

# Domea

*dit hjem*

## Råderetten

Lejet, men helt dit eget

*Brug din råderet i boligen  
- og få et nyt køkken eller  
badeværelse*



## HVAD ER INDIVIDUEL RÅDERET?

I denne brochure kan du få inspiration til hvilke ændringer du kan foretage i din bolig inden for råderetten. Som eksempel kan nævnes ændringer og modernisering af badeværelse og køkken. Andre muligheder kunne være rumopdelinger, hvor der ikke er tale om bærende vægge. Har du tænkt på, at du kan slå to værelser sammen eller opdele den ene stue i to værelser?

De regler, der handler om, hvad man må ændre i sin bolig, kaldes for "råderetten".

Domea ønsker, at beboerne skal have mulighed for at indrette sig på en måde, som passer til den enkelte lejers individuelle behov.

Ændringer og forbedringer i boligen skal udføres med hensyntagen til boligens oprindelige karakter. Der stilles naturligvis krav om, at det bliver udført håndværksmæssigt og materiale-mæssigt korrekt.

Som udgangspunkt kan lejeren selv bestemme, hvad der skal ændres, og samtidig skal lejeren selv tage ansvar for at arbejdet bliver udført og finansieret.

## KONTAKT EJENDOMSKONTORET INDEN DU GÅR I GANG

Før man går i gang med individuel modernisering og forbedringsarbejde skal du kontakte ejendomskontoret, hvor ansøgninger, registreringer og den videre proces aftales nærmere. Arbejdet må først sættes i gang, når du har fået boligcenterets godkendelse.

I nogle tilfælde skal kommunen give tilladelse til ændringer i boligen. Boligcenteret kan oplyse, hvilke forbedringer, kommunen skal godkende inden påbegyndt arbejde.



Er der ikke truffet særlige fælles beslutninger i din bebyggelse, kan aftale om ændringer, forbedringer og forandringer træffes mellem dig og boligselskabet.

## DEN KOLLEKTIVE RÅDERET - EN FÆLLES BESLUTNING

Hvis en afdeling tager en beslutning om at alle badeværelser eller køkkener skal moderniseres, kan den enkelte lejer være med til at sætte sit eget præg på ændringerne. Dette beslutes på et afdelingsmøde, så beboerne er enige om denne beslutning. Afdelingen optager et kreditforeningslån, og lejeren betaler udgiften over huslejen i f.eks. op til 20 år.



## DEN SKRIFTLIGE AFTALE

På ejendomskontoret skal du aflevere en meddelelse med følgende oplysninger:

- Navn, adresse, afdelingsnummer og bolignummer
- Beskrivelse af forandring / forbedring / moderniseringen
- Tidspunkt for udførelse
- Liste over materialer og det inventar, som skal anvendes (type, model, fabrikat mv.)
- Eventuelle tegninger
- Prisoverslag (kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder)

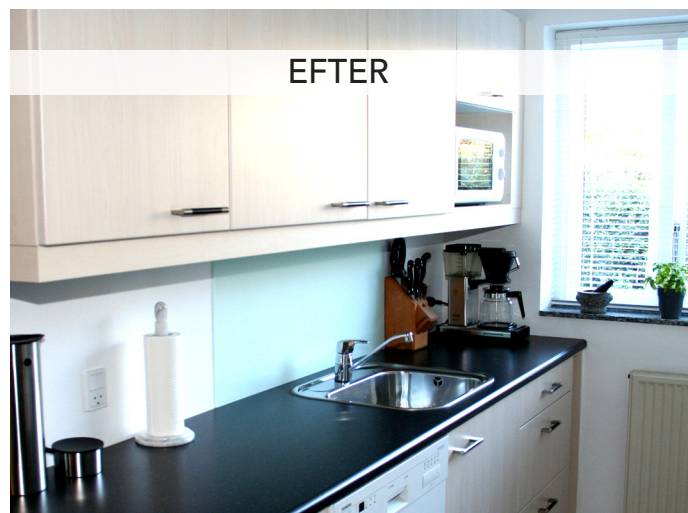
Domea opkræver et byggesagsgebyr for behandling og godkendelser i forbindelse med forbedrings- og forandringsarbejder. Domea skal give et skriftligt svar inden otte uger.

I badeværelset kan man med råderetten få moderniseret følgende:

- Ny håndvask, belysning, vandbesparende toilet, bruser, badekar, brusekabine eller udskiftning af fliser.

I køkkenet:

- Nye skabe, bordplader, vask, armatur, afløb, belysning m.v.



## ARBEJDER UDEN FOR BOLIGEN

Der er særlige regler for, hvad der må ændres uden for huset. For eksempel kan der være særlige regler for rækkehusbebyggelser og bebyggelser med haver, i forhold til hvad der må ændres, bygges og forbedres uden for boligen f.eks.: overdækket terrasse, carport, redskabsskur, drivhus, hegn, flagstang. Arbejder uden for boligen skal være godkendt på et afdelingsmøde. Kontakt dit lokale boligcenter for yderligere oplysninger.



## HVILKE FORANDRINGER GIVER IKKE RET TIL OPGØRELSE?

Forandringsarbejder, der ikke forbedrer det lejedes værdi og derved ikke giver ret til godtgørelse kan være opsætning af skillevæg, blanding af dør, anden gulvbelægning eller anden overfladebehandling.

Uden for boligen kan det være farveændring på altan, nye fliser eller udskiftning af planter i haven. "Hårde hvidevarer" skal anskaffes for egen regning, og er ikke omfattet af råderetsreglerne.

## INSTALLATIONSRETEN

Udover råderetten har du som lejer ret til at få udført de sædvanlige installationer i boligen, som f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab mv., medmindre boligorganisationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Alle installationer skal aftales med ejendomskontoret forinden anskaffelse og opsætning.

Den vaskemaskine, tørretumbler mv., som er installeret efter installationsretten, tilhører dig selv. Det betyder, at du skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af det installerede.

Du har erstatningspligt, hvis der sker skader, som er forårsaget af installationen.



## FORBEDRINGSARBEJDER

Forøger det lejedes værdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Der kan ikke kræves reetablering af disse arbejder ved fraflytning.

## FORANDRINGSARBEJDER

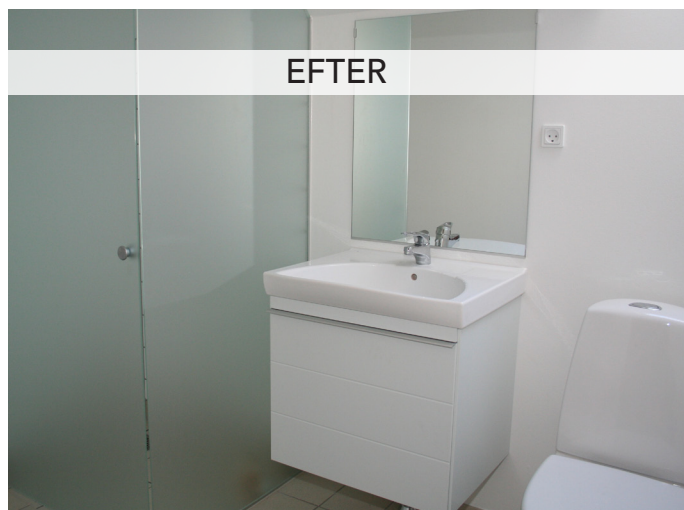
Forbedrer ikke det lejedes værdi og giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er boligselskabet, der vurderer, om arbejdet kun har interesse for den enkelte lejer, og dermed kan kræves reetableret. Hvis der forlanges reetablering, kan lejeren opkræves et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Både forbedrings- og forandringsarbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller evt. karakter af handicap bolig.

Forringelser kan der under ingen omstændigheder gives tilladelse til. Dette kunne f.eks. være anvendelse af dårligere materialer eller dårligere udstyr, end dem afdelingen selv anvender.



Lejerne har ret til at udføre forbedringer indvendigt i boligen, og ved evt. fraflytning få en andel af deres afholdte udgifter godtgjort.



# FORBEDRINGS- OG FORANDRINGSIDÉER

Emnerne nedenfor er alene eksempler. Domea understreger at forbedrings- og forandringsarbejder bør have et vist omfang før de behandles som råderetssager.

## FORBEDRINGER

### ENERGI-OG RESSOURCEBESPARENDE ARBEJDER

- Forsatsvinduer
- Indvendig efterisolering
- Vandbesparende blandingsbatterier
- Termostatventiler
- Vandbesparende toilet

### TEKNISKE INSTALLATIONER

- Større tekniske installationer omkring el, IT eller ventilation.

### KØKKEN

- Bordplade
- Vandafvisende vægbeklædning
- Afløb
- Skabe/inventar
- Køkkenvask

### BAD

- Fliser
- Toilet
- Bruserinstallation, afskærmning mv.
- Vandafvisende vægbeklædning
- Håndvask
- Badekar

### ØVRIGE RUM

- Radiator
- Gulvbeklædning
- Udnytte repos til nyt rum
- Vindueskarme
- Brændeovn
- Loftbeklædning (brædder/gips)
- Garderobeskabe

### UDENFOR BOLIGEN

- Altanlukning
- Fliser i haven
- Drivhus
- Altanafskærmning
- Markise
- Hegn om egen have
- Terrasseoverdækning
- Udestue
- Carport

## FORANDRINGER

### FORANDRINGER INDE I BOLIGEN

- Skillevægge (fjerne/flytte/opsætte)
- Tapet på malet væg
- Anden gulvbeklædning
- Blænde dør
- Maling på væg i stedet for tapet
- Anden overfladebehandling af trægulve (lak, lud, olie)
- Åbne til dør
- Anden vægbeklædning

### UDENFOR BOLIGEN

- Male en anden farve på altan
- Andre fliser i haven
- Andre planter i haven

Boligcenter Hjørring  
Vestergade 8  
9800 Hjørring  
Telefon: 76 64 66 70  
Fax: 76 64 66 71  
hjoerring@domea.dk

Boligcenter Give  
Enggade 14 B, st  
7323 Give  
Telefon: 76 64 67 80  
Fax: 76 64 67 81  
give@domea.dk

Boligcenter Vejle  
Dæmningen 17  
7100 Vejle  
Telefon: 76 64 67 50  
Fax: 76 64 67 51  
Email: vejle@domea.dk

Boligcenter Varde  
Jernbanegade 4, st. th.  
6800 Varde  
Telefon: 76 64 67 90  
Fax: 76 64 67 91  
Email: varde@domea.dk

**Domea**  
Borgergade 6  
Postboks 2138  
1015 København K.  
Tlf. 76 64 64 64  
Fax. 76 64 64 65  
domea@domea.dk  
www.domea.dk

Boligcenter Haderslev  
Naffet 2  
6100 Haderslev  
Telefon: 76 64 67 00  
Fax: 76 64 67 01  
Email: haderslev@domea.dk

Boligcenter Fåborg  
Engvej 15  
5600 Fåborg  
Telefon: 76 64 67 40  
Fax: 76 64 67 41  
faaborg@domea.dk

Boligcenter Svendborg  
Mølmarksvej 155  
5700 Svendborg  
Telefon: 76 64 67 20  
Fax: 76 64 67 21  
fyn@domea.dk

Boligcenter Nykøbing F.  
Frisegade 26  
4800 Nykøbing F  
Telefon: 76 64 66 40  
Fax: 76 64 66 41  
nykobingf@domea.dk

Boligcenter Vordingborg  
Strandgade 2  
4760 Vordingborg  
Telefon: 76 64 66 40  
Fax: 76 64 66 41  
vordingborg@domea.dk

Boligcenter Holbæk  
Kløverstien 205  
4300 Holbæk  
Telefon: 76 64 66 00  
Fax: 76 64 66 01  
holbaek@domea.dk

Boligcenter Frederikssund  
Torvet 6  
3600 Frederikssund  
Telefon: 76 64 66 20  
Fax: 76 64 66 21  
frederikssund@domea.dk

Boligcenter Storkøbenhavn  
Boligcenter København Nord  
Borgergade 6  
1300 København K  
Telefon: 76 64 64 64  
Fax: 76 64 64 65  
kobenhavn@domea.dk