

Råderetskatalog

Afdeling 36 Tværgade 25 – 235
Tilrettet på afdelingsmødet den 5. september 2024

Råderet

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
- Mulighed for selv at vælge faguddannede håndværkere

Princippet i råderetten er, at den enkelte lejer selv bestemmer, hvad der skal ændres, og selv sørger for at arbejdet bliver udført og finansieret, men DOMI Bolig skal godkende materialer, kontrollere faglig udførelse og overdrages udgiftsbilag og dokument der dokumenterer samlet udgift.

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, markise eller andet, 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.

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 fratække 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 fratækkes.

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 eller overdrages til ny lejer 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			
Opsætning af tørretumbler	x			6
Modernisering af køkken og badeværelse mod forhøjelse af huslejen	x			7

Alle ændringer, skal efter endt udførelse kontrolleres af DOMI Bolig.

Tilladte udvendige ændringer	Ansøgning påkrævet	Tegning medsendes	Skal reetableres eller overdrages til ny lejer ved fraflytning	Evt. vilkår, se side
Overdækket terrasse	x	x	x	8
Overdækket terrasse med lukkede sider	x	x	x	9
Markise	x	x	x	
Udvidelse af flisebelægning	x		x	
Væksthus, op til 13 m ²	x	x	x	10-11
Havelåge	x		x	12
Tagrende på haveskur	x		x	12

Alle ændringer, skal efter endt udførelse kontrolleres af DOMI Bolig.

Opsætning af tørretumbler

Kondenstørretumbler

Det er fra 15. september 2023 kun tilladt at installere kondensstørretumbler.

Nuværende lejere der ikke har kondensstørretumbler, skal inden 31. december 2023, ansøge DOMI Bolig om tilladelse til for egen regning at etablere det godkendte aftræk.

Eksisterende tørretumbler må benyttes indtil udskiftning til kondensstørretumbler skal foretages.

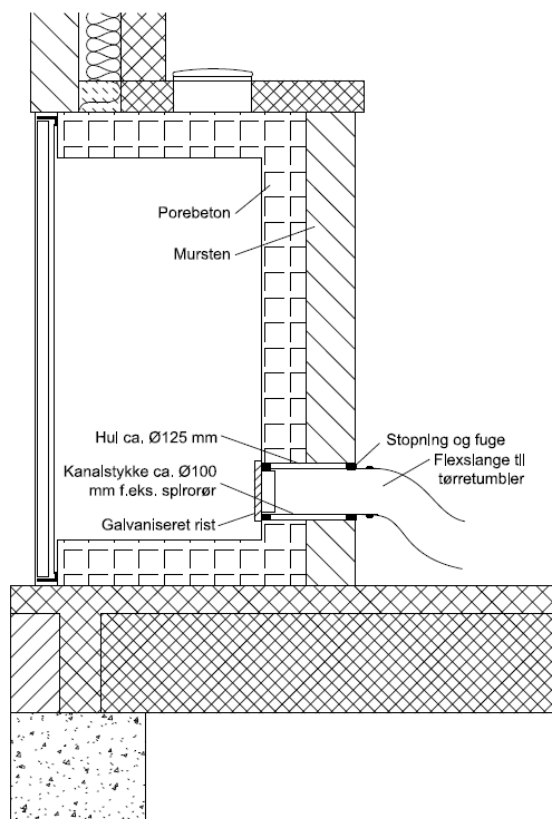
Aftræk for tørretumbler

Ved etablering af aftræk fra tørretumbler til skarnrummet, skal nedenstående anvisning følges:

- Hullet i ydervæggen skal skæres, og ikke hugges, i en diameter på ca. $\varnothing 125$ mm
- Der isættes et fast kanalstykke (f.eks. spirorør beregnet til ventilation) igennem hullet
- Kanalstykket fastgøres ved at stoppe og fuge omkring røret. Gennemføringen skal være tæt
- I skarnrummet monteres en galvaniseret rist som afslutning til kanalstykket
- I bryggers fastspændes tørretumblerens fleksible afkastslange til kanalstykket
- Alle reparationsarbejder i forbindelse med etableringen af gennemføringen, skal udføres så det færdige arbejde fremstår pænt og uden synlige spor, hverken i bryggers eller skarnrum.

Arbejdet skal efter færdiggørelse godkendes af DOMI Bolig.

Dokumentation af hulskæringen skal ske som minimum med fotos, og denne dokumentation skal foreligge ved besigtigelsen.



Individuel modernisering af køkken og badeværelse

Hel køkkenmodernisering

Det er muligt at udskifte sit køkken og/eller badeværelse under ordningen for individuel modernisering.

Der kan læses mere om individuelt modernisering på www.domibolig.dk under beboerinfo eller kontakte DOMI Bolig telefonisk.

Afdelingsmødet har i 2023 besluttet, at der i afdelingen kan moderniseres 1 køkken og 3 badeværelser.

Delvis køkkenmodernisering

I stedet for at kassere hele køkkenet, er det muligt kun at udskifte låger, bordplade samt håndvask.

De oprindelige køkkener fra 1979, er vurderet til ikke at have korpus til en delvis køkkenmodernisering. Er køkkenet nyere, vil det forventeligt være muligt at delvis køkkenmodernisere.

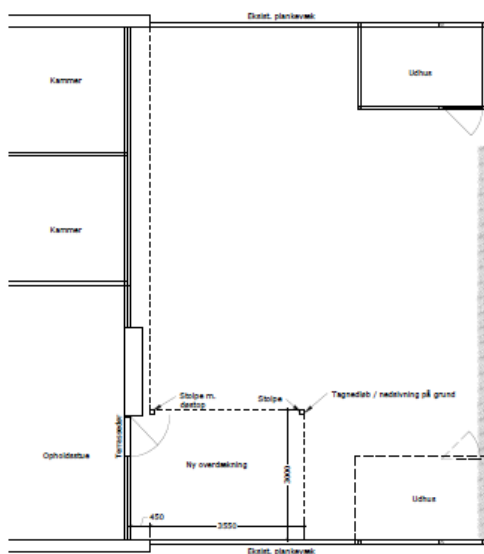
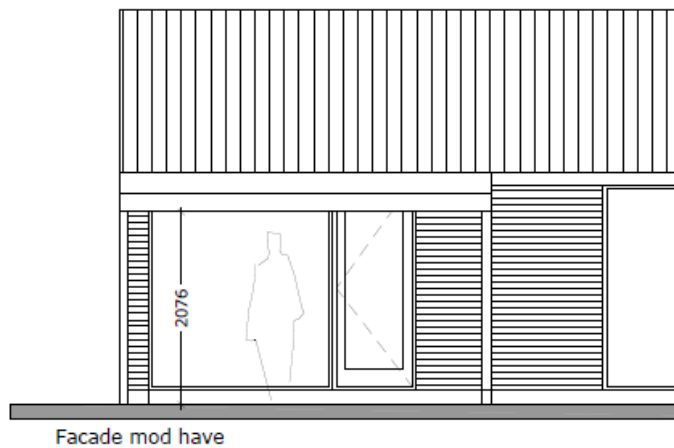
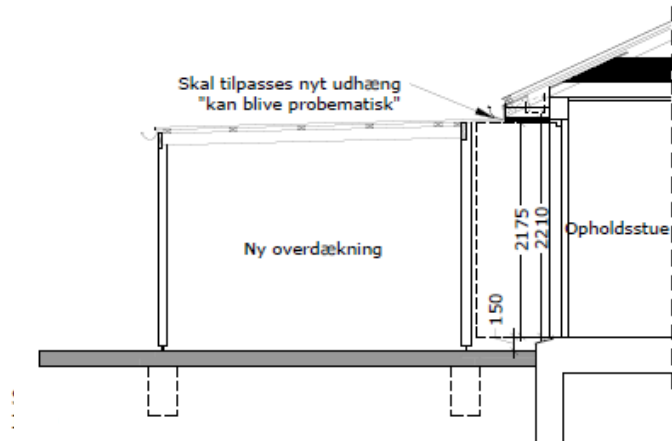
Der kan læses mere om delvis køkkenmodernisering på www.domibolig.dk under beboerinfo eller kontakte DOMI Bolig telefonisk.

Afdelingsmødet har i 2023 besluttet, at der i afdelingen kan ske delvis modernisering af 2 køkkener årligt.

Overdækket terrasse

Skal udføres i henhold til nedenstående, og males i farven grå, som stakittet.

Taget skal kunne transportere så meget lys som muligt, og være transparent og eventuelt dobbeltisolerende.

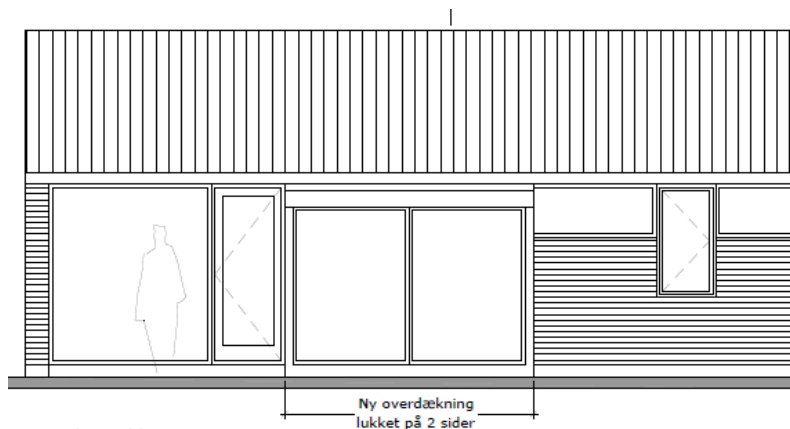


Overdækket terrasse med 2 lukkede sider

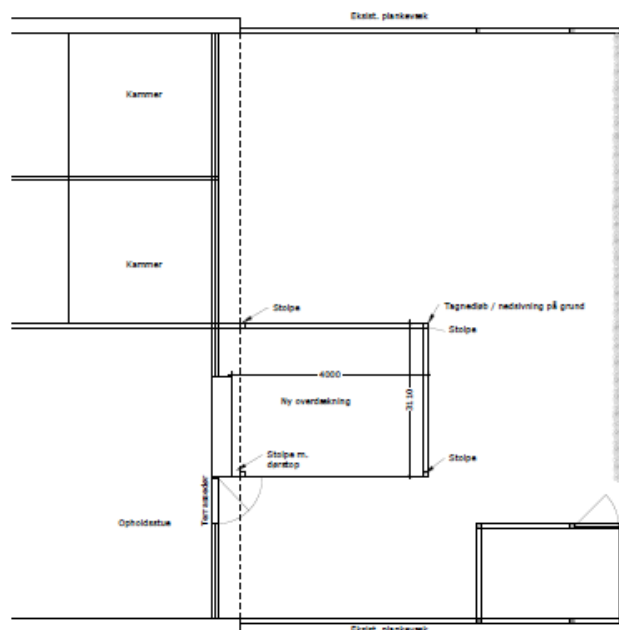
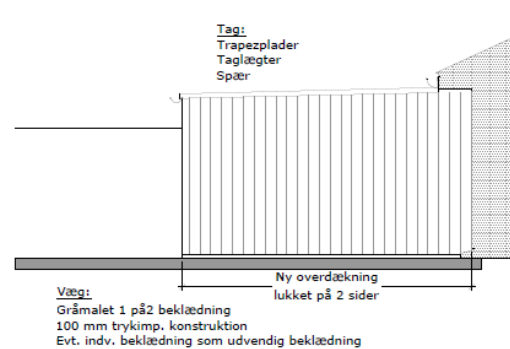
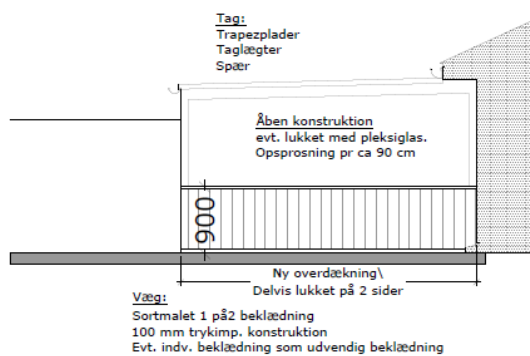
Skal udføres i henhold til nedenstående, og males i farven grå, som stakittet.

Taget skal kunne transportere så meget lys som muligt, og være transparent.

Siderne skal laves med træbeklædning i mindst 90 cm højde, og må lukkes med glas eller plexiglas.



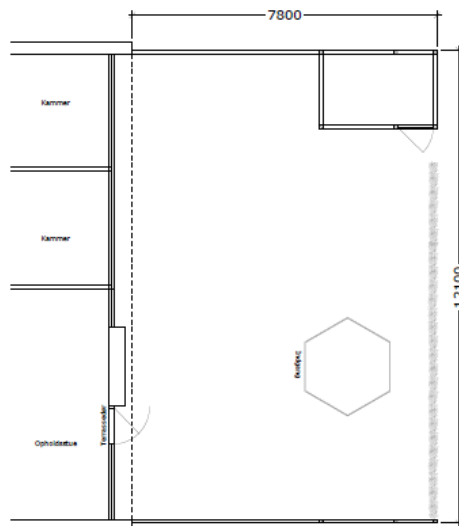
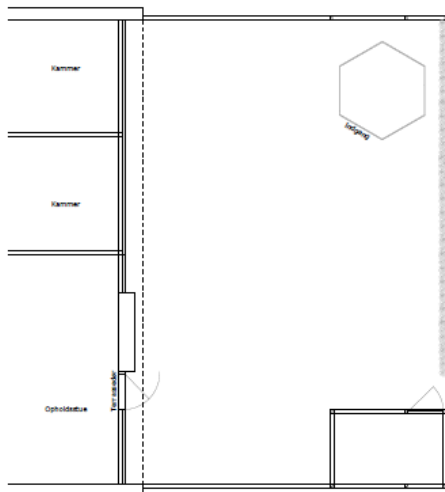
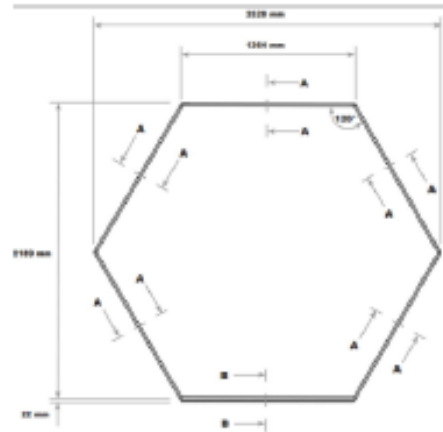
Facade mod have



Væksthus

Der må etableres et væksthus i haven, op til 13 m².

Væksthuset kan eventuelt se ud som nedenstående billeder og eventuelt placeres i haven, som vist på tegningerne.



Havelåge

Det er tilladt at opsætte en havelåge ved lejemålet.

Havelågen må maksimalt være 180 cm høj og skal males grå, i samme farve som plankeværket.

Havelågen skal males ved etablering og skal herefter males samtidig med plankeværket.

Afdelingen udleverer maling til dette.

Lejer må selv vælge havelåge, eksisterende havelåger accepteres, såfremt de opfylder nærtstående krav.

Det er ikke tilladt, efter 15. september 2023, at montere havelågen direkte på haveskuret, men der skal monteres en lægte i samme farve som havelågen på haveskuret til montering af havelågen, så denne ikke ødelægger facadepladerne.

Det er tilladt at montere gipfald direkte på haveskuret.

Tagrende på haveskur

Det er tilladt at montere tagrende på haveskur.

Betingelse for etablering er, at vandet fra tagrenden opsamles i regnvandsopsamler.