Råderetskatalog

Afdeling 14 Egholmparken 1 – 180

Godkendt på afdelingsmødet den 8. september 2026

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			
Installation opvaskemaskine	x		x	
Installation tørretumbler	x		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
Pavillon	x	x	x	6
Drivhus	x	x	x	6
Haveskur	x	x	x	6
Udskifte hængsler på skur	x		x	6
Etablering af strøm i skur	x		x	
Isolering af skur	x		x	6
Beklædning af skur	x		x	6
Markise	x		x	6
Havelåge i baghaven	x		x	6
Hegn i forhaven	x		x	6
Hegn i baghaven	x			7
Overdækket terrasse	x		x	8
Udhæng over indgangsdøre	x	x	x	
Overdækning mellen bolig og udhus	x		x	12
Lukning af side op overdække i forhaven	x		x	15
Tagrende på skur	x		x	15
Regnvandsbeholder	x		x	16
Udendørs vandhane	x			
Udendørs stikkontakt	x			
Udskiftning af fliser	x			16

Pavillon
Det er tilladt at opsætte en havepavillon i baghaven, dog ikke plasticpavilloner. Pavillonen skal være fritstående, men placeres på den eksisterende flisebelægning.

Drivhus
Det er tilladt at opsætte drivhus under 10 m2. Drivhuset skal være fritstående, men placeres på den eksisterende flisebelægning.

Haveskur
Det er tilladt at opsætte et haveskur på maksimalt 5 m2 i vedligeholdelsesfri materialer i stål eller komposit. Skuret må maksimalt være 180 cm højt.
Skuret skal placeres på den eksisterende flisebelægning.

Udskiftning af hængsler på skur i forhaven
Det er tilladt at udskifte hængsler med støre udlæg på skurets dør, således at den kan åbne ca. 175 grader. Der skal samtidig monteres dørstop/stormkrog for at forhindre dørhåndtaget i at ødelægge beklædningen.

Isolering af skur i forhaven
Det er tilladt at isolere skuret, dog skal der være udluftning mellem beklædning og isolering, da man ved isolering øger risikoen for råd-dannelse.
Isolering skal kunne fjernes efter anmodning ved eventuel reparation/renovering.

Beklædning af skur i forhaven
Det er tilladt at opsætte indvendig beklædning i skuret. Beklædningen skal være tagkrydsfiner.
Der skal være udluftning mellem beklædning og isolering, for at forhindre råd-dannelse i trækonstruktionen.
Beklædningen skal kunne fjernes efter anmodning ved eventuel reparation/renovering.

Markise
Markise kan etableres i både for- og baghave. Placeringen er valgfri for beboeren og beboer må frit vælge forhandler og farvevalg.

Havelåge i baghaven
Det er tilladt at opsætte havelåge i baghaven.
Havelågen skal udføres håndværksmæssigt korrekt, og må maksimalt være svarende til hækkens højde. Havelågen skal være hvidmalet, sort, grå eller naturfarvet.
Det er endvidere også tilladt at opsætte havelåge i samme design som forhaven.
Vedligeholdelse af havelågen i baghaven skal foretages af beboer.

Hegn i forhaven
Det er tilladt at opsætte hegn i forhaven og samtidig fjerne hækken.

Hegnet skal være i materialet komposit i farven sort og en maksimalt højde så det flugter toppen af postkassen. Lejer skal reetablere til bøgehæk, hvis ny lejer ikke ønsker at overtage hegnet.

Hegn i baghaven

Der er mulighed for at opsætte hegn i baghaven og samtidig fjernelse af hækken.
Hegnet skal være i materialet komposit i farven antracit grå og maksimalt 180 cm højt.
Anskaffelsesudgifterne til hegn og opsætning heraf samt ligeledes fjernelse af hæk står beboeren selv for og beboeren skal selv dække udgifterne hertil.

Afdelingen påtager sig de løbende udgifter til vedligeholdelse af hegnet.

Hegnet må opsættes mellem naboer, når naboerne kan blive/er enige herom.

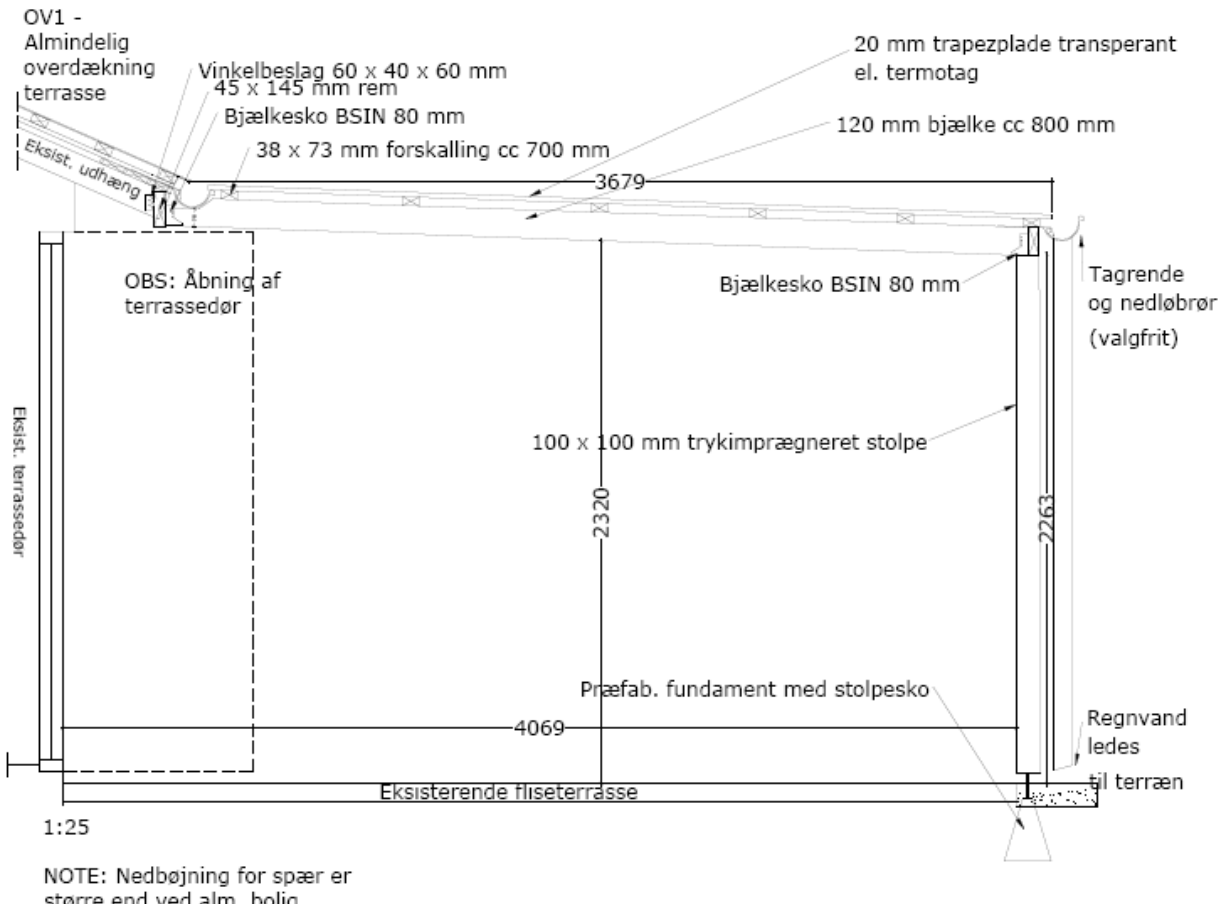


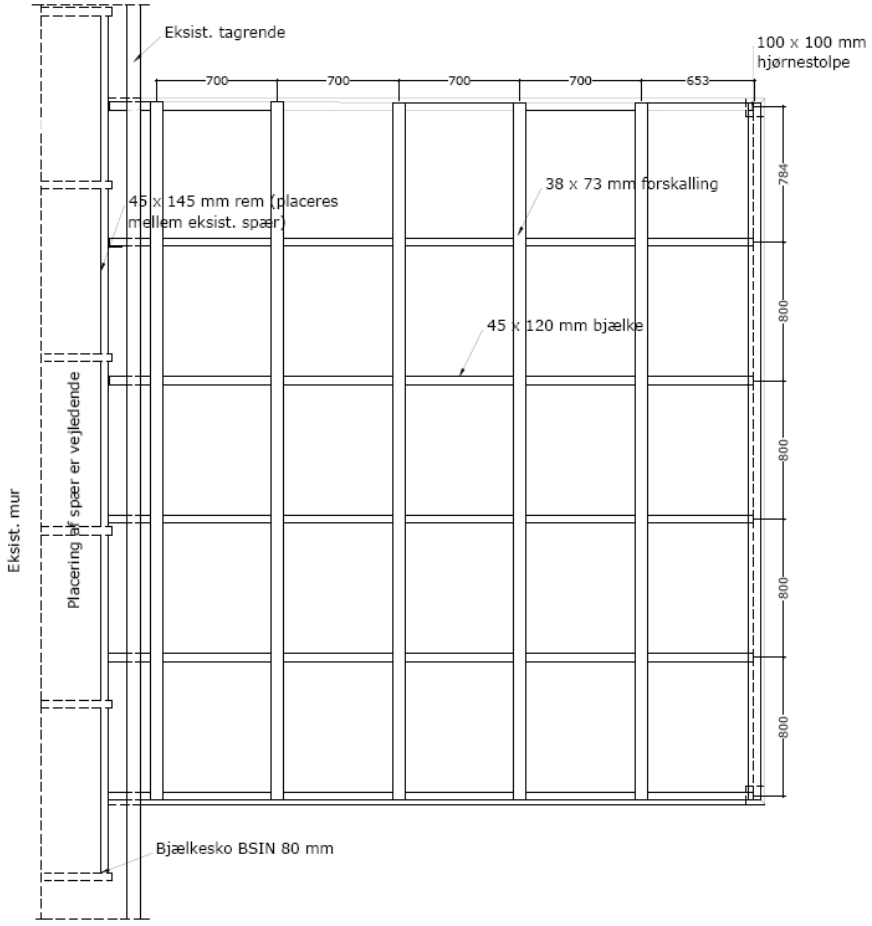
Overdækket terrasse

Den overdækkede terrasse må være i enten en længde på 4065 mm eller 5265 mm, men aldrig større end den eksisterende flisebelægning.

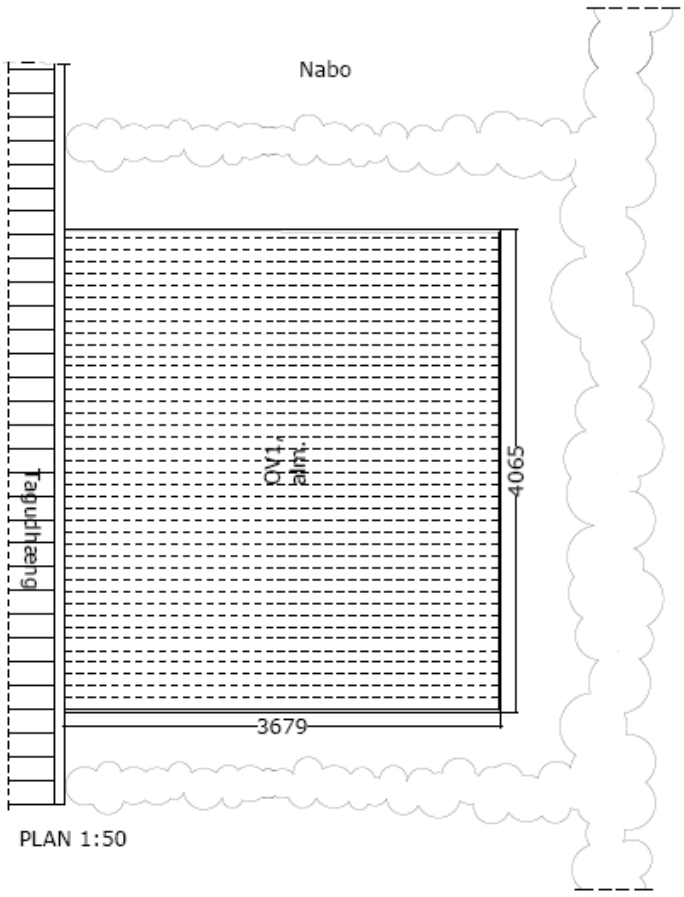
Det er tilladt at lukke 2 sider på den overdækkede terrasse, dog skal der mindst være 50 cm afstand til eventuel hæk.

Overdækket terrasse – almindelig



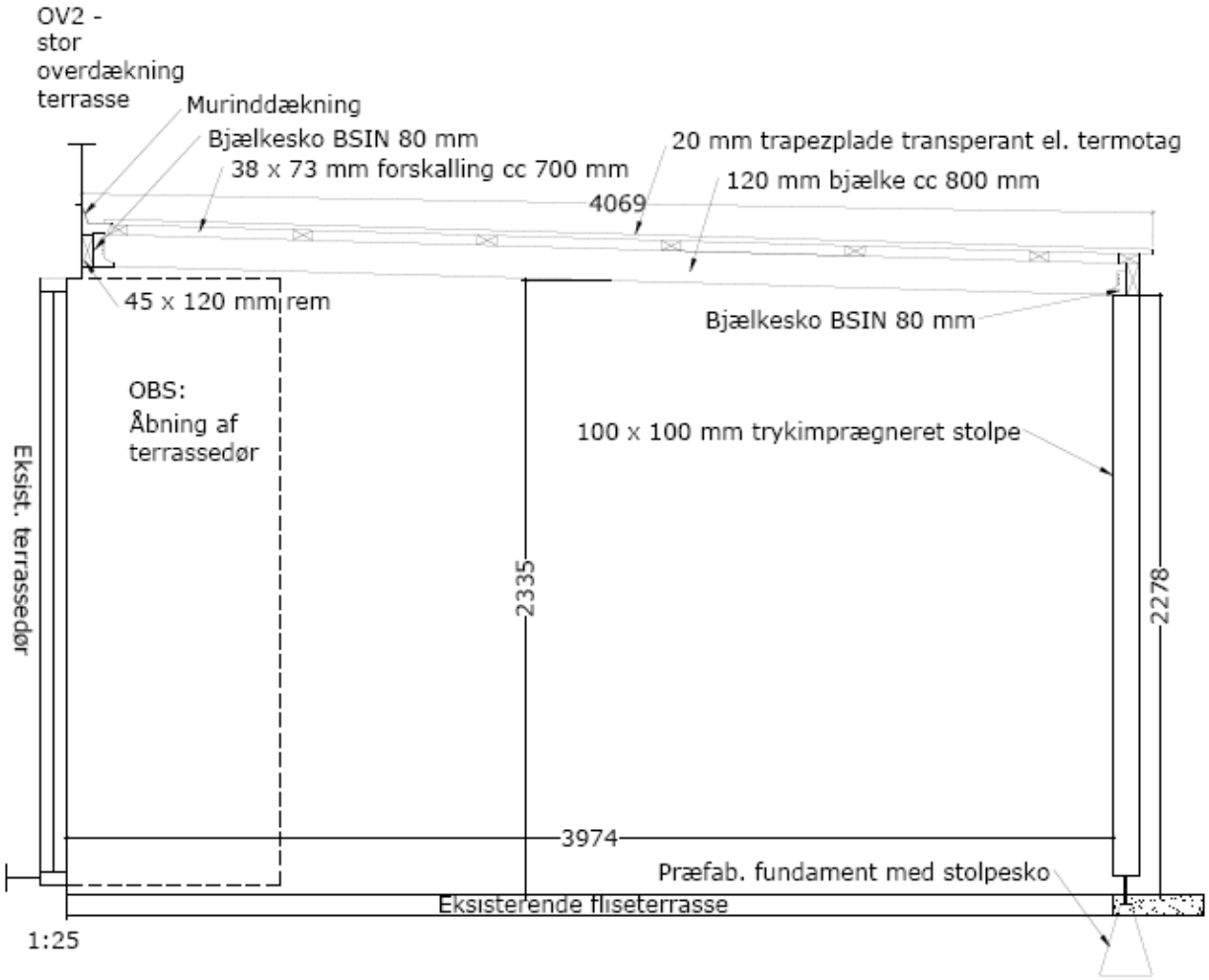


OV1 ALM. - SPÆRPLAN 1:25



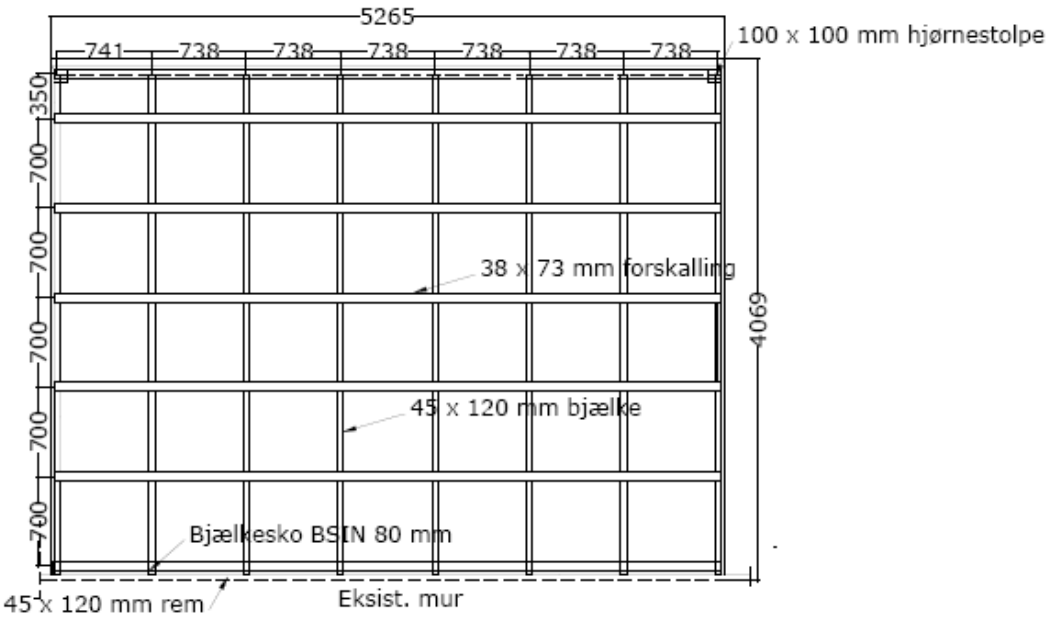
PLAN 1:50

Overdækket terrasse – stor

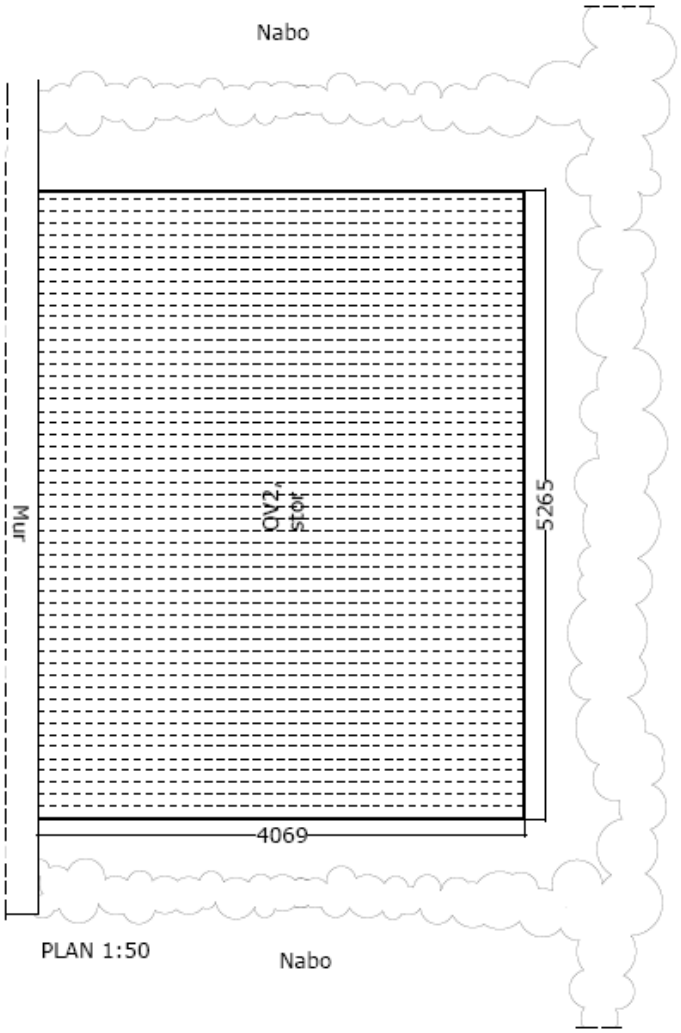


NOTE: Nedbøjning for spær er større end ved alm. bolig

Højdemål er vejledende

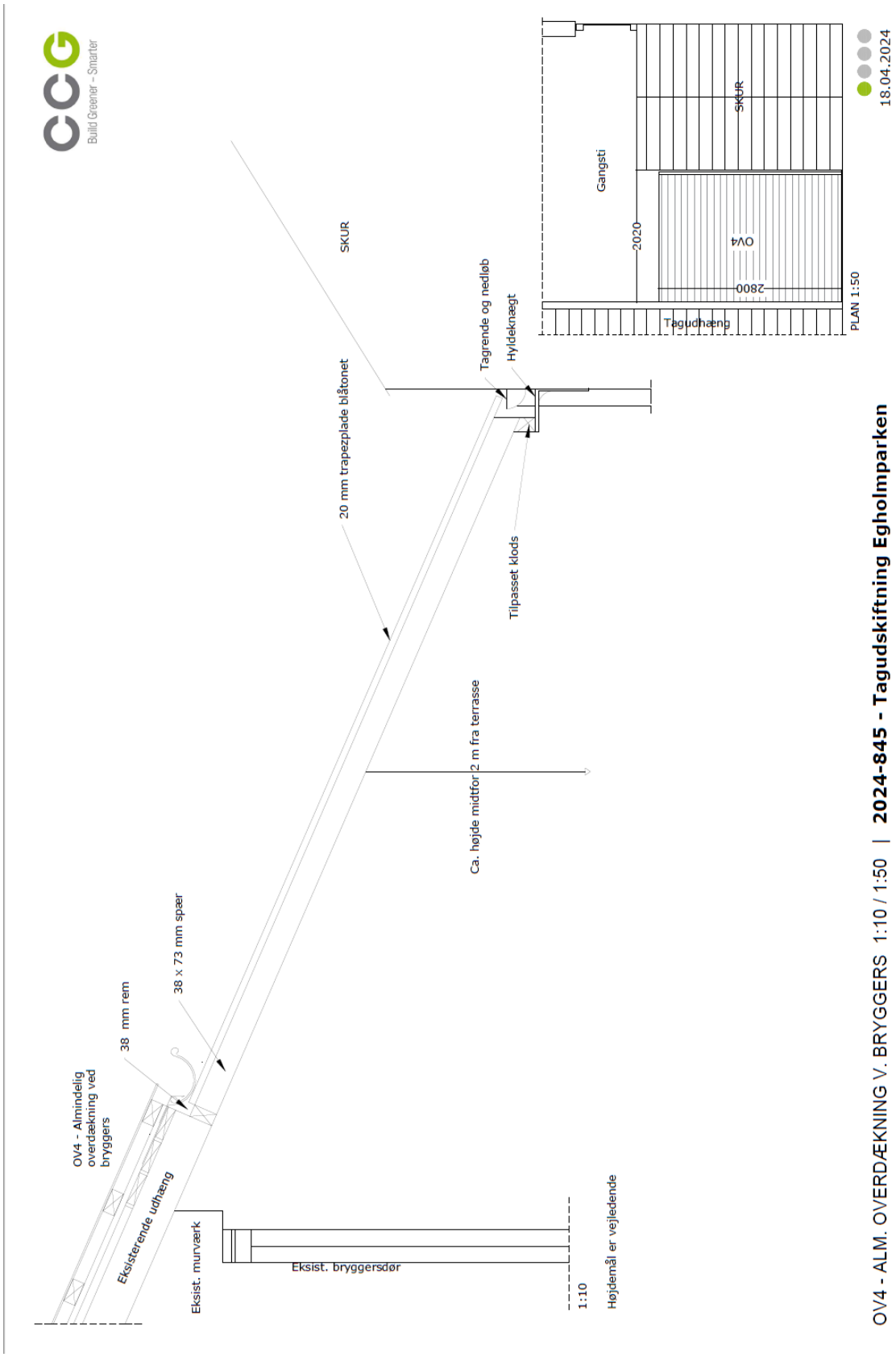


OV2 STOR. - SPÆRPLAN
1:50

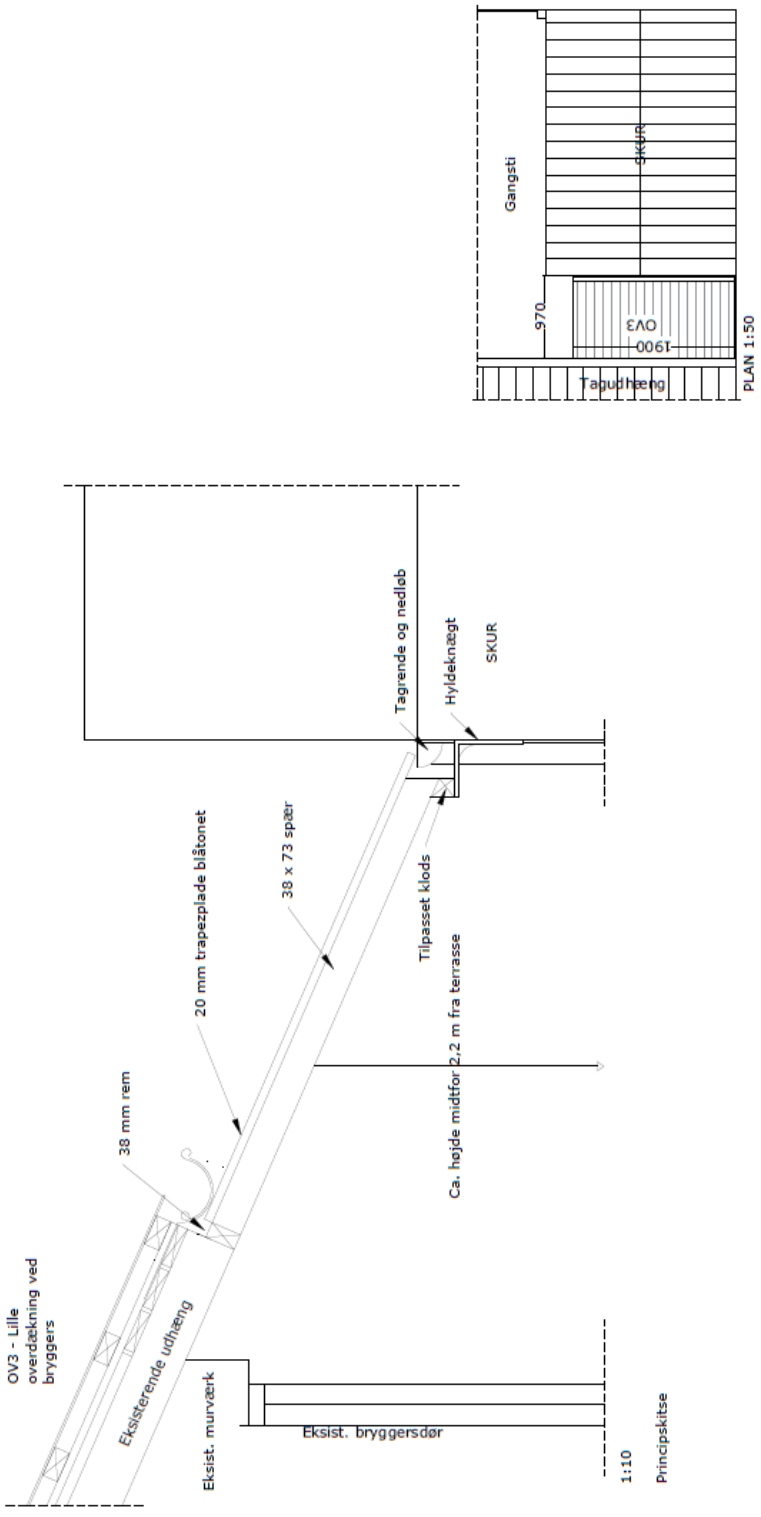


PLAN 1:50

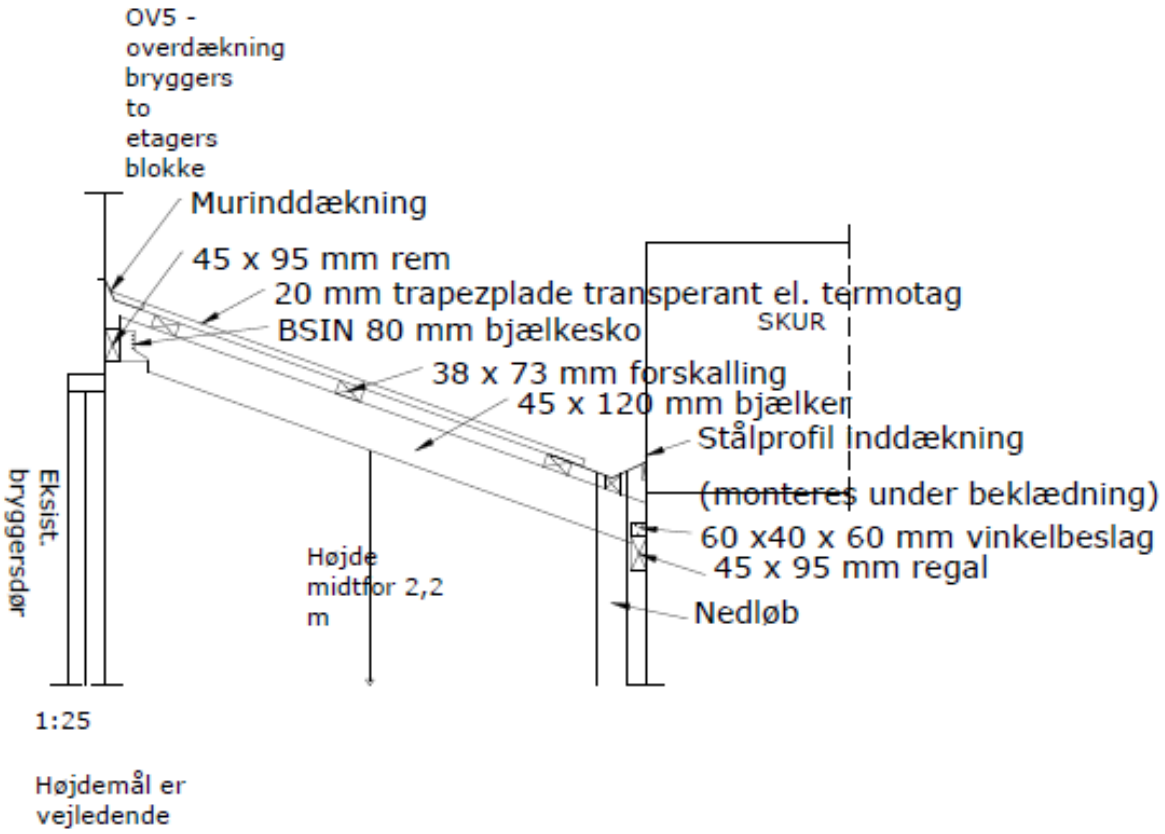
Overdækning mellem bolig og udhus, nr. 1, 3, 5 og 7



Overdækning mellem bolig og udhus, øvrige 1 plans boliger



Overdækning mellem bolig og udhus, 2 plan boliger



Lukning af side på overdække i forhaven
Hvis der ønskes lukning I trekanten mellem hegnet og overdække, skal der lukkes af med klar plexiglas.

Tagrende på skur
Etablering af tagrende på skur skal ske i galvaniseret stål og som afbilledet.









Regnvandsbeholder
Regnvand må opsamles fra boligens tag ved tilslutning til eksisterende nedløbsrør.
Tilslutningen til nedløbsrøret skal udføres forsvarligt og på en måde der sikrer, at installationen er tæt og korrekt udført. Installationen og beholderen må ikke medføre risiko for fugt- eller vandskader på bygninger, haver eller fællesarealer.

Regnvandsbeholderen skal placeres på egen havegrund, på en forsvarlig og stabil måde.
Regnvandsbeholderen skal være i farven sort eller antracitgrå og må maksimalt være 160 cm høj, målt fra det omgivende terræn til beholderens højeste punkt.

Regnvandsbeholderen må ikke placeres til gene for naboer eller være til hinder for adgang til fællesarealer, bygninger, installationer eller lignende.

Udskiftning af fliser
Der kan ske udskiftning af fliser på eksisterende fliseareal.
Fliserne skal være herregårdssten og der må ikke ske udvidelse af eksisterende flisebelægning.