



Råderetskatalog

**Gældende for udvendige
forbedringer og forandringer**

Indhold

Indhold	2
Om råderet	3
Individuelle forbedringer og forandringer	3
Om udvendigt arbejde	4
Udvendigt arbejde (Forbedringer)	5
Udvendigt arbejde (Forandringer)	6
Materialer og udformning	7
Godtgørelse for forbedring	8
Betingelser:	8
Tillæg til huslejen:.....	8

Om råderet

Boligindretning optager mange danskere, og idéer og muligheder for at forandre boligerne synes uendelige. Råderetten giver lejere, som har lyst til at forbedre, eller ændre deres almene bolig, mulighed for det.

Om det er små justeringer eller store ændringer, der skal til for at gøre boligen ideel for lejeren, er op til den enkelte.

Råderetten giver lejeren i en almen bolig:

- større frihed til at bestemme over egen bolig.
- flere muligheder for at præge boligen efter egne ønsker og behov.

Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for, at arbejdet bliver udført og finansieret.

Individuelle forbedringer og forandringer.

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en forbedring af det lejede, 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 fraflytter.

Hvis du laver en forandring af det lejede, så betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (retableringspligt). Det er FAB, der vurderer om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer. Hvis der forlanges retablering, kan der kræves et depositum som sikkerhed for udgiften til retablering.
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

Forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig, eller eventuelle karakter af handicapegnet bolig.

Om udvendigt arbejde

Vores haver er små, og vi bor tæt. Vi vil gerne sikre størst mulig frihed til at opsætte legehuse, hegn m.m. og samtidig sikre, at her er grønt, og at naboen ikke mister lys og luft.

Derfor må højden på det opsatte ikke overstige 1,6 meter, og større enheder skal have en vis afstand til skel.

Vi vil gerne give muligheden for forskellighed og samtidig har FAB et ønske om at bevare det "arkitektoniske udtryk".

Alle ændringer kræver derfor forudgående skriftlig tilladelse fra administrationen, og skal udføres i overensstemmelse med de særlige bestemmelser, der følger i følgende skemaer

I dette katalog er medtaget de ændringer, som FAB har vurderet kunne være relevante for jeres afdeling.

Har du et ønske om ændringer, som ikke fremgår af kataloget, så skal du indsende dit ønske som forslag til næste afdelingsmøde i afdelingen.

Udvendigt arbejde (Forbedringer)

Der skal altid ansøges skriftligt for hver forbedring, inden arbejdet startes.

Kategori
 Ansøgning skal sendes til administrationen
 Tegninger skal udarbejdes forud af lejer selv
 Kræver myndighedsgodkendelse/ anmeldelse
 Eventuelt eller krav om reetablering
 Krav om autorisation
 Kollektive forbedringer og kollektiv råderet, hvor afdelingen finansierer

Særlige bemærkninger

Kategori:

- A:** Denne forbedring tillades og udgifterne kan delvis godtgøres efter de gældende regler, når/hvis du flytter.
- B:** Denne ændring tillades, men du har ikke ret til godtgørelse, når/hvis du flytter.
- C:** Hvis du gennemfører denne ændring, skal du retablere, når/hvis du flytter, og du kan ikke få godtgørelse.
- D:** Hvor forbedringen medfører, at afdelingen har øgede udgifter til vedligeholdelse/forsikring/henlæggelse til fornyelse, betaler du disse omkostninger via et lejetillæg.
- E:** Den nuværende installation har en værdi, som bliver modregnet dine udgifter til forbedring. Kontakt FAB og få nærmere oplysninger.
- F:** Hvis du gennemfører ændringer, som kræver reetablering ved fraflytning, skal du betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.
- G:** Depositummet indbetales sammen med honoraret for byggesagsbehandlingen.

Udvendigt arbejde (Forandringer)

Der skal altid ansøges skriftligt for hver forandring, inden arbejdet startes.

Kategori
 Ansøgning skal sendes til administrationen
 Tegninger skal udarbejdes forud af lejer selv
 Kræver myndighedsgodkendelse/lønmeldelse
 Eventuelt eller krav om reetablering
 Krav om autorisation
 Kollektive forbedringer og kollektiv raderet, hvor afdelingen finansierer

Særlige bemærkninger

Højbede	C	X						
Fliser	B	X						
Legehus	C	X	X	X	X			
Markiser	C	X						
Opsætning af læhegn ved terrassen	C	X	X		X			
Opsætning af ekstra bøgehæk	C	X			X			
Havelåger/indgang til haven	C	X	X		X			

Kategori:

- A:** Denne forbedring tillades og udgifterne kan delvis godtgøres efter de gældende regler, når/hvis du flytter.
- B:** Denne ændring tillades, men du har ikke ret til godtgørelse, når/hvis du flytter.
- C:** Hvis du gennemfører denne ændring, skal du retablere, når/hvis du flytter, og du kan ikke få godtgørelse.
- D:** Hvor forbedringen medfører, at afdelingen har øgede udgifter til vedligeholdelse/forsikring/henlæggelse til fornyelse, betaler du disse omkostninger via et lejetillæg.
- E:** Den nuværende installation har en værdi, som bliver modregnet dine udgifter til forbedring. Kontakt FAB og få nærmere oplysninger.
- F:** Hvis du gennemfører ændringer, som kræver reetablering ved fraflytning, skal du betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.
- G:** Depositummet indbetales sammen med honoraret for byggesagsbehandlingen.

- Hække:** Der må opsættes bøgehæk på max. 1,6 m. Rødbøg er dog ikke tilladt jf. lokalplanen for området.
- Havelåger/
indgang til have:** Der må indsættes havelåge i hækken. Havelåge må max være 1,6 m høj, og skal males i farven sort. Havelågen må ikke fastgøres i boligens facade beklædning. Havelågen skal dog fjernes ved fraflytning, og hækken skal reableres.
- Hegn i have:** Hegn må gerne sættes op, dog i en max. højde på 1,6 meter, og med en afstand på min. 0,5 meter fra hæk, således denne fortsat kan vokse uhindret.
- Højbede:** Såfremt lejer etablerer højbed, skal det placeres med en afstand på 0,5 meter til skel. Højbedet skal fjernes ved fraflytning, og haven skal reableres.
- Fliser:** Der må lægges ekstra fliser i samme model og farve som eksisterende, langs lejemålet i samme bredde som eksisterende terrasse. Disse skal ikke fjernes ved fraflytning. Hvis lejer fjerner oprindelig flisebelægning, skal den reableres ved fraflytning.
- Legehus:** I baghaven må der opsættes legehus.
Max. højde 1,6 meter. Afstand til skel skal være 0,5 meter.
Legehuset skal fjernes ved fraflytning, og haven reetableres.
Der må ikke opsættes legehuse m.m. i forhaven.
- Markise:** Markise må kun monteres, når arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt. Markisen skal fjernes ved fraflytning, og facadebeklædning reableres.
Markise skal være i farven sort så afdelingens helhedsindtryk bevares.
- Parabol:** Jf. Lokalplan nr. 5-102 §6.19, må der ikke monteres antenner på bygninger eller grund.

Materialer og udformning

Hvis der sker ændringer på bygningen, skal den udføres i samme materialer og stil, som eksisterende bygning på grunden.

Godtgørelse for forbedring

Betingelser:

For at kunne få godtgørelse, skal du opfylde en række betingelser:

- Der skal altid ansøges skriftligt for hver forbedring inden arbejdet startes.
- Du skal anmelde dit ønske om forbedringsarbejde til administrationen, før du gennemfører arbejdet, og du skal eventuelt betale et honorar for byggesagsbehandling til myndighederne. FAB ansøger kommunen for evt. byggetilladelse.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og må ikke fratage lejligheden sin karakter af almen bolig.
- Som afholdte udgifter kan du kun medregne dokumenterede udgifter til virksomheder, der er momsregistreret. Du kan altså ikke medregne værdien af eget arbejde. Når arbejdet er færdigt, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som FAB skal godkende.
- Når det er sket, skal der udarbejdes et tillæg til lejekontrakten, og først når du har skrevet det under og det er modtaget hos FAB, er forbedringsarbejdet berettiget til godtgørelse ved en eventuel fraflytning.

Tillæg til huslejen:

- Hvis forbedringen medfører, at afdelingen får større udgifter til vedligeholdelse eller forsikring, skal du betale et særligt tillæg til huslejen til at dække de omkostninger.