Råderetskatalog

Afdeling 35 Stenhøjgårdsvej

Rettet på afdelingsmødet den 26. august 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		
Opsætte skillevæg, særligt for "firkanten"	x			6
Maling af låger, døre og øvrig træværk	x			
Udskiftning håndtag	x			
Udskiftning af indvendige døre	x			

Tilladte udvendige ændringer	Ansøgning påkrævet	Tegning medsendes	Skal reetableres ved fraflytning	Evt. vilkår, se side
Udvidelse af flisebelægning baghaven	x		x	7
Markise	x		x	7
Træterrasse	x		x	7
Tørrestativ			x	7
Opsætning af vandslangeholder	x		x	7
Pileflethegn til afgrænsning af terrasse	x		x	8
Trådhegn med træstolper	x		x	8
Indgang til have - hul i hækken	x		x	9
Havelåge	x		x	9
Regnvandstønde	x		x	10

Opsætning af skille væg i stue Stenhøjgårdsvej 1A-7E og 11A-15G

Gulvvarme

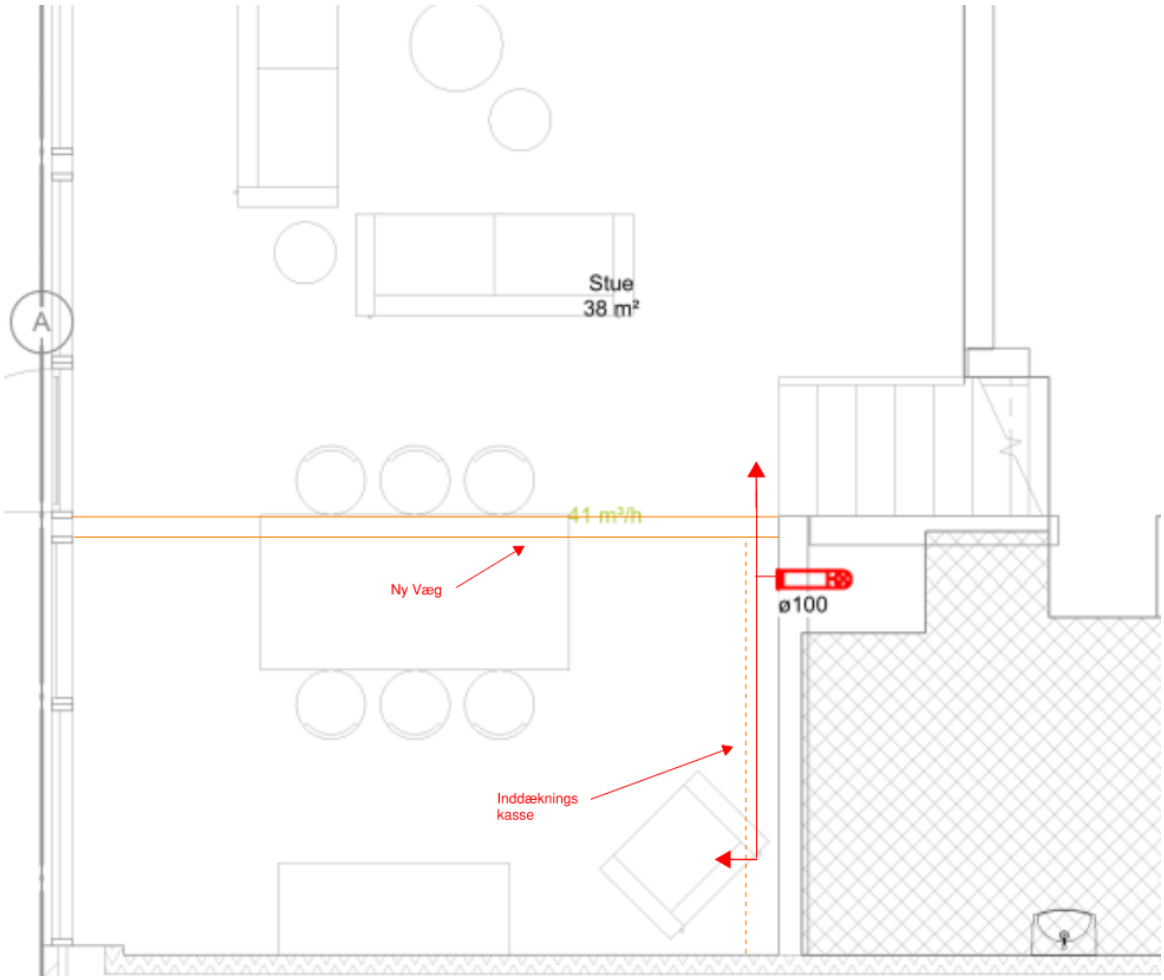
Væggen må ikke monteres i gulvet med skruer, da der er risiko for at ramme en gulvvarmeslange. Der kan laves separat gulvvarmestyring i det nye værelse. Til dette skal der indkøbes en rumføler, og værelse og stue skal deles så de styres efter hvert rum.

Lys og elinstallation

Afbrydere for lys i henholdsvis stue og værelse, ændres til placering i ny let væg ved dør på hver side af væg. Fra lampeudtag i loft i værelse trækkes et kabel frem til ny placering i den lette væg.

Genvex anlæg

Indblæsningsventil i væg afmonteres og der monteres et T-stykke på kanalen. Fra T-stykket føres der en kanal igennem den nye væg og der monteres en indblæsningsventil i den nye væg, for indblæsning til stuen.
Fra T-stykkets anden ende føres en kanal langs væggen, bag en ny inddækningskasse, og der monteres en indblæsningsventil til det nye værelse. Se evt. nedenstående skitse.



Udvidelse af flisebelægning
Belægningen skal være identisk med allerede etableret belægning og udføres håndværksmæssigt korrekt.
Boligerne fra nr. 17A til 23E er ikke omfattet og kan ikke udvide flisebelægningen.

Markise
Der må på bagsiden af huset opsættes markise med udfald på maksimalt 3 meter.
Opsætning må kun ske i murværkets fuger.

Markisen skal være i en sort/antracitgrå kasse, så den matcher udhænget.
Markisen skal være ensfarvet i farven hvid, beige eller lys grå.

Træterrasse
Der må etableres træterrasse, træterrassen skal være plan og der må ikke indarbejdes trin.
Der skal være niveaufri adgang fra boligen.

Tørrestativ
Der må opsættes et fastmonteret tørrestativ i baghaven.
Boligerne fra nr. 17A til 23E er ikke omfattet og kan ikke etablere tørrestativ, da de ikke har have.

Vandslangeholder
Det er tilladt at opsætte vandslangeholder.
Opsætning må kun ske i murværkets fuger.

Pileflethegn
Det er tilladt at etablere rustik pileflethegn, som afskærmning på terrassen eller afskærmning fra indkig i stue.
Hegnet skal opsættes med træstolper, som nedgraves i jorden i mindst 90 cm dybde og hegnet m maksimalt være 180 cm højt.
Hegnet placeres med mindst 40 cm fra hækkens stamme, for ikke at hæmme hækkens vækstbetingelser.

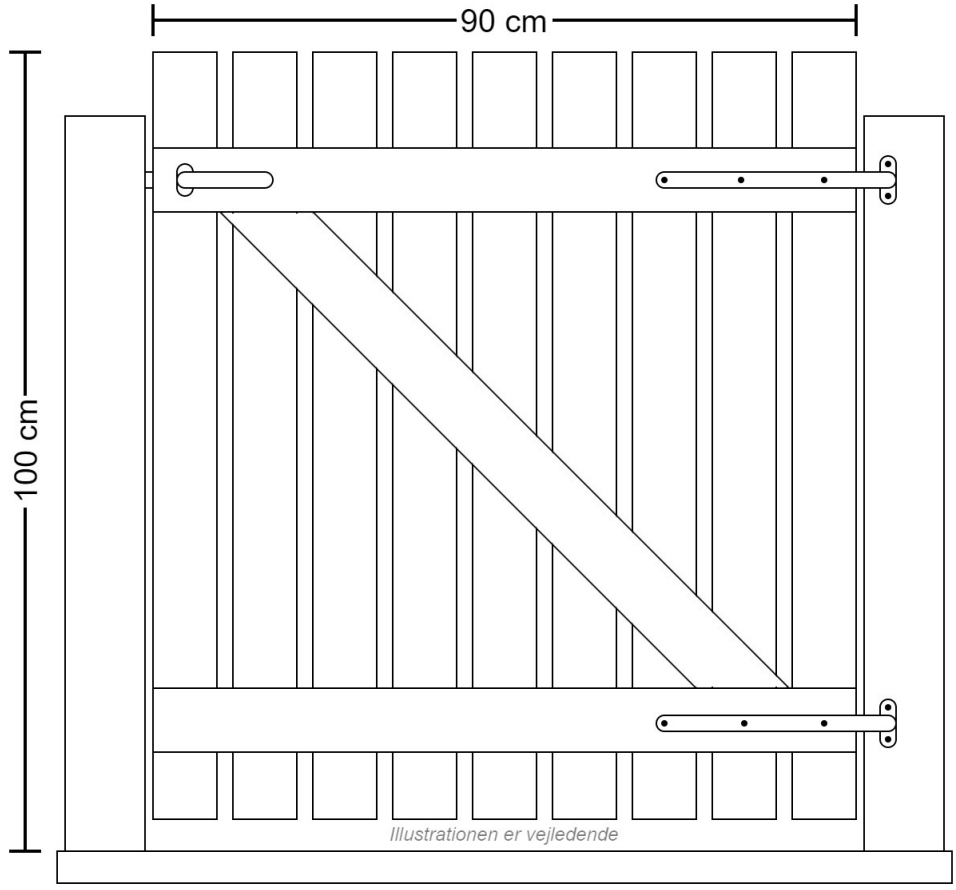



Trådhegn med stolper
Det er tilladt at opsætte forstærket hundehegn i baghaven.
Hegnet placeres i egen have, bagved den plantede hæk.
Hegnet skal opsættes som trådhegn med træstolper, som nedgraves i jorden i mindst 90 cm.




Indgang til have – hul i hækken
Det er tilladt at fjerne 1 meter hæk, så der er adgang til haven fra fællesarealer/offentlige arealer. Undtaget er haverne mod Ajstrupvej, hvor der ikke må etableres hul i hækken, grundet regler i lokalplanen.

Havelåge
Der kan ansøges om opsætning af havelåge i baghaven.
Havelågen må være 100 cm høj og 90 cm bred + stolper .
Farve: brun som facadeplader, dog skal lågerne i 9A-9E males hvid.
Maling udleveres af formanden, så lågerne er ensartet.



Stolper: 97 x 97 mm
Stolper graves 90 cm ned

Regnvandstønde
Der må efter ansøgning etableres regnvandstønde.
Maks. størrelse: 210 liter
Farve: Sort, grøn eller brun, helfarvet