



Frederikssund Andels Boligforening

Råderetskatalog

- om dine muligheder for at forbedre og/eller forandre din bolig i
afdeling 13



Indhold

Lejet, men dit eget	3
Forbedringer og forandringer	3
Individuel og kollektiv råderet	3
Udenfor eller indenfor boligen	4
Ansøgningsprocedure	4
Kollektiv råderet – forbedringer indenfor boligen.....	5
Individuel råderet – forbedringer/forandringer udenfor boligen	6
Installationsretten.....	7
Lovgrundlaget	8
Reglernes godkendelse	8

Lejet, men 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 på din afdelings afdelingsmøde og af dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne eller du har ønsker til ændring af reglerne, skal du stille skriftligt forslag om ændring af råderetsreglerne til Beboermødet.

Du skal **ALTID** informere boligforeningens administration om dine planer for forbedringer/forandringer og afvente tilladelse.

Du skal også give besked, såfremt du ønsker at nedrive noget eksisterende. Her skal du også afvente svar fra boligforeningens administration.

Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en **forbedring** af boligen, betyder det:

- afdelingen står for vedligeholdelse og udskiftning
- at du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige ved fraflytning
- men du får en huslejestigning svarende til vedligeholdelse og udskiftning

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

- at du selv står for vedligeholdelse
- at der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige ved fraflytning (reetableringspligt). Når du meddeler boligforeningens administration, at du påtænker at lave en forandring i din bolig, vil du blive oplyst om i hvilket omfang du eventuelt skal reetablere forandringen ved fraflytning.
- ved krav om reetablering skal der betales depositum

Individuel og kollektiv råderet

Der findes 2 forskellige typer af råderets muligheder: den individuelle og den kollektive.

Den individuelle råderet:

- forbedring, *hvor du selv har finansieret arbejdet*, og hvor du som lejer får godtgjort en del af udgifterne ved fraflytning, inden forbedringen er afskrevet
- forandring, *hvor du selv har finansieret arbejdet*, og hvor du som lejer **ikke** får godtgørelse ved fraflytning.

Den kollektive råderet:

- forbedringer *hvor du har lånt pengene af boligforeningen*, hvorefter du som lejer betaler beløbet tilbage over den månedlige husleje i en nærmere fastsat periode.

Udenfor eller indenfor boligen

I reglerne om råderetten skelner man også mellem forbedringer/forandringer, der udføres udenfor og indenfor i boligen.

Beboermødet og boligforeningen fastsætter retningslinjer omkring den individuelle og kollektive råderet udenfor. Beboermødet fastsætter retningslinjer omkring den kollektive råderet indenfor. Hovedbestyrelsen og administrationen fastsætter retningslinjer for den individuelle råderet indenfor.

Er der i retningslinjerne ikke taget stilling til, om der fx må lave en hems i boligen, så er det op til hovedbestyrelsen og administrationen at tage stilling til en eventuel tilladelse.

Ansøgningsprocedure

Hvis du ønsker at forandre, forbedre eller benytte installationsretten og uanset om du bruger den individuelle råderet eller den kollektive råderet, benyttes følgende fremgangsmåde:

- Du skal skriftligt informere boligforeningens administration om hvilke forbedringer/forandringer du ønsker at udføre, ved at udfylde ansøgningskemaet, som ligger på hjemmesiden (www.fabfrederikssund.dk) og sende det til fab@fabfrederikssund.dk.
- Boligforeningen behandler din ansøgning
- Du modtager en skriftlig tilbagemelding, en tilladelse eller et begrundet afslag. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de eventuelle krav og betingelser, som boligselskabet stiller. Eventuelle gebyrer kan ses af takstbladet på www.fabfrederikssund.dk.

Du må **IKKE** påbegynde arbejdet med din forbedring/forandring før du har modtaget en tilladelse.

- Er der lavet et råderetskatalog over udvendige forbedringer/forandringer kan boligforeningen ikke give tilladelse udover dette.

Råderetsregler i din afdeling

I skemaerne på de kommende sider beskriver krydserne de betingelser der gælder ved forbedringer/forandringer af din bolig – indenfor og udenfor.

Kolonnerne beskriver:

A: Boligforeningen skal godkende denne forbedring

B: Boligforeningen skal godkende denne forandring

C: Denne forandring/forbedring kræver byggetilladelse fra Frederikssund Kommune eller anden myndighed

D: Hvis du udfører denne forandring/forbedring, skal du ikke reetablere ved fraflytning

E: Hvis du udfører denne forandring/forbedring, skal du reetablere ved fraflytning

F: Godtgørelsesperiode

G: Hvis du udfører denne forandring skal du betale depositum

H: Ændringen vil medføre huslejstigning

I: Der vil være lån med en afdragsperiode – antal år

Kollektiv råderet – forbedringer indenfor boligen

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Forbedring af køkken efter godkendt standard	X			X				X	10
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard	X			X				X	10
Der må ikke anvendes Microcement!									

Benytter man den kollektive råderet ift. renovering af badeværelse og/eller køkken, kan man max. låne det beløb som beboermødet har fastsat. Beløbet fremgår af hjemmesiden.

Individuel råderet – forbedringer/forandringer indenfor boligen

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Montering af klikgulv oven på oprindeligt gulv Underliggende gulv må ikke beskadiges!		X			X		X		

Udskiftning af blandingsbatteri og sanitet	X	X		X					
Skift til indvendige hvide døre: Swedoor easy GW stregkode 5200#5155513 hos Silvan	X			X					
Karmsæt varenummer 5-700360-354656 hos Silvan	X			X					
Skift til hvide dørgerigter i træ 14x65mm Varenummer 603482-008391 hos Silvan	X			X					
Skift til hvide fodlister i træ 14x65 mm Varenummer 703482-008334 hos Silvan	X			X					
Modernisering af el-installationer, herunder installering af HPFI-relæ. Kontakt ejendomskontoret									

Individuel råderet – forbedringer/forandringer udenfor boligen

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Opsætning af markise på terrasse i stueejlighed		X			X		X		
Etablering af træterrasse max 30 cm over terræn og max 180 cm fra husmur. Trykimprægnerede reglar 45x145mm stregkode 711563121303 hos Silvan og standard terrassebrædder skal anvendes.		X			X		X		
Ved etablering af hegn foran bolig skal bredden følge de eksisterende hegn mellem lejemålene og højden være max. 70 cm. Anvend Forhavehegn 150x75cm stregkode 71 50 50 000 188 hos Silvan. Maling til hegn U-734 Dark Granite fra Flügger		X			X		X		
Det er <u>ikke</u> tilladt at lægge yderligere fliser eller at støbe i beton!									
Ved etablering af hegn foran bolig skal man anvende mini plankehegn 30 x 120 cm. Varenr. 9019715 hos Jem og fix. (https://www.jemogfix.dk/mini-plankehegn/4190/9019715/)		X			X		X		

Maling af vægge på altaner vælg en af disse 3 farver:				X					
RAL 910 IN – 701									
WARM GREY 2 IN - 706									
NEUTRAL GREY 4 IN - 713									
Der kan hentes en rekvisition til maling på kontoret.									
Hvis der etableres ny terrasse efter ovennævnte forskrifter kan ny lejer overtage mod betaling af depositum.									
Dette gælder også godkendte trægulve på altaner.									

Ved forbedringer vil lejer skulle betale forhøjet husleje til dækning af udskiftning samt vedligeholdelse udover malerarbejde, som skal udføres af lejer. Rekvisition til afhentning af maling udleveres på boligkontoret. Malerarbejde skal udføres hvert 8 år startende i 2024.

Ved forandringer udenfor boligen påhviler al vedligeholdelse og eventuel udskiftning den enkelte lejer.

Boligselskabet kan kræve forbedringerne/forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere fx vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan dog modsætte sig installationen, hvis fx 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 erstatningspligtig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne.

Hvis du ønsker at installere fx en vaske- eller opvaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge installationsretten.

Det betyder:

- du ejer og skal vedligeholde hvidevarerne (installationerne)
- når du flytter, skal hvidevarerne (installationerne) fjernes

Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- *Lov om leje af almene boliger*, kapitel 8 ([Almenlejeloven \(retsinformation.dk\)](#))
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger, kapitel 18 ([bekendtgørelse-om-drift-af-almene-boliger-mv.pdf \(bl.dk\)](#))

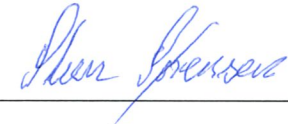
Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt:

- På afdelingsmødet den 10. september 2025.



Dirigent



Formand

- FAB Frederikssund

1.5.26

Dato



Formand