Råderetskatalog

Afdeling 18 Venneslaparken og Saloparken

Vedtaget på afdelingsmøde 02.09.26

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 arbejde 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 eller forandringer til DOMI Boligs administration. Forudsætter arbejdet 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 eventuel godtgørelsen. Lejeren skal, inden arbejdet 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. Arbejdet 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 arbejdet 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			
Opvaskemaskine og kondenstørretumbler	x		x	

Tilladte udvendige ændringer	Ansøgning påkrævet	Tegning medsendes	Skal reetableres ved fraflytning	Evt. vilkår, se side
Flisebelægning i for- og baghave	x			5
Træterrasse og andre belægningstyper	x		x	5
Havelåge	x			6
Afgræsning af haven med hæk	x			6

Flisebelægning i for- og baghave
Lejer må etablere yderligere stenbelægning i både for- og baghave. Fliserne skal være ens på arealet, men der må være forskel på fliserne i for- og baghave.
Hele arealet, i både for- og baghave, må belægges med fliser. Forhaven afgrænses naturligt af skur, hegn og hæk, baghaven afgrænses af det oprindelige hvide hegn og boligens bredde eller hæk. Dybden svarer til det hvide hegn eller hæk.

Belægning i samme stentype som den af afdelingen valgte, eller anden grå beton belægning op til maksimalt 40x40 cm skal ikke reetableres, såfremt der foreligger godkendelse og arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt og har fald væk fra bygningen.

Ved fraflytning skal der minimum være belægning svarende til den oprindelige belægning. Information om oprindelig belægning kan fås ved henvendelse til DOMI Boligs administration.

Træterrasse og andre belægningstyper
Andre belægningstyper er også tilladt, herunder også træterrasse, men der skal ske reetablering ved fraflytning med mindre, der foreligger underskrevet overdragelseserklæring.

Forhaven afgrænses naturligt af skur, hegn og hæk, baghaven afgrænses af det oprindelige hvide hegn og boligens bredde eller hæk. Dybden svarer til det hvide hegn eller hæk.

Ved fraflytning skal der minimum være belægning svarende til den oprindelige belægning. Information om oprindelig belægning kan fås ved henvendelse til DOMI Boligs administration

Afgrænsning af haven med hæk
Afgræsning af haven skal ske med hæk.
Hække etableres af lejer og der skal ikke ske reetablering ved fraflytning. Vedligeholdelse i enhver henseende varetages af lejer.
Hække kan være bøg, avnbøg eller Malus sargentii afhængig af boligens placering.
Valg af hæk skal godkendes af DOMI Bolig inden plantning.
Se også afdelingens rfetningslinjer for hækplantning.

Såfremt der er ønske om hæk mellem lejemål i baghaven, hvor der ikke er hvidt hegn, etableres det af afdelingen og vedligeholdes af lejerne.

Havelåge
Der må opsættes hvidmalet låge i såvel forhave som baghave. Havelågen skal leve op til afdelingens retningslinjer. Lågehøjde fra naturligt terræn er max. 120 cm og bredde max. 120 cm inkl. stolper. Såfremt baghaven deler indgang med nabo, må havelågen skråtstilles.

Lejer betaler selv for låge, opsætning og vedligeholdelse. Låge skal ikke reetableres ved fraflytning, men ny lejer har vedligeholdelsesforpligtelsen. Maling af låge skal udføres af lejer senest 1. september.

Havelågen kan udføres som nedenstående billeder, eller en anden type låge i målene maks. 120 cm x 120 cm inkl. stolper. Lågen males i hvid RAL 9010.

Nedenstående havelåge udføres i trykimprægnerede høvlede brædder 28 x 120 mm som sættes med 28 mm luft imellem. Stolpetykkelsen er 100 x 100 mm.
Bue-skabelonen kan eventuelt lånes hos Serviceafdelingen, Venneslaparken 99



