



Frederikssund Andels Boligforening

## Råderetskatalog

- om dine muligheder for at forbedre og/eller forandre din bolig i afdeling 4 + 6 + 8



## 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 .....	5
Installationsretten.....	6
Lovgrundlaget.....	7
Reglernes godkendelse .....	7

### 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 Beboermøde 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 huslejstigning 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](http://www.fabfrederikssund.dk)) og sende det til [fab@fabfrederikssund.dk](mailto: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](http://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 huslejestigning

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					10
Forbedring af badeværelse efter godkendt standard	X			X					10

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 udenfor boligen**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Opsætning af carport – cykelskur – redskabsskur - brændeskur	X		X	X		10		X	
Opsætning af drivhus	X		X	X		10		X	
Opsætning af hønsehus uden fast tag men med rottespærre		X			X		X		
Opsætning af markise		X			X		X		
Etablering af overdækket terrasse	X		X	X		10		X	

Opsætning af pavillon	X		X	X		10		X	
Etablering af træterrasse (max. 30 cm. over terræn)		X			X		X		
Opsætning af legehus – shelter – brændely – skraldespandshegn med tag samt småhuse af metal		X	X		X		X		
Tørrestativ – flagstang		X			X		X		
Etablering af uopvarmet udestue	X		X	X		10		X	
Niveaureguleringer	X			X		10		X	
Flisebelægning; definerede adgangsveje, derudover 150 kvm		X							
Indhegning af skraldespande uden tag		X							
Container op til 20 fod (kun afdeling 8)		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 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.

Det samlede areal der tilføres, uanset om der er tale om forbedringer/forandringer med tag må højst udgøre 50 kvm. Pr. lejemål.

### 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.

For afdeling 6 gælder, at vaskemaskinen er en del af lejemålet og derfor er det boligselskabet, der står for såvel installation som vedligeholdelse.

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 beboermødet den 31. 08 2022
- På beboermødet den 11.01.2023

17/3-23 *Jens W. Jensen*  
Dirigent

17/3 *Mette Tøjsø*  
Formand

- FAB Frederikssund

11/1-23  
Dato

*Alona Diehr*  
Formand

