



Frederikssund Andels Boligforening

Råderetskatalog

Om dine muligheder for at forbedre og/eller forandre din bolig i
afdeling 9 Heimdalsvej



Indhold

Lejet, men dit eget.....	3
Forbedringer og forandringer	3
Individuel og kollektiv råderet.....	3
Udenfor eller indenfor boligen	4
Ansøgningsprocedure.....	4
Råderetsregler i din afdeling.....	4
Kollektiv råderet – forbedringer indenfor boligen	5
Individuel råderet – forbedringer/forandringer indenfor boligen.....	5
Individuel råderet – forandringer/forbedringer udenfor boligen (stuen lejligheder).....	6
Lovgrundlaget	7
Reglernes godkendelse.....	7

Lejet, men dit eget

Du har gode muligheder for at ændre din lejlighed, 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, skal du stille skriftligt forslag om ændring af råderetsreglerne til afdelingsmødet.

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 (reestableringspligt). 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 reestablere forandringen ved fraflytning.
- Ved krav om reestablering skal der betales depositum.

Individuel og kollektiv råderet

Der findes 2 forskellige typer af råderet 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.

Afdelingsmødet og boligforeningen fastsætter retningslinjer omkring den individuelle og kollektive råderet udenfor. Afdelingsmødet fastsætter retningslinjer omkring den kollektive råderet indenfor.

Er der i retningslinjerne ikke taget stilling til, om der fx må laves en hems i lejligheden, så er det op til organisationsbestyrelsen 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 ansøgningsskemaet, 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. Godkendelsesperiode.
- G. Hvis du udfører denne forandring, skal du betale depositum (beregnes af administrationen).
- 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 godkendelse	X			X				X	10
Forbedring af badeværelse efter godkendelse	X			X				X	10
Forbedring af altandør for 1.-3. sal	X			X				X	10

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

Individuel råderet – forbedringer/forandringer indenfor boligen

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Indsæt dør mellem stue og køkken	X	X			X		X		
Opdeling af det store soveværelse Skal laves i gipsvæg med stålskelet		X			X		X		
Nedrivning af ikke bærende vægge mellem værelser		X			X		X		
Nedtagning af radiator i pulterrum Gælder ikke for endelejligheder (risici for kuldebro)		X		X					
Maling af døre, karme, paneler og skabsdøre hvid RAL 9010 eller grå s 2502-y fra Flügger	X			X					
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Nye fodlister 14*65 mm, hornbæk, hvidmalet fyr Varenr. 5400#5345797 indfatning 14*65 mm, hornbæk, hvidmalet fyr varenr. 5400#5345803	X			X					
Nye dørkarme og døre indvendig Swedoor stable GW, H 2040*B 72,5*D 40 mm Varenr. 5200#1905354	X			X					
Dørgreb Coupe jasa. inkl. nøgleskilte børstet stål varenr. 2760#1588188 hvid plast varenr. 2760#1287790 Grå plast varenr. 2760#1287784 Dette gælder kun til nye døre fås i Silvan	X			X					

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Udskiftning af stikkontakt Fuga baseline 63 ramme 1,5 modul hvid type nr. 500D6415 Fuga stikkontakt 2 polet m/DK jord m/afbryder 1,5 modul hvid type nr. 501D6014 Fuga panelunderlag baseline dæksel 1,5 modul hvid Type nr. 530D6931 Fuga ramme baseline 68 1 modul hvid type nr. 5000D6910 Fuga ramme baseline 68 1,5 modul symmetrisk hvid type nr. 500D6915 Fuga afbryder m/korrespondance 16A hvid type nr. 542D6006 Fuga 1-polet afbryder 16A hvid type nr. 542D6001 Fuga stikkontakt2-polet m/afbryder 1,5 modul hvid type nr. 501D6114 Fuga baseline 50 ramme 1 modul hvid type nr. 500D6810 Fuga ramme baseline 50 2,5 modul hvid type nr. 500D6825 Skal udføres af autoriseret elektriker	X			X					
Tilslutningsprofil til altanvinduerne fås i Silvan	X			X					
Slibning af gulve (se vedligeholdelsesplan) Brug kun klar lak efter slibning	X			X					
Stikkontakt flyttes fra indfatning til væg (indfatning skal også udskiftes) Der skal trækkes nye ledninger, dette skal udføres af autoriseret elektriker	X			X					
Opsætning af bruseniche eller brusevæg		X			X		X		

Individuel råderet – forandringer/forbedringer udenfor boligen (stuen lejligheder)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Luk af foran det 5. værelse og køkken (udenfor) blivende væg må ikke røres hvide døre, vinduer og eternit ud ad til Der skal søges om byggetilladelse.	X	X			X		X		
Opsætning af stik udenfor og inde i skuret Skal udføres af autoriseret elektriker.	X			X					

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Opsætning af en terrasse rottesikret langs væg	X	X			X		X		

Det er ikke tilladt at lægge beton.

Ved forbedringer vil lejer skulle betale forhøjet husleje til dækning af udskiftning samt vedligeholdelse.

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

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

Det samlede areal der tilføjes, uanset om der er tale om forandringer/forbedringer med tag må højst udgøre 10 m² pr. lejemål.

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 xx. xx. 2025

Dirigent

Formand

FAB Frederikssund

Dato

Formand