

Råderetskatalog

Procedure for ændring

De tre typer af muligheder

Lov om leje af almene boliger giver dig en række muligheder for at indrette din bolig efter dine egne ønsker og behov. Dette kaldes råderet. Du har to typer råderet, som giver mulighed for at forbedre og/eller ændre din bolig: Råderet inde i boligen og råderet udenfor boligen.

Punkterne skal læses som en plusliste- det er altså de punkter der fremgår af råderetskataloget man har mulighed for at lave, og ikke andre.

Afdelingens beboere har mulighed for at fremsætte forslag til ændringer i dette råderetskatalog. Dette sker ved at fremsende forslag til behandling på et afdelingsmøde, hvor de fremmødte beboere stemmer om ændringsforslaget.

Du kan læse mere om de to typer af råderet nedenfor.

Udover råderetten har du også en anden mulighed for at lave ændringer i din bolig. Det hedder individuel modernisering. For at kunne bruge individuel modernisering skal der tages en fælles beslutning i afdelingen om, hvad der kan ændres samt hvilke løsninger, der er mulige. Beslutningen tages på et afdelingsmøde. Det er dog op til hver enkelt husstand, om man vil have foretaget ændringen eller ej. Individuel modernisering finansieres gennem et fælles lån i afdelingen, som betales over huslejen af de lejere, der har valgt ændringen. Hvis du vil vide mere om individuel modernisering, skal du henvende dig til Teknisk Afdeling eller til din afdelingsbestyrelse.

I **afdeling 18** er der taget en kollektiv beslutning om individuel modernisering af:

- Køkken
- gulv

Resten af dokumentet handler om din råderet.

Råderet inde i boligen

Reglerne for råderet inde i boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Forbedring af din bolig

Som udgangspunkt er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog med visse undtagelser. Forhør dig nærmere i Teknisk Afdeling inden arbejdet igangsættes. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer. Du må også opsætte og nedtage ikke-bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse for dette. Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten, dette hører under installationsretten.



Råderetskatalog

Procedure for ændring

Husk altid at kontakte Teknisk Afdeling, før du begynder arbejdet.

Ændring af bolig

Din afdeling kan også tillade, at der inde i boligen kan udføres andet arbejde, som ikke er forbedringer. Dette kaldes ændring af boligen. Hvis der er tale om ændringer i boligen kan boligorganisationen stille krav om, at du ved fraflytning fører lejemålet tilbage til det oprindelige. Der skal i så fald altid betales et depositum, før du kan begynde arbejdet.

Husk altid at kontakte Teknisk Afdeling, før du begynder arbejdet. I Teknisk Afdeling kan de fortælle dig, om det ønskede arbejde er en ændring eller en forbedring, og om du skal betale depositum eller kan få en godtgørelse, hvis du fraflytter.

I afdeling 18 er følgende ændringer godkendte:

- Etablering af trægulve
- Afslibning af gamle gulve
- Ændring af indvendige døre

Råderet udenfor boligen

Reglerne for råderet udenfor boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Her er der ingen generelle regler – det er den enkelte afdeling, der beslutter, hvilke forbedringer og ændringer, der tillades. Det skal dog godkendes af boligorganisationen.

I afdeling 18 er følgende forbedringer godkendte:

- Ingen

I afdeling 18 er følgende ændringer godkendte:

- Altanafskærmning
- El-scooter ladeplads- se Bilag A
- Ladeplads i kælderen- Bilag B
- Strøm i garage- Bilag C

Råderet udenfor boligen, giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring. Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder (ændring af bolig), kan der stilles krav om reetablering ved fraflytning. Der skal i så fald altid betales et depositum, før arbejdet kan påbegyndes.

Hvis du foretager en forbedring udenfor boligen, vil arbejdet næsten altid medføre en huslejeforhøjelse, da afdelingen har forpligtelsen til at vedligeholde godkendte forbedringer. Du skal derfor være med til at betale til vedligeholdelse og udskiftning af din forbedring. I Teknisk Afdeling kan de fortælle dig mere om reglerne.



Råderetskatalog

Procedure for ændring

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte ændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte Teknisk Afdeling.

En idé opstår

Du får en idé til noget, du gerne vil forbedre i din bolig.



Anmeldelse

Der skal altid tages kontakt til Teknisk Afdeling. **Råderetsarbejde må ikke sættes i gang, før du har fået en skriftlig tilladelse fra Teknisk Afdeling.** I tilladelsen står der, om du kan få godtgørelse for den udførte forbedring og om forbedringen vil medføre en huslejestigning.



Hvis ikke du modtager et skriftligt afslag senest otte uger efter, at Teknisk Afdeling har modtaget din anmeldelse om råderetsarbejder, kan du påbegynde arbejdet uden tilladelse, men vær opmærksom på, at juli ikke regnes med i de otte uger.

Håndværket påbegyndes

Du bestiller håndværkere eller går selv i gang med arbejdet.

Når du har gennemført forbedringer omfattet af råderet inde i boligen og/eller råderet udenfor boligen, har du ret til godtgørelse efter reglerne i loven. Der er en maksimumgrænse på godtgørelsen for forbedringsarbejder, som fastsættes årligt af Ministeriet. Du kan få oplyst det aktuelle beløb i Teknisk Afdeling. Godtgørelsen afskrives over 10 - 30 år. Afskrivningsperioden fastsættes efter den enkelte forbedrings forventede holdbarhed. De nærmere regler herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.



Håndværket godkendes

Når arbejdet er færdigt, skal det godkendes af Teknisk Afdeling.



Bilag A

El-lade stander til elscootere

Retningslinjer for opsætning af el-lade stander til el-scootere.

Retningslinjerne er lavet, så vi kan opretholde en vis kvalitet- og ordensmæssigt udtryk i vores afdeling.

Vi bestræber os på, at synlige arbejder bliver udført, så det er så holdbart og vedligeholdelsesmæssigt håndgribeligt, som muligt.

Råderetskatalog

Procedure for ændring

Sokkel: Galvaniseret stål sokkel til nedstøbning i terræn. 815mm dyb.

Pullert: I IP 65 tætningsgrad. Farve granit overflade. 190mm i diameter og højde på 600mm.

Min. 1 stk. stikdåse med jord + energimåler 1x230V, 45 Amp MID godkendt.

Standeren skal kunne aflåses ind til strømstik og kabler, så det udelukkende er lejeren af standen, der har adgang.

Da det er beboeren selv, der skal stå for omkostning og etablering af standen, er der nogle forhold, der skal overholdes inden og under arbejdet.

- Der skal søges tilladelse hos inspektøren inden arbejdet igangsættes.
- Placering af stander vil blive udpeget af inspektøren, og skal overholdes.
- Udskiftning, vedligeholdelse og generhvervelse af nøgler og cylindere påfalder lejeren af standen.
- Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør.
- Elforbrug bliver betalt over huslejen.



Prisoverslag for stander:

Pris for stander købt gennem ØsterBO: Kr. 8500,00 + moms. (2020 priser)

Kan også købes hos S.L Energiteknik i Sønderborg - er dog ikke et krav så længe specifikationerne overholdes.

Prisoverslag fra elektriker:

Hermed et tilbud på installation af lade-stander til opladning af elscooter.

Optagning af fliser, nedgravning af sokkel til stander.

Levering samt opsætning af egen 10A gruppe og relæ i undertavle i teknik rum.

Levering samt installation af kabelinstallation til el-standeren oplagt synligt i kælderen.

Montering og test af standen.

Pris ekskl. moms selve komplet el-stander: Kr. 4.800,00 + moms. (2020 priser)

Bilag B

Lej en el-ladeplads i kælderen

Der vil være mulighed for at få adgang til strøm til at oplade scootere eller andre el-køretøjer (ikke biler), ved at kontakte inspektøren med et ønske

Råderetskatalog

Procedure for ændring

herom.

Der vil blive oprettet lejemål i form af ladepladser, hvor beboere kan leje en ladeplads, som lejer kan anvende til opladning. Der skal monteres en boks til hængelås, som lejer selv skal anskaffe, samt en bimåler til at måle privat forbrug.

Lejeren betaler følgende:

- Opsætning af boks og bimåler. Boks og bimåler skal reetableres ved fraflytning, eller det kan aftales, at installationen tilfalder afdelingen, når ladepladslejemålet opsiges.
- Vedligeholdelse af boks og bimåler.
- Forbrug iht. bimåler. ØsterBO udsender opkrævning.
- Bimåleren skal være til fjernaflæsning.

Indendørs opladning

På nuværende tidspunkt er der mulighed for at leje et strømudtag i kældere på nedenstående steder, hvor aflåst kasse og bimåler monteres.

- Moldevej 21 1 stik til rådighed
- Moldevej 31 4 stik til rådighed
- Moldevej 53-55 5 stik til rådighed
- Moldevej 71 3 stik til rådighed

Prisen for montering af boks og bimåler indendørs vil ligge på omkring 4000 kr. inkl. moms, som faktureres direkte til lejer, der ønsker det, udenom ØsterBO.

Bilag C

Strøm i garage

Beboere har mulighed for, mod egenbetaling af bimåler, at etablere strøm i deres egen garage.

Der kan ikke garanteres en bestemt mængde strøm til rådighed, det kommer an på hvor mange der allerede bruger strøm i de andre garager.

Økonomi

Alt økonomi vedr. opsætning indkøb m.m. er noget beboer selv skal stå for og selv skal afholde udgiften til

Krav

Der SKAL etableres en bimåler på udvendig side af garagen, som kan aflæses uden yderligere arbejde. Bimåler må ikke sidde i aflåst kasse, men skal være frit tilgængelig. Bimåleren skal kunne fjernaflæses af ØsterBO system.

Ved opsigelse kan bimåler overdrages til enten afdelingen Moldevej eller overdrages til ny lejer.

Råderetskatalog

Procedure for ændring

Ved overdragelse af boks og bimåler til ny lejer eller til ØsterBO afd. 18, vil den første lejer ikke blive kompenseret for sine udgifter til installation af lade boks og bimåler mv.

Vi gør opmærksom på at garagen ikke er til brug som depot, men kun til opbevaring af køretøjer iht. Kontakten.

Når Bimåler er monteret har lejer pligt til at melde ind at denne er opsat og hvilket nr. bimåleren har. Dette kan elektriker oplyse dig om.

KONTAKT: Hvis I ønsker en boks og bimåler monteret, bedes I ansøge om det i en mail til inspektøren for jeres afdeling.

Med venlig hilsen

ØsterBO