år	

FORANDRING		
GLASVÆG/LÆHEGN Det er tilladt at opsætte en glasvæg på terrasser. Skal laves af professionel glarmester efter ansøgning ved ALFABO. Ved fraflytning af lejemålet må glasvægge ikke handles og/eller bortskaffes. Glasvægge overgår til ALFABO, og fraflytter betaler ikke for reetablering efter montagehuller i træværk.		
Regelsæt	Individuel udvendig råderet Forandring	

KOLLEKTIV RÅDERET		
BADEVÆRELSE, KOLLEKTIV RÅDERET Afdelingen har besluttet kollektiv råderet på badeværelser. Det betyder, at du kan få et nyt badeværelse, som afdelingen betaler i første omgang, og hvor du efterfølgende betaler et vedligeholdelsestillæg. Der henvises til beslutningen der blev taget på det ordinære afdelingsmøde i 2020 i din afdeling.		
Regelsæt	Kollektiv råderet	
Ansøgning sendes til	ALFABO	
Godkendelse	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Forbedringsforhøjelsens varighed	Se side 5.	
KØKKEN, KOLLEKTIV RÅDERET Afdelingen har besluttet kollektiv råderet på køkkener. Det betyder, at du kan få et nyt køkken, som afdelingen betaler i første omgang, og hvor du efterfølgende betaler et vedligeholdelsestillæg. Der henvises til beslutningen der blev taget på det ordinære afdelingsmøde i 2020 i din afdeling.		
Regelsæt	Kollektiv råderet	
Ansøgning sendes til	ALFABO	
Godkendelse	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Forbedringsforhøjelsens varighed	Se side 5.	

INSTALLATIONSRET		
KOMFUR Det er tilladt at indsætte et andet komfur end det, der står i boligen. Sørg for at opbevare det 'gamle' komfur i bo-perioden, da det skal indsættes i boligen ved fraflytning. Komfuret skal installeres af en autoriseret el-installatør.		
Regelsæt	Installationsret	
Godkendelse og registrering	Der skal ikke søges godkendelse	
Vedligeholdelse og reetablering	Komfuret er lejerens og skal vedligeholdes af lejere og fjernes ved fraflytning.	
KØLESKAB [i afdelinger, der har køleskab] Det er tilladt at indsætte et andet køleskab end det, der står i boligen. Sørg for at opbevare det 'gamle' køleskab i bo-perioden, da det skal indsættes i boligen ved fraflytning.		
Regelsæt	Installationsret	
Godkendelse og registrering	Der skal ikke søges godkendelse	
Vedligeholdelse og reetablering	Køleskabet er lejers, skal vedligeholdes af lejer og SKAL fjernes ved fraflytning.	

MARKISER Det er tilladt at opsætte en markise. Inspektøren anviser placering. I vedligeholdelsesreglementet kan du se, hvilken type, kvalitet, farve og størrelse, samt hvordan du skal vedligeholde din markise. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, hvorfor lejen forhøjes med et vedligeholdelsestillæg.		
Regelsæt	Installationsret	
Ansøgning sendes til	ALFABO	
Godkendelse	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Vedligeholdelsestillæg Ved overdragelse til ny lejer opkræves	DKK 200,00 pr. måned for motoriseret markise DKK 100,00 pr. måned for manuel markise	
Godtgørelse	Afskrives over 5 år	
OPVASKEMASKINE Det er tilladt at installere en opvaskemaskine i boligen. Sørg for at opbevare det køkkenskab, der evt. fjernes for installation af opvaskemaskinen, da det skal indsættes i boligen ved fraflytning. Opvaskemaskinen skal installeres af en autoriseret el-installatør/VVS-installatør.		
Regelsæt	Installationsret	
Ansøgningsskema er bilag til dokumentet her. Ansøgning sendes til	Inspektør	
Godkendelse og registrering	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Vedligeholdelse og reetablering	Opvaskemaskinen er lejers, skal vedligeholdes af lejer og SKAL fjernes ved	

	fraflytning.	
TØRRETUMBLER Det er tilladt at installere en tørretumbler i boligen. Sørg for at opbevare det køkkenskab, der evt. fjernes for installation af tørretumbleren, da det skal indsættes i boligen ved fraflytning. Tørretumbleren skal installeres af en autoriseret el-installatør/VVS-installatør.		
Regelsæt	Installationsret	
Ansøgningsskema er bilag til dokumentet her. Ansøgning sendes til	Inspektør	
Godkendelse og registrering	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	
Vedligeholdelse og reetablering	Tørretumbleren er lejers, skal vedligeholdes af lejer og fjernes ved fraflytning.	
VASKEMASKINE Det er tilladt at installere en vaskemaskine i boligen. Sørg for at opbevare det køkkenskab, der evt. fjernes for installation af vaskemaskinen, da det skal indsættes i boligen ved fraflytning. Vaskemaskinen skal installeres af en autoriseret el-installatør/VVS-installatør.		
Regelsæt	Installationsret	
Ansøgningsskema er bilag til dokumentet her. Ansøgning sendes til	Inspektør	
Godkendelse og registrering	Inspektør kvalitetssikrer og godkender	

Vedligeholdelse og reetablering	Vaskemaskinen er lejers, skal vedligeholdes af lejer og fjernes ved fraflytning.	
---------------------------------	--	--

HUSORDEN		
UDTRÆKSSEJL/LÆHEGN Det er tilladt at opsætte et udtrækssejl/læhegn af lærred, der kan trækkes ud og ind. Læhegnet må ikke fastgøres på muren. I husordenen kan du se, om der er begrænsninger for, hvor udtrækssejlet må stå. Udtrækssejlet er løsøre og SKAL fjernes ved fraflytning.		
Regelsæt	Husorden	

INDIVIDUEL RÅDERET

Installationstilladelse

Afdeling nr.:	Lejemålsnummer:
Navn:	Adresse:

Vi giver hermed tilladelse til at, at du installerer

Vaskemaskine: Fabrikat: Type:

Opvaskemaskine: Fabrikat: Type:

Tørretumbler: Fabrikat: Type:

Komfur: Fabrikat: Type:

Vilkår:

Vand- og afløbsinstallationer skal udføres af **autoriserede installatører**, medmindre boligen er forberedt til tilslutningen.

El-installationer skal udføres af **autoriserede installatører** ____ja ____nej

Installatørerne skal **påtegne** denne tilladelse.

Du hæfter for eventuelle **skader** som følge af manglende vedligeholdelse eller fejlbetjening af installationen.

Ved større **vandudslip** skal Servicecenter NORD/SYD/VEST straks underrettes.

Ændringer i ejendommens faste installationer kan forlanges **reetablet** for din regning ved fraflytning.

VIGTIGT!

Der skal monteres kontrollérbar kontraventil og Aqua stop på alle vandstik.

Vandstik må kun tilsluttes koldt vands installationen.

Særskilt vandlås skal etableres, hvis eksisterende vandlås ikke kan benyttes.

Maskiner med indbygget tørrefunktion skal være kondensstørrende.

Maskiner, hvorfra vandudslip kan forekomme, skal opstilles på spildbakke.

VVS-installatør:

Stempel:

Dato:

El-installatør:

Stempel:

Dato:

Lejer:

Stempel:

Dato:

Udlejers/servicecenter:

Stempel:

Dato: