

Råderetskatalog

Afdeling 47

Veilgårdsparken 112-186

Revideret på afdelingsmødet den 15.09.2022

Om råderet

Boligindretning optager mange danskere, og idéer og muligheder for at forandre boligerne synes uendelige.

Råderetten giver lejerne, 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.

Råderet – hvad betyder det for mig?

Der er vide rammer for, hvilke muligheder der findes for at ændre boligen og dens omgivelser. I reglerne skelnes mellem arbejder der udføres udvendigt og indvendigt i boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udvendigt ved boligen (f.eks. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte en overdækket terrasse eller markise, så er det ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at forandre eller forbedre indvendigt i boligen, så er det DOMI Bolig der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har truffet beslutning til dit ønske, er det op til DOMI Boligs administration at tage stilling til ønsket.

I dette katalog er medtaget de ændringer, som har været behandlet af et afdelingsmøde.

Husk altid at sende en ansøgning til DOMI Bolig, inden du påbegynder arbejdet.

Forbedring eller forandring?

I reglerne om råderet skelnes mellem forbedringer og forandringer.

Hvis der udføres en forbedring af det lejede, betyder det:

- Boligændringen forøger værdien af det lejede
- At du ikke skal føre forholdene tilbage til oprindelige, når du flytter.
- Du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter indenfor en nærmere bestemt periode

Hvis du udfører en forandring af det lejede, betyder det:

- Arbejdet ikke forøger det lejedes værdi
- Der kan blive stillet krav om reetablering når du flytter
- Ændringen giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning

Ansøgning

Lejeren skal skriftligt anmelde de påtænkte forbedringer til DOMI Boligs administration. Forudsætter arbejderne anmeldelse eller kommunens godkendelse efter byggeloven, meddeler DOMI Bolig lejeren, at iværksættelsen må afvente kommunens afgørelse. Det er DOMI Bolig, der sørger for byggetilladelse eller anmeldelse, men det er lejeren, der betaler et evt. gebyr.

DOMI Bolig kan fratrække værdien af eksisterende installationer, bygningsdele m.v., der udskiftes, i de udgifter, der danner grundlag for beregningen af godtgørelsen. Lejeren skal, inden arbejderne påbegyndes, aftale med DOMI Bolig, hvor meget der kan fratrækkes.

En skriftlig godkendelse eller afslag skal meddeles lejeren inden 8 uger efter modtagelsen af anmeldelsen. Har lejeren ikke indenfor denne frist modtaget en skriftlig meddelelse fra foreningen, kan arbejdet påbegyndes.

Forbedringerne m.v. skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet til ældre og personer med handicap. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende.

Godtgørelsen udbetales af DOMI Bolig ved lejerens fraflytning. DOMI Bolig kan foretage modregning i godtgørelsen for lejerens forpligtelser over for DOMI Bolig.

Den nye lejer, der flytter ind i en bolig, hvor den tidligere lejer har gennemført forbedringer m.v., skal betale afdelingens udgifter til godtgørelse. Ved indgåelse af lejeaftalen kan den nye lejer vælge mellem kontant betaling af udgiften eller en lejeforhøjelse, som modsvarer udgiften i den vurderede restløbetid.

Tilladte indvendige ændringer	Ansøgning påkrævet	Tegning medsendes	Skal reetableres ved fraflytning	Evt. vilkår, se side
Fjerne ikke-bærende skillevæg	x	x		
Opsætte skillevæg	x	x		
Maling af låger, døre og øvrig træværk	x			
Udskiftning håndtag	x			
Udskiftning af indvendige døre	x			
Krog i terrassedør	x			
Krog i vinduer	x			

Tilladte udvendige ændringer	Ansøgning påkrævet	Tegning medsendes	Skal reetableres ved fraflytning	Evt. vilkår, se side
Hegn i egen have	x		x	6
Hegn i skel	x			6
Havelåge i egen have	x		x	7
Havelåge i skel	x			7
Hul i hækken mod fællesarealer	x			7
Markise	x		x	7
Isolering af skur	x	x		7
Udvidelse af fliseareal	x			
Trampolin, gynge og løbegård				7
Drivhus	x		x	8

Hegn i egen have

Det er tilladt at etablere hegn i egen have. Tilladelsen gælder præfabrikerede hegnsfag af træ såsom tæthegegn, læhegegn eller stakit, naturhegegn, vedligeholdelsesfri hegnsfag, hegnsfag af stål samt rionet, trådhegegn eller lignende må monteres, så længe det gøres håndværksmæssig korrekt med solide stolper i jorden.

Højde maksimalt 180 cm.

Hegnet må ikke erstatte hæk eller placeres på en måde, så det hæmmer hækens vækstbetingelser. Lejer har stadig pligten til at holde hækken fri for ukrudt og sædvanlig klipning og pleje.

Hegnet må gerne monteres i husvæggen og det er tilladt at fjerne én række sten på hver side af terrassen, for at gøre plads til afstand mellem hegn og hæk.

Hegnet skal reetableres ved fraflytning , med mindre ny indflytter har søgt og fået godkendt hegnet inden fraflytningssyn.

Træhegegn skal males i grå eller sort nuance eller behandles med teakfarvet træbeskyttelse.

Hegn i skel

Det er tilladt at etablere hegegn i skel mod en anden boligen. Det er ikke tilladt at etablere hegegn i skel mod fællesareal.

Hegnet skal være af typen PLUS Artura komposit hegegn eller lignende. Hegnet skal være kontinuerligt og starte ud fra bygningen. Hegnet skal udføres håndværksmæssig korrekt.

Højde på hegegn skal være 135 cm eller 175 cm.

Vedligeholdelsesfri hegegn i skel skal vedligeholdes af lejer. Hegnet holdes rengjort og fri for alger. For at opnå tilladelse til hegegn i skel, skal der foreligge en skriftlig aftale med naboen, om etablering og fremtidig vedligeholdelse.

Havelåge i egen have

Det er tilladt at etablere én havelåge i egen have, foran et hul i hækken ud mod fællesarealer. Tilladelsen gælder præfabrikerede havelåger af træ, metal, vedligeholdelsesfri materialer eller lignende.

Montering skal gøres håndværksmæssigt korrekt med solide stolper i jorden.

Højde maksimalt 180 cm.

Havelågen skal fjernes ved fraflytning, med mindre ny indflytter har søgt og fået godkendt lågen inden fraflytningssynet.

Trælåger skal males i grå eller sort nuance eller behandles med teakfarvet træbeskyttelse.

Havelåge i skel

Det er tilladt at etablere én havelåge i skel, i et hul i hækken ud mod fællesarealer.

Det er ikke tilladt at etablere havelåger i skel mod naboer. Havelågen skal være af typen PLUS låge Artura komposit eller lignende.

Montering af havelågen skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Højde på havelågen skal være 135 cm eller 175 cm.

Vedligeholdelsesfri havelåger i skel skal vedligeholdes af lejer. Havelågen holdes rengjort og fri for alger.

Hul i hækken mod fællesarealer

Det er tilladt at lave ét hul i hækken pr. have mod fællesarealer. Hullet må maks. være 120 cm bredt.

Markise

Det er tilladt at opsætte en markise i stueplan, farven skal være i grålige nuancer eller anden diskret farve. Inden etablering skal der ansøges ved DOMI Bolig.

Isolering af skur

Den enkelte lejer kan vælge at isolere skur og pulterrum som en forbedring. Dog skal der ansøges om godkendelse hos boligforeningen, hvis man vil undgå krav om reetablering ved fraflytning.

Udvidelse af fliseareal

Det er tilladt at udvide flisearealet, uden reetablering.

Trampolin, gynges og løbegård

Det er tilladt at opsætte en lille trampolin (maks. diameter på 100 cm), gyngestativ, løbegårde og lign. i haven.

Drivhus

Drivhuse er tilladt i form af små vægdrivhuse eller minidrivhuse. Eksempler kan ses på nedenstående billeder.

