Råderetskatalog

Afdeling 13
Pilevænget 40-82 & Højvænget 301-387

Senest ændret på afdelingsmødet den 03.09.26

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			
Modernisering af køkken og bad mod forhøjelse af huslejen	x			4
Delvis modernisering af køkken mod forhøjelse af huslejen	x			4

Modernisering af køkken og bad mod forhøjelse af huslejen
Det er i afdelingen muligt at udskifte køkkenet og/eller badeværelset under ordningen for individuel modernisering.
Kontakt administrationen for yderligere information eller find informationen på hjemmesiden.

Delvis modernisering af køkken mod en forhøjelse af huslejen
Det er i afdelingen muligt at lave en delvis modernisering af køkkenet, hvor der kan ske udskiftning af låger, bordplade og håndvask.
Kontakt administrationen for yderligere information eller find informationen på hjemmesiden.

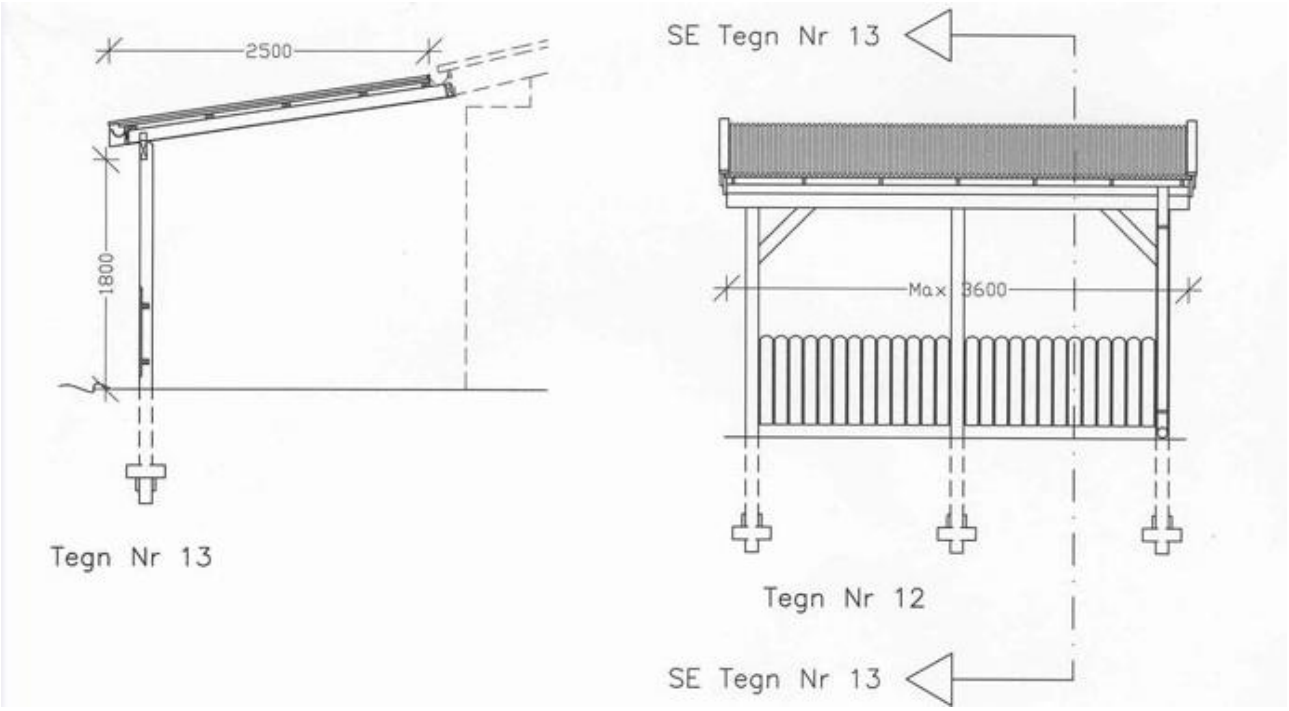
Tilladte udvendige ændringer	Ansøgning påkrævet	Tegning medsendes	Skal reetableres ved fraflytning	Evt. vilkår, se side
Overdækning af terrasse	x	x	x	6
Overdækning op mod skur, nord	x	x	x	14
Overdækning op mod skur, syd	x	x	x	16
Carport	x	x	x	17
Drivhus	x		x	
Dam i haven			x	
Plankeværk ved terrasser og langs hæk	x		x	21
Belægning, grus/granitskærver, fliser eller herregårdssten	x		x	21
Højbede			x	
Etablering af regnsvandstønde ved skur	x		x	
Generelt: ting der støbes i jorden som f.eks tørrestativ, dekorative rosenbuske mv.			x	
Træterrasse	x		x	21

Generelt for ændringer er:
Skal reetableres ved fraflytning. Ønsker den nye beboer at overtage alt/dele af de udvendige ændringer, skal der laves en overdragelseserklæring.

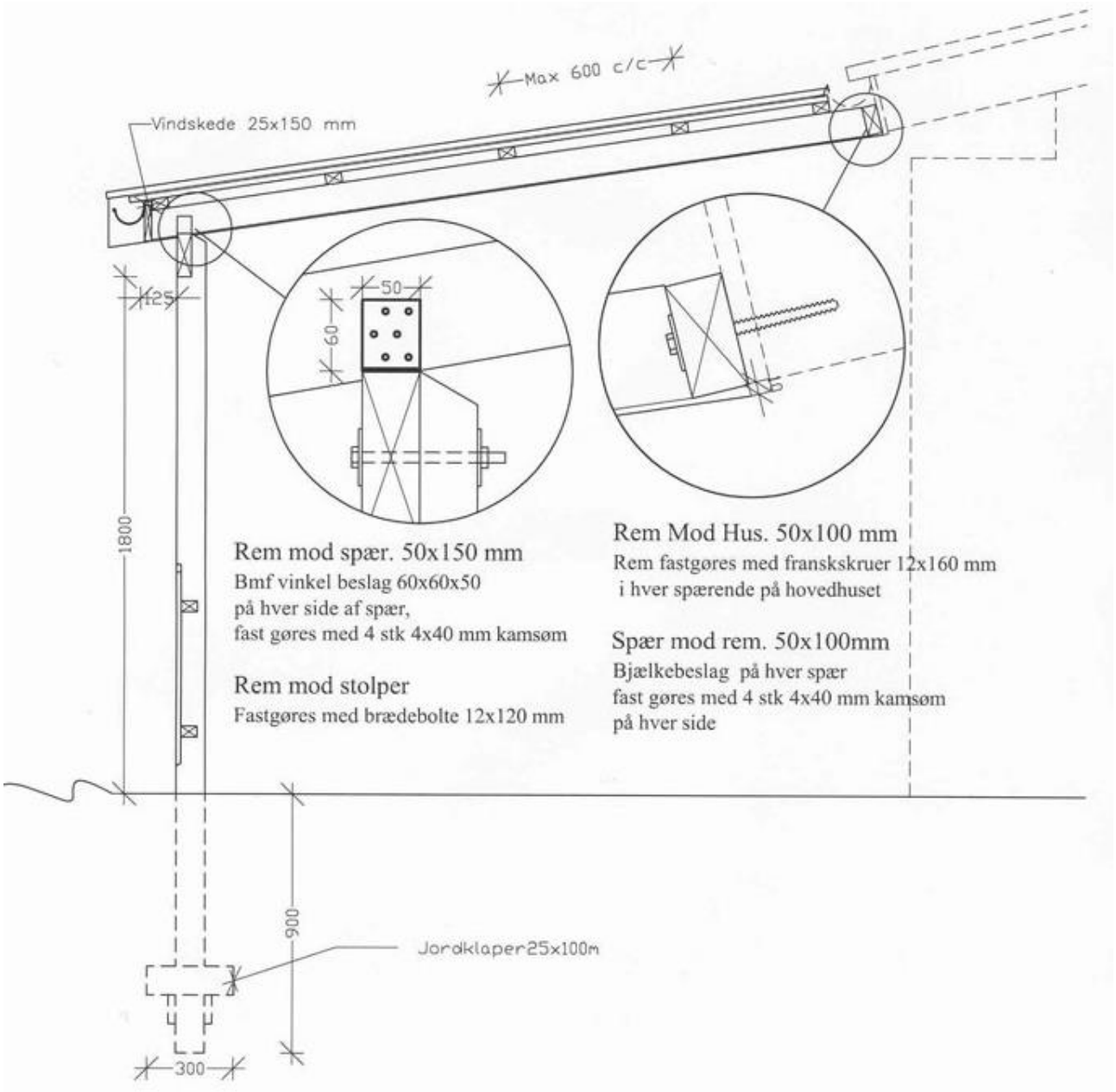
Det påhviler den nuværende lejer, at bringe haven tilbage til standard såfremt ny beboer ikke ønsker at overtage udvendige ændringer.
at der skal reetableres ved fraflytning. Ønsker den nye lejer ikke at overtage de udførte ændringer

Overdækket terrasse
Det er tilladt at etablere overdækket terrasse i henhold til nedenstående tegninger.
Overdækningen skal placeres mod skel, og det er tilladt at lukke mod skel og lukke halvt mod haven.
Taget skal være termotag og overdækningen skal males i antracitgrå 7016, lys grå 7035 eller klar trykimprægnering – sort.

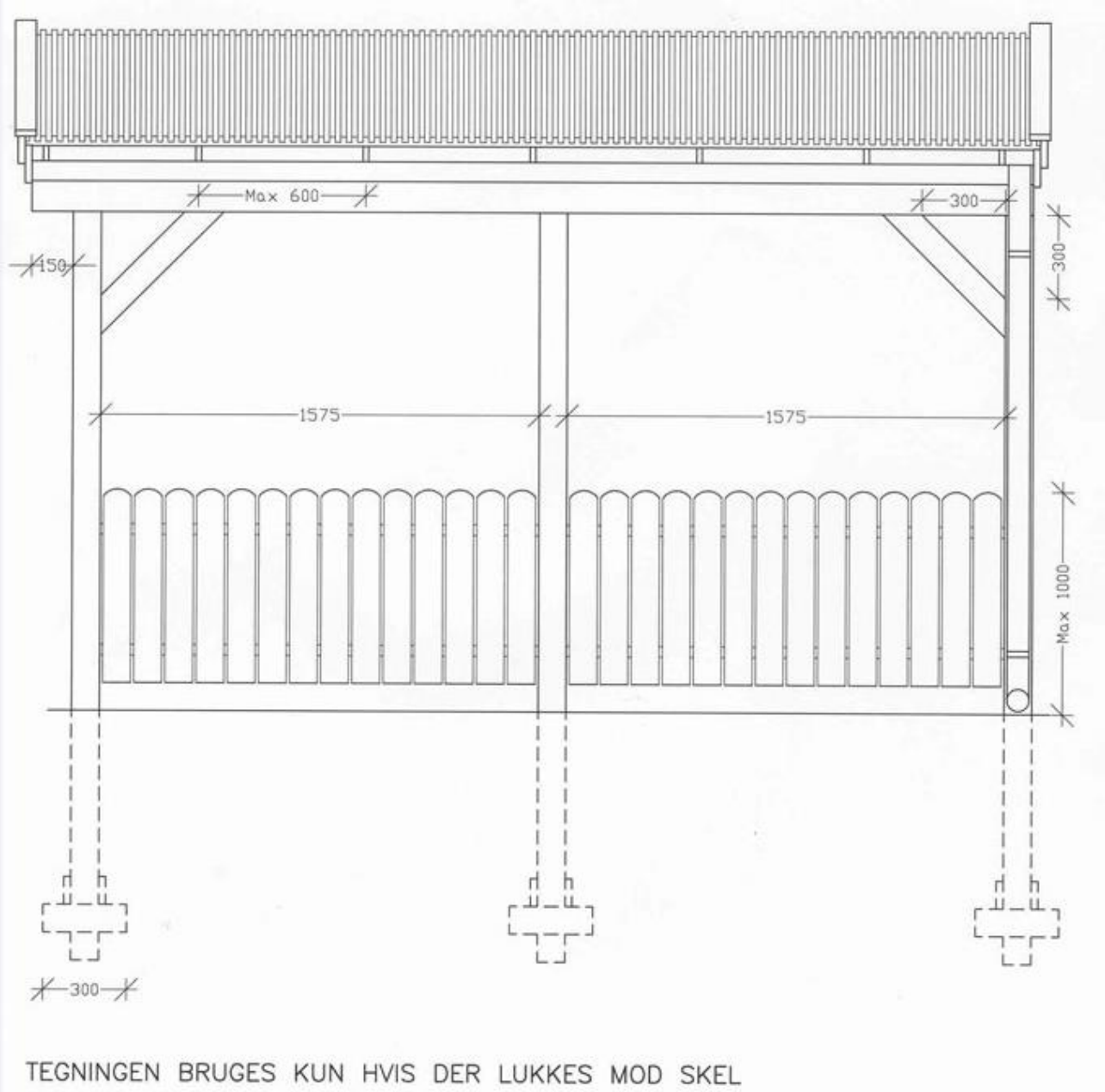
Overdækket terrasse – 1- plan huse:



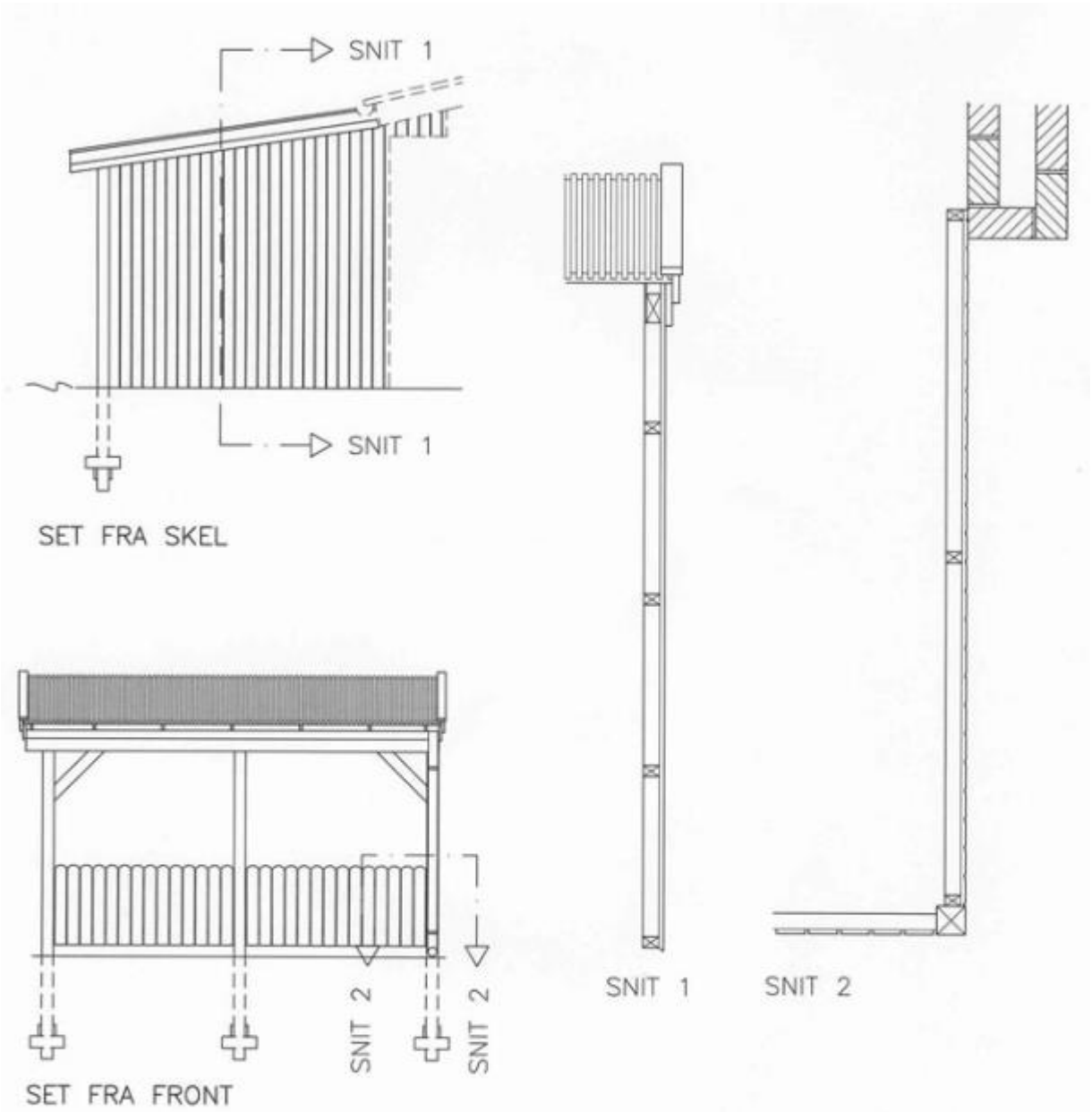
Overdækket terrasse – 1-plan huse fortsat:



Overdækket terrasse – 1-plan huse fortsat:



Overdækket terrasse – 1-plan huse fortsat:

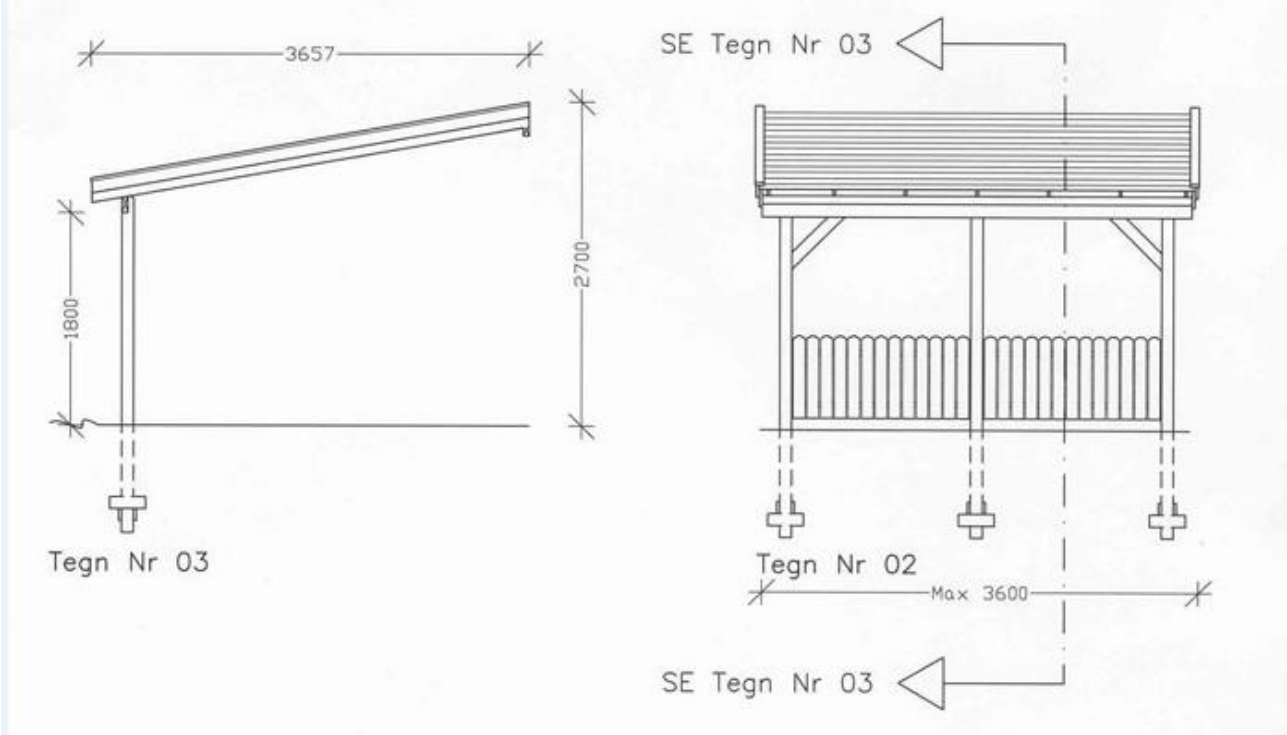


LUKNING MOD SKEL

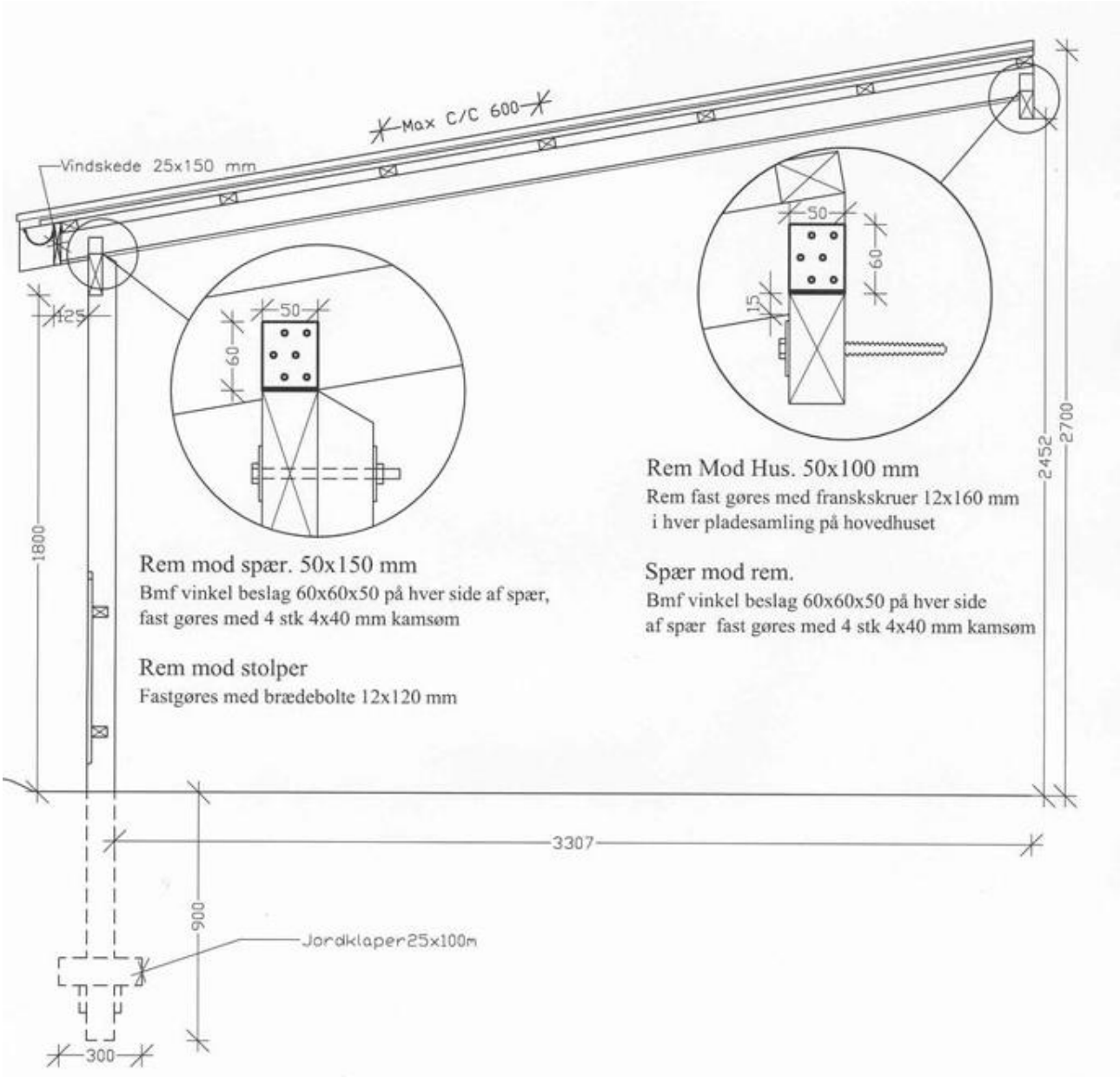
Skelet af lægter
Beklædning af 16 mm vandfastkrydsfiner med notgang
Søm, skruer og beslag i galvaniserede materialer.

TEGNINGEN BRUGES KUN HVIS DER LUKKES MOD SKEL

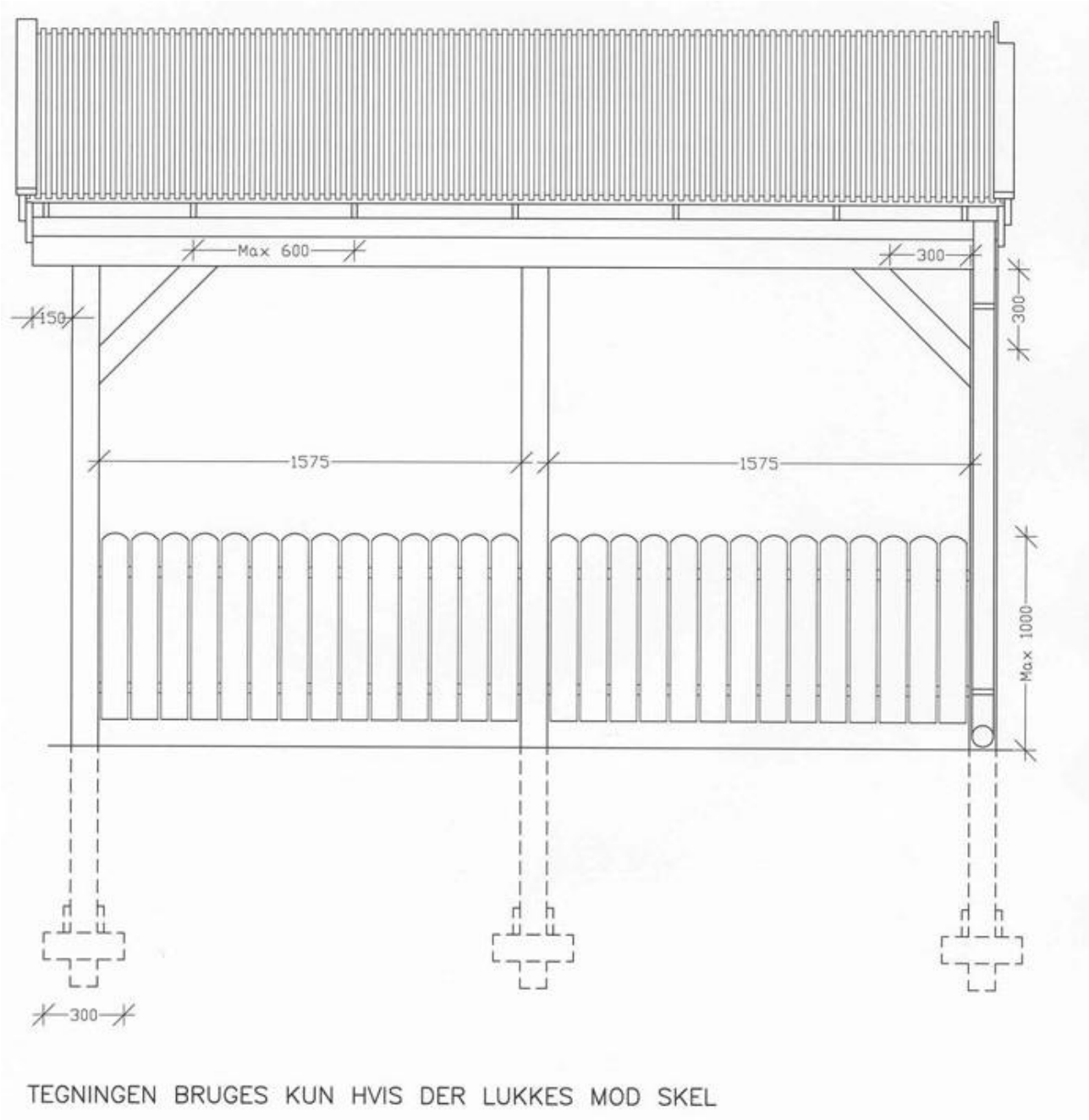
Overdækket terrasse – 2- plan huse:



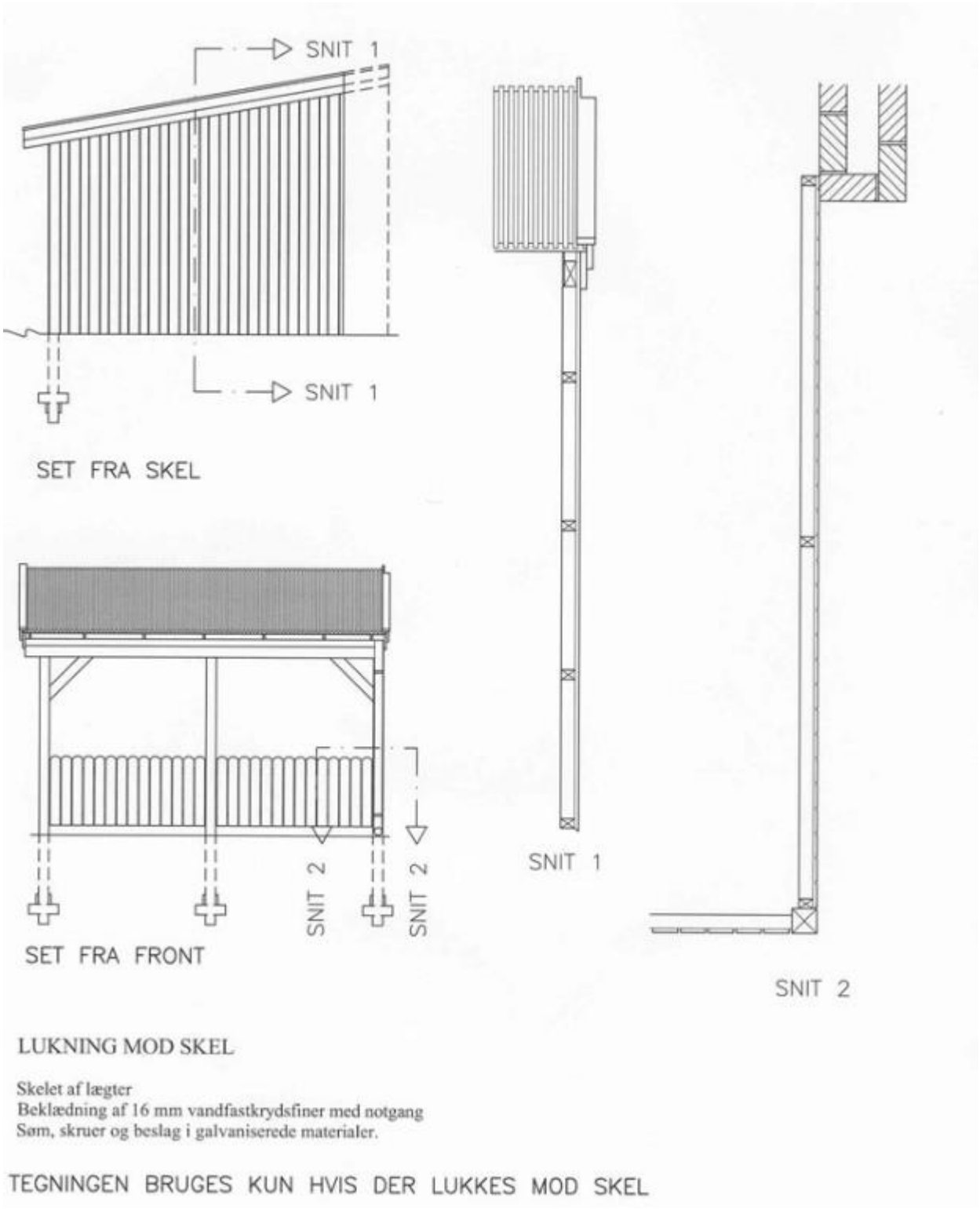
Overdækket terrasse – 2-plan huse fortsat:



Overdækket terrasse – 2-plan huse fortsat:



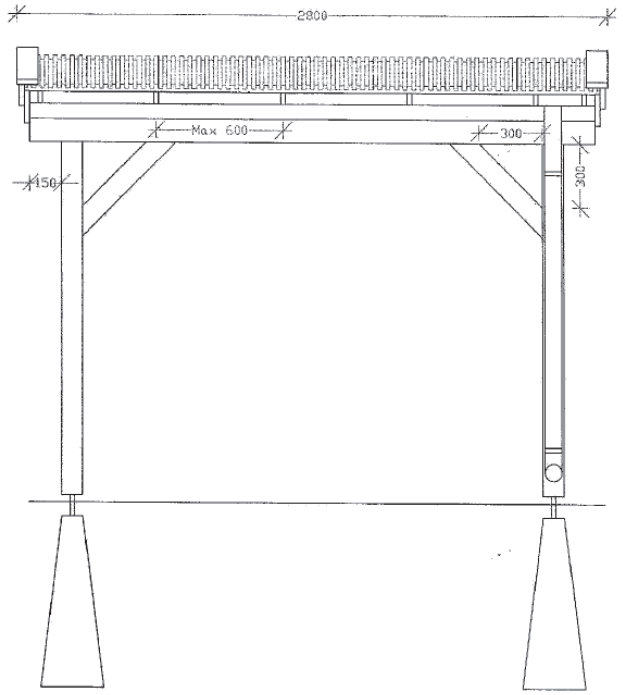
Overdækket terrasse – 2-plan huse fortsat:



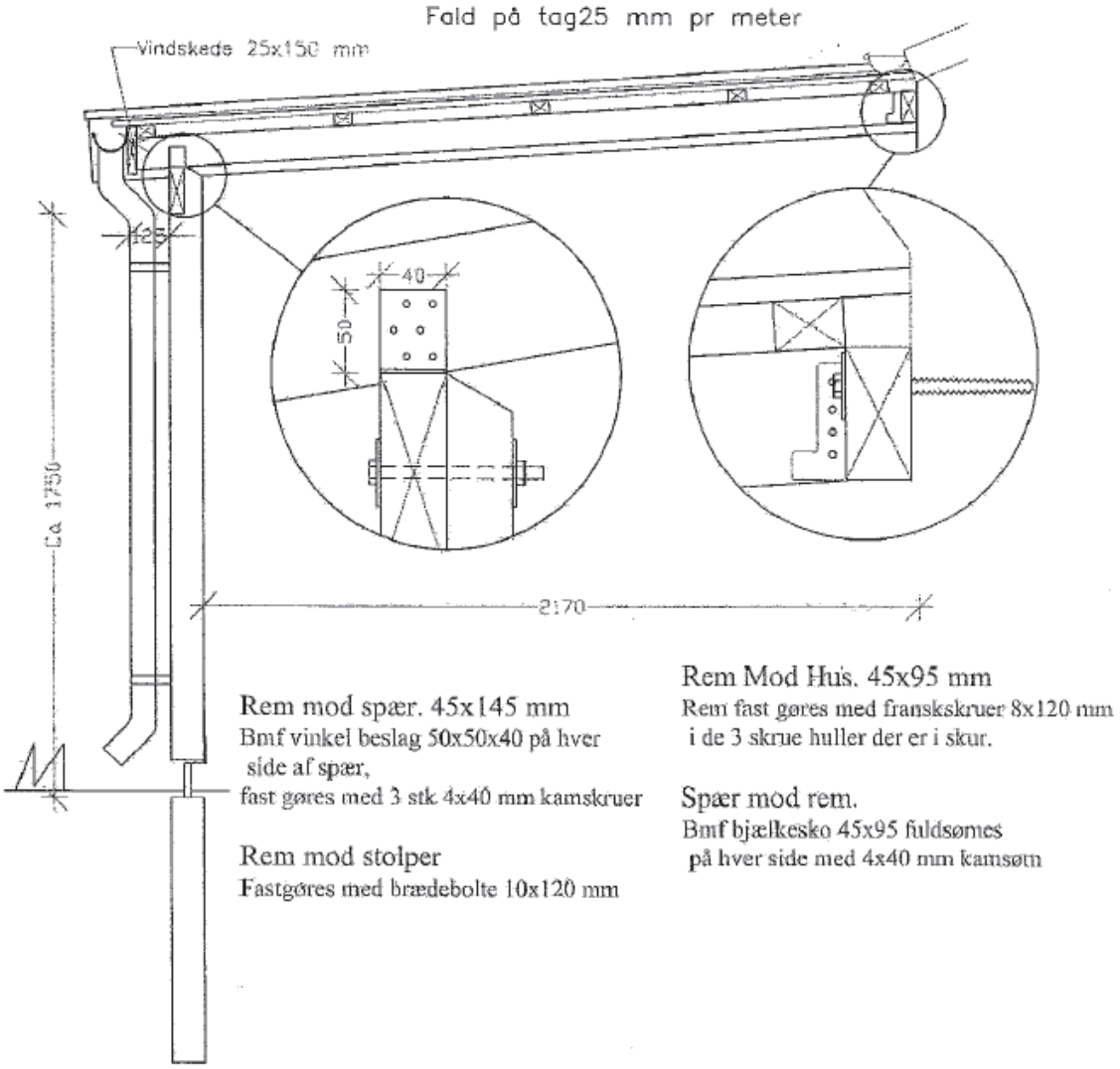
Overdækning op mod skur, nord

Overdækningen laves med henblik på at den skal kunne fjernes igen.
Skelet af stolper, rem og murrem og trapez plader opføres som vist på tegninger.
Samt alt træværk males med gori 88 trykimp. farve
(det er lejerens pligt at veligeholde overdækningen, den skal males samtidig som vinduerne males af afdelingen.)
Stern og vindskeder trykimprægnering Klasse B.
Stolper Trykimprægnering Klasse A.
Remme og spær i trykimprægnering Klasse B.
Spær afstand på max 900 c/c
Lægter i trykimprægnering max 600c/c Klasse B.
Søm, skruer og beslag i galvaniserede materialer.
Tagrende som plastmo Nr.10 og nedløb i 75 mm samt farve i grå.

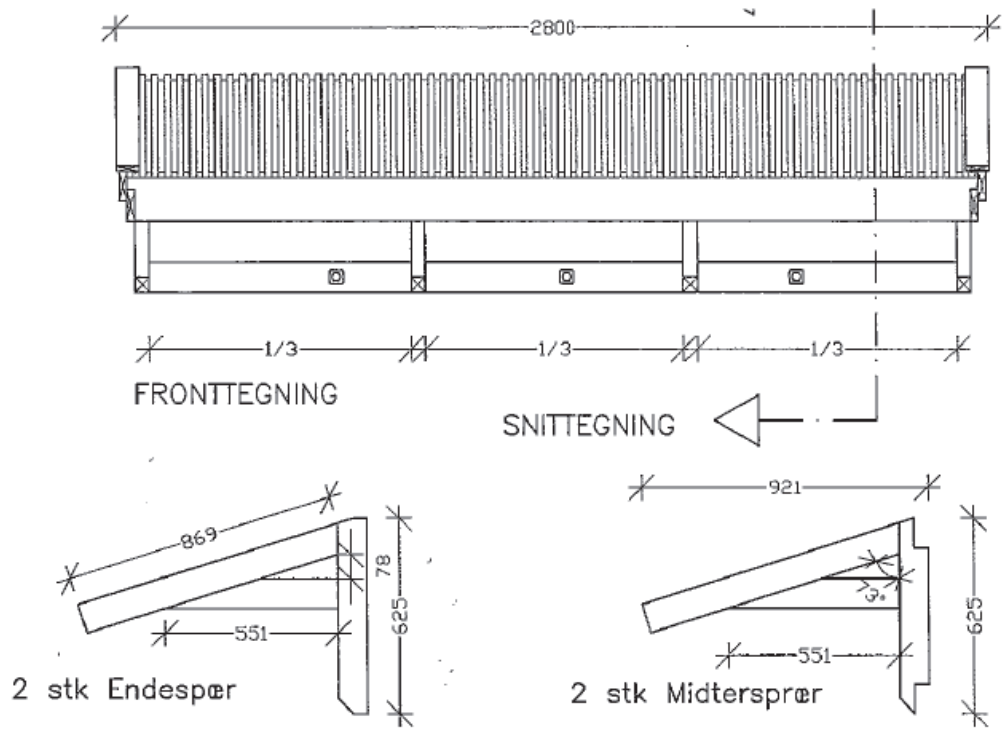
Hvad	stk	Mål	Bemærkninger
Stern	1	25x 150x3000 mm	Trykimprægneret
Vindskeder	2	25x 150x2700 mm	Trykimprægneret
Vindskeder	2	25x 100x2700 mm	Trykimprægneret
Dækbrædder	2	19x 100x2700 mm	Trykimprægneret
Stolper	2	95x 95x2100 mm	Trykimprægneret
Spær	4	45x 95x2400 mm	Trykimprægneret
Rem mod skur	1	45x 95x3000 mm	Trykimprægneret
Rem	1	45x 145x3000 mm	Trykimprægneret
Lægter	5	38x 56x3000 mm	Trykimprægneret
Trapez plader	3	0.7x1090x2440 mm	med profil 70/16
BetonSko	2	vinkel sko	længte 800mm



Overdækning op mod skur, nord – fortsat



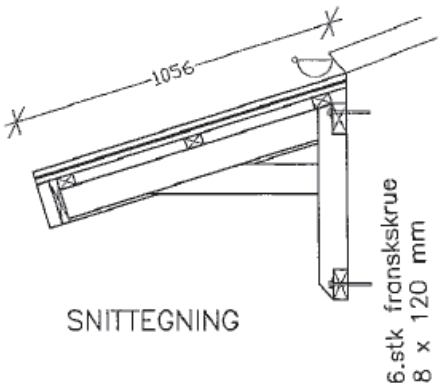
Overdækning op mod skur, syd



Beskrivelse af overdækning op mod skur.

Overdækningen laves med henblik på at den skal kunne fjernes igen
Overdækningen fastgøres med 6 stk franskskruer i de 6 stk skruer der afmonteres.
Skelet af stolper, rem og murrem og trapez plader opføres som vist på tegninger.
Samt alt træværk males med gori 88 trykimp. farve
(det er lejerens pligt at veligeholde overdækningen, den skal males samtidig som vinduerne males af afdelingen.)
Stern og vindskeder trykimprægnering Klasse B.
Remme og spær i trykimprægnering Klasse B.
Lægter i trykimprægnering max 600c/c Klasse B.
Søm, skruer og beslag i galvaniserede materialer.

Hvad	stk	Mål	Bemærkninger
Stern	1	25x 150x3000 mm	Trykimprægneret
Vindskeder	2	25x 150x1200 mm	Trykimprægneret
Vindskeder	2	25x 100x1200 mm	Trykimprægneret
Dækbrædder	2	19x 100x1200 mm	Trykimprægneret
Spær	4	45x 95x2400 mm	Trykimprægneret
Rem mod skur	2	45x 95x3000 mm	Trykimprægneret
Lægter	5	38x 56x3000 mm	Trykimprægneret
Trapez plader	1	0.7x1090x3600mm	med profil 70/16



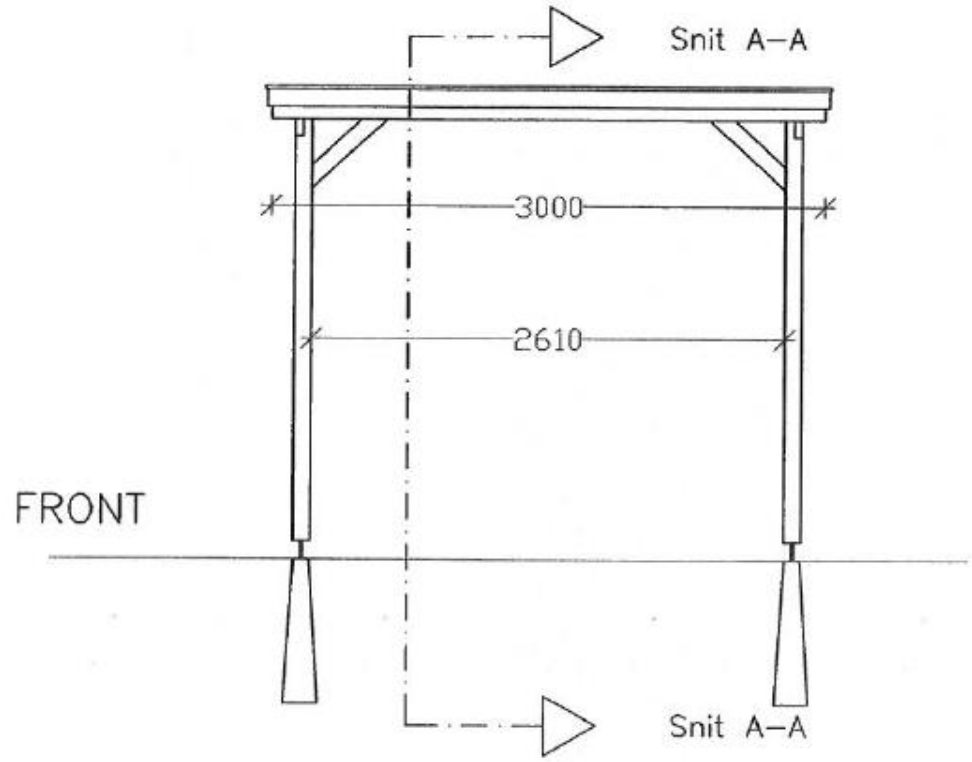
Carport
Ved opsætning af carport må der ikke opsættes sider og den må ikke bruges som tørrerum.

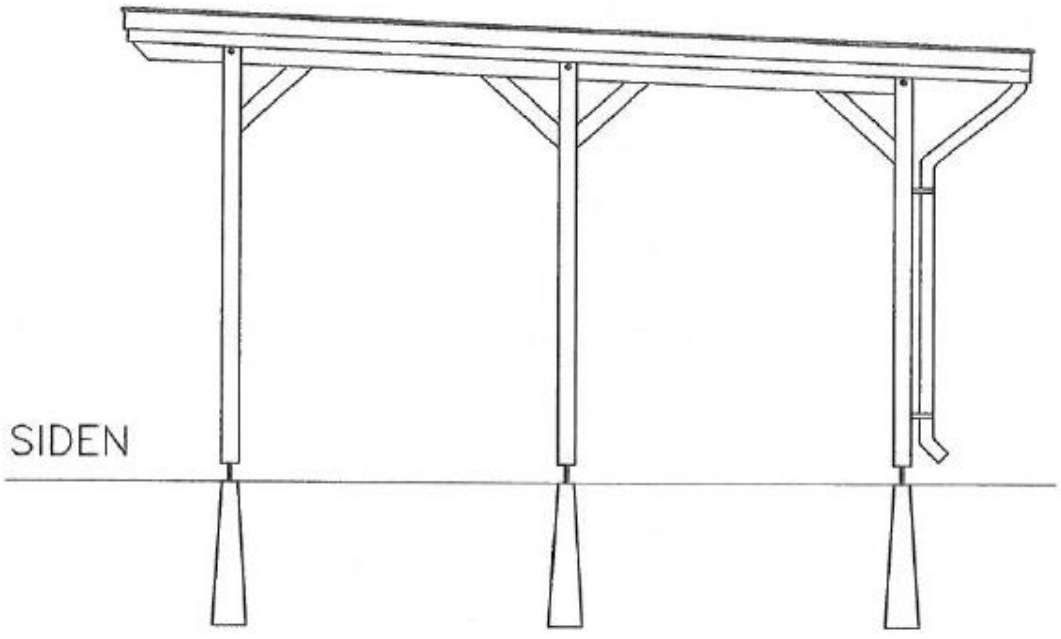
Beskrivelse af Carport.

Carporten laves med henblik på at den skal kunne fjernes igen.
Skelet af stolper, rem og murrem og trapez plader opføres som vist på tegninger.
Samt alt træværk males med RAL 7036 samme fave som vinduer.
(det er lejerens pligt at veligeholde overdækningen, den skal males samtidig som der bliver malet i afdelingen.)
Stern og vindskeder trykimprægnering Klasse B.
Stolper Trykimprægnering Klasse A.
Remme og spær i trykimprægnering Klasse B.
Spær afstand på max 600 c/c
Søm, skruer og beslag i galvaniserede materialer.
Taget skal have et fald på min 1/40
Tagrende som plastmo Nr.10 og nedløb i 75 mm samt farve i grå.

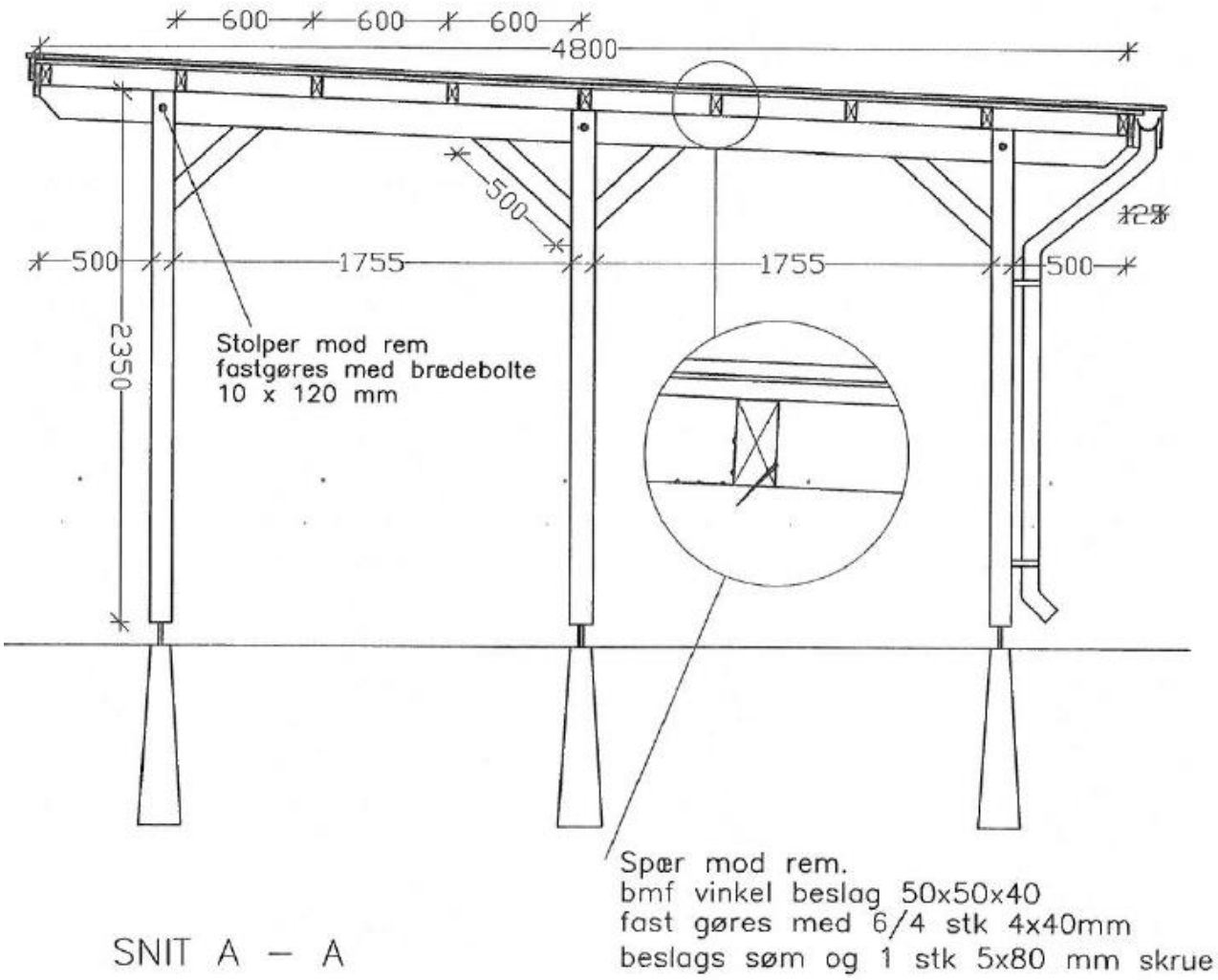
Hvad	stk /længde	Mål	Bemærkninger
Stern / Vindskeder	1/3000 2/5100	25x 150 mm	Trykimprægneret
Stern / Vindskeder	1/3000 2/5100	25x 100 mm	Trykimprægneret
Dækbrædder	1/3300 2/5100	19x 75 mm	Trykimprægneret
Stolper	6/2400	95x 95 mm	Trykimprægneret
Spær	11/3000	45x 95 mm	Trykimprægneret
2 af spær bruges til skråstiver			
Rem	2/4800	45x 145 mm	Trykimprægneret
Trapez plader	6/3100	0.7x1090 mm	profil 70/16
BetonSko	6	800 mm	vinkel sko

Carport, fortsat



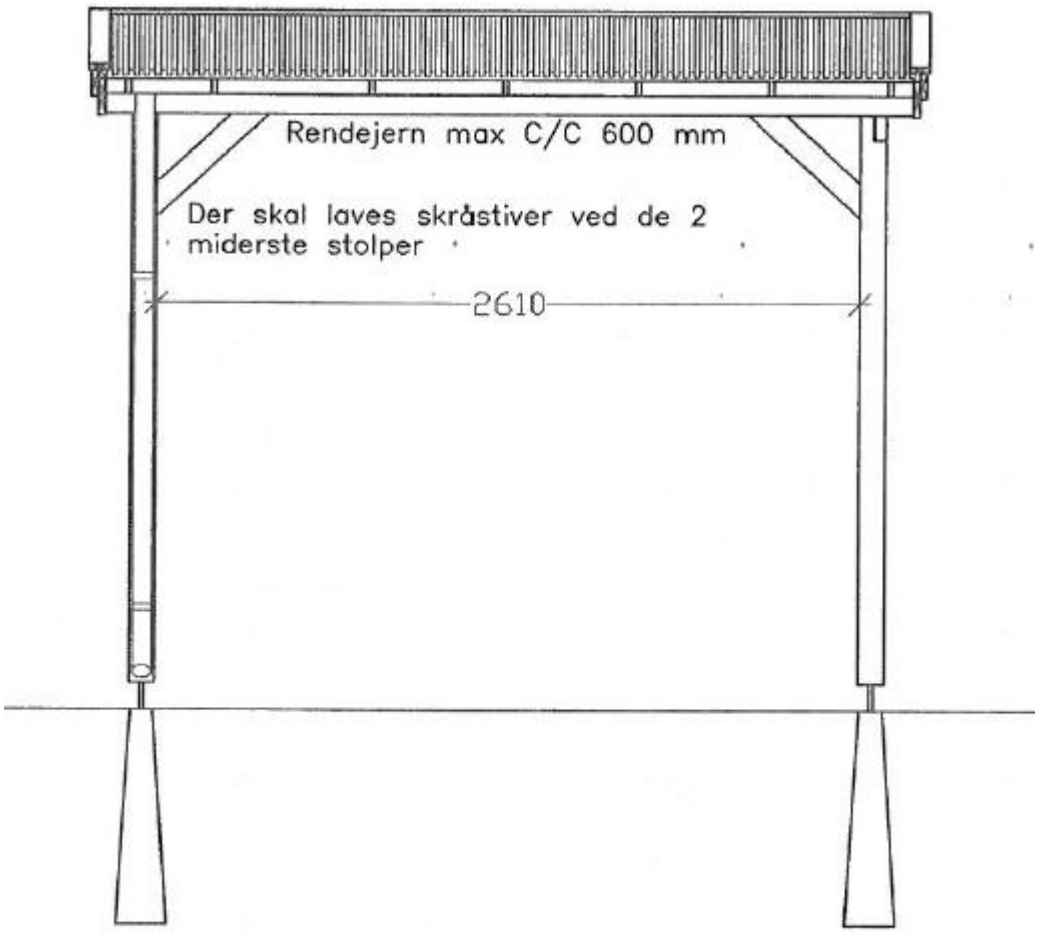


Carport, fortsat



SNIT A – A

Carport, fortsat



BAGSIDEN

Plankeværk ved terrasser og langs hæk
Plankeværker ved terrasser og hæk må maksimalt være 180 cm højt. Plankeværket skal placeres således at hækkens vækstbetingelser ikke hæmmes, og at jorden under hækken stadig kan holdes ren for ukrudt.

Belægning: grus/granitskærver, fliser eller herregårdssten
Der kan anlægges anden/yderligere belægning i haven, dog skal man være opmærksom på, at havens standard er en terrasse med fliser der følger hele husets længde og 3 meter ud.
Fra terrassen skal der være en flisesti i en bredde på 50 cm eller 100 cm ned til skur og havelåge.
Resten af haven består af græs og/eller bede i niveau med terrasse og sti.

Træterrasse
Der må etableres træterrasse, som er beliggende på strøer ovenpå den eksisterende flisebelægning.
Såfremt der skal ske udskiftning af belægning i afdelingen, skal træterrassen kunne nedtages midlertidigt.
Lejer er ansvarlig for vedligeholdelse af træterrassen.