

RÅDERETSKATALOG

FOR

INDVENDIG

OG

UDVENDIG

RÅDERET

VA 4 RÆKKE

Indholdsfortegnelse

Indledning	2
Hvad er råderet?	2
Forbedring eller forandring	2
Forbedringer	2
Forandringer indvendig	2
Forandringer udvendig	2
Individuel råderet	3
Du kan få penge tilbage	3
Den kollektive råderet	4
Før du går i gang	5
Når dit råderetsarbejde er udført	5
Uenigheder – konflikter og tvister	5
Indvendige arbejder - oversigt	6
Udvendige arbejder – oversigt (Råderet)	7
Råderet uden for selve boligen	8
Generelt:	8
Individuel råderet	8
I-1: Flisebelægning i haven	8
I-2a: Hegn i store forhaver (Have > 20 m ²)	9
I-2b: Hegn i små forhaver (Have < 20 m ²)	9
I-2c: Hel eller delvis fjernelse af hæk i små forhaver (Have < 20 m ²)	9
I-2d: Havelåge forhaver	10
I-2e: Læhegn i have	10
I-3: Legehus / lukkede opbevaringsenhed	11
I-4: Hegn i Baghave	11
I-5: Afdækning i baghaven	11
I-6: Kattehegn	12
I-7a: Lamper i baghaven	12
I-7b: El installation i baghaven	12
I-8a: Mistbænke og højbede	13
I-8b: Skærver af granit, sten, flis o.l.	13
I-8c: Rosenbue i forhaven	14
I-8d: Espalier	14
I-9: Pergola	14
I-9a: Afskærmning på siderne af pergola	15
I-10: Ændring af havens niveaudeling	15
I-11 Kanter ved fortov	15
I-12: Montering af lås på havelåge i baghaven	15
Kollektiv råderet	16
K-1: Pergola	16
K-2: Fliser	16
Installationsretten	17
Din Afdeling	17
I-12: Antenner / Paraboler	18

Indledning

Når du bor alment, kan du sætte dit eget præg på din bolig. Med 'råderetten' kan du indrette og ombygge din almene bolig, så den passer til dine krav og forventninger.

Det er dit hjem.

Hvad er råderet?

Råderetten er din mulighed for at forandre og forbedre din bolig, så den passer til dine behov. Med råderetten kan du eksempelvis renovere dit køkken og bad, opføre pergola eller lægge fliser. Råderetten findes både i en individuel og kollektiv udgave, ligesom der skelnes mellem forandrings- og forbedringsarbejder.

Du betaler selv for det arbejde, der skal udføres men du har også mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter.

Det er vores erfaring, at reglerne om råderet ofte finder anvendelse sammen med reglerne vedr. installationer i boligen, hvorfor der bagest i dette katalog er et afsnit om installationsretten.

Beboermødets beslutninger skal godkendes af boligorganisationens bestyrelse.

Forbedring eller forandring

Når du vil sætte dit eget præg på din bolig, kan der være tale om enten forandring eller forbedring. Det er vigtigt at kende forskellen, før du går i gang, så du ved, hvad der skal ske, hvis du flytter.

Forbedringer

Forbedringer forøger boligens brugsværdi, ligesom de giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Forbedringer skal ikke reetableres ved fraflytning. Hvis et forbedringsarbejde giver særlige vedligeholdelsesudgifter, skal du selv betale. I praksis betyder det, at udgifterne vil blive vurderet, beregnet og lagt til din husleje, så andre lejere ikke bliver økonomisk belastet.

Forandringer indvendig

Væsentlige forandringer skal besluttes på et beboermøde og det giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning, det kan du læse om under "økonomisk godtgørelse". Alligevel skal forandringer af boligen aftales mellem dig og Ejendoms-kontoret/BO-VEST.

Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Hvis der forlanges reetablering, skal lejer betale et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Forandringer der ikke skal føres tilbage til tidligere stand skal være i overensstemmelse med vedligeholdelsesreglementet, ellers vil det blive anset som værende mislighold af lejemålet.

Forandringer udvendig

Skal besluttes på et beboermøde og giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Det kan du læse om under "økonomisk godtgørelse".

Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Hvis der forlanges reetablering, skal lejer betale et depositum som sikkerhed for udgiften til reetablering.

Du er forpligtet til jævnfør din afdelings vedligeholdelsesreglement, at vedligeholde forandringerne i overensstemmelse med de almindelige regler for vedligeholdelse.

Individuel råderet

Den individuelle råderet giver beboerne mulighed for at foretage forbedringer og under visse forudsætninger få udbetalt økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

De tilladte forbedringer er eksempelvis energi- og ressourcebesparende foranstaltninger samt etablering, forbedring og modernisering af bad og køkken. Når du udfører et individuelt råderetsarbejde er du selv bygherre.

Ønsker du at benytte den individuelle råderet, skal du kontakte Ejendomskontoret/BO-VEST. Du kan også finde ansøgningsskema på BO-VEST hjemmeside. Behandling af individuelle råderetsarbejder der koster mere end kr. 10.500,00 vil blive påført et sagsbehandlingsgebyr jævnfør BO-VEST takstblad (i 2016 kr. 2.750,00). Tilladelsen til arbejdets påbegyndelse er forudsat af indbetaling af sagsbehandlingshonorar.

Du kan få penge tilbage

Økonomisk godtgørelse

Hvis du benytter dig af den individuelle råderet til at udføre forbedringsarbejder for eksempel et nyt badeværelse eller køkken, vil værdien heraf afskrives over en periode vedtaget på et beboermøde. Afskrivningsperioden er på mindst 10 år og højst 20 år og bør afspejle forbedringsarbejdets forventede holdbarhed.

Det betyder, at hvis du har brugt kr. 100.000,00 på et nyt badeværelse og værdien af arbejdet afskrives lineært over 20 år, vil du ved en fraflytning efter fem år kunne få kr. 75.000,00 tilbage i godtgørelse.

Dette kræver dog, at en række forhold er overholdt:

- arbejdet skal være anmeldt til og godkendt af Ejendomskontoret/BO-VEST, før det går i gang
- arbejds løn kan kun godtgøres, hvis det er udført af en momsregistreret virksomhed
- der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer som spabad, solarium o. lign.
- du skal indsende de originale fakturaer til Ejendomskontoret/BO-VEST, når arbejdet er udført. Herefter vil BO-VEST udarbejde et byggeregnskab
- når BO-VEST har udarbejdet dit byggeregnskab, vil du modtage et tillæg til din lejekontrakt. Dette tillæg skal du underskrive og returnere til BO-VEST.

Er ovenstående punkter ikke overholdt, kan du ikke modtage godtgørelse.

Husk desuden, at du kun kan modtage godtgørelser der er karakteriseret som forbedringsarbejder. Forandringsarbejder er ikke omfattet af reglen om økonomisk godtgørelse.

Beregning af din godtgørelse

Når BO-VEST har godkendt dit byggeregnskab udregnes din godtgørelse som er de penge, du kan få tilbage for dit forbedringsarbejde.

Satserne reguleres hvert år. I 2016 det maksimale man kunne få tilbage for forbedringsarbejder kr. 122.344,00. Du kan godt få godtgørelse for flere forskellige forbedringsarbejder, men maksimumbeløbet er dog gældende.

Afskrivning

Værdien af det arbejde, du får udført, vil blive afskrevet over en 20 år. Denne periode afhænger af arbejdets type, den forventede levetid og samlede værdi. Når den aftalte periode udløber, kan du ikke modtage økonomisk godtgørelse ved fraflytning.

Værdien af arbejdet, og dermed den samlede godtgørelsessum, afskrives med et lige stort beløb hver måned i den vedtagne periode.

Den kollektive råderet

Når afdelingsmødet bestemmer

Den kollektive råderet gælder som udgangspunkt for alle beboere i boligafdelingen. Det er beboermødet, der træffer beslutning om at tage den kollektive råderet i anvendelse.

Ved brug af den kollektive råderet er det din boligafdeling, der 'lægger ud' økonomisk for forbedringsarbejdet. Forbedringerne finansieres med et annuitetslån med en maksimal løbetid på 30 år. Beboerne betaler tilbage til afdelingen ved en forhøjelse af huslejen. Både den præcise huslejeforhøjelse og længden af den periode, hvor der betales mere i husleje, besluttet af beboermødet.

Beboermødet kan bl.a.:

- fastsætte et maksimumsbeløb for, hvad de enkelte forbedringer må koste
- beslutte om beboerne skal vælge mellem et bestemt antal modeller
- beslutte i hvilket omfang beboerne selv bestemmer den præcise udformning af forbedringen
- beslutte om forbedringerne kun må udføres et bestemt antal gange om året – eller når et bestemt antal boliger har udtrykt ønske om at få dem udført

Når der udføres kollektive råderetsarbejder er det afdelingen der fungerer som bygherre. Det er derfor BO-VEST, der bestiller håndværkerne og styrer byggesagen. Du kan som beboer ikke selv udføre forbedringerne eller bestille håndværker.

Hvis afdelingsmødet træffer beslutning om at tage den kollektive råderet i anvendelse, skal boligorganisationen og kommunalbestyrelsen godkende det.

Du kan stille forslag på beboermødet i din afdeling om at tage den kollektive råderet i anvendelse. Hvis du ønsker at stille forslag på beboermødet, skal ejendoms kontor have dit forslag skriftligt, senest 14 dage før beboermødet skal afholdes.

Udvendig kollektiv råderet

Beboermødet kan beslutte, hvilke udvendige arbejder der skal være tilladt. Hvis afdelingen har truffet beslutning om udvendige arbejder, skal det fremgå af afdelingens råderetskatalog. Dette skal dog endeligt godkendes af organisationsbestyrelsen.

Det er altid en betingelse, at eventuelle lokalplaner og kommunale servitutter bliver overholdt.

Før du går i gang

Før du benytter dig af enten den kollektiv er individuelle råderet er det vigtigt, at du læser dette:

Du kan i skemaet på side 7-8 se, hvornår du skal ansøge dit ejendoms kontor/BO-VEST, inden du påbegynder dit råderetsarbejde. Her kan du også se, hvor du ellers skal henvende dig i de forskellige sager samt hvilke andre forbehold du skal gøre dig inden du kan påbegynde dit arbejde.

Du modtager enten en tilladelse eller et afslag fra BO-VEST. En tilladelse til at begynde råderetsarbejdet vil også indeholde BO-VESTs specifikke krav til dit arbejde. Arbejdet må ikke indledes, førend du har modtaget en skriftlige tilladelse. Du skal modtage denne tilladelse inden for otte uger jævnfør lovgivningen (juli måned er undtaget).

Råderetsansmeldelser, med mangelfuld beskrivelse af det arbejde der ønskes udført eller manglende tegninger vil få et afslag.

I råderetskataloget kan du se, hvilke regler der gælder for din afdeling, og kan bl.a. se:

- Hvornår der skal udarbejdes tegninger til videre behandling af ansøgning.
- Hvornår der kræves reetablering.
- Hvornår der evt. kræves (del-)autorisation
- Afskrivningsperiode for forbedringer

Du skal være opmærksom på, at tidligere forbedringsarbejder i din bolig skal være fuldt betalt, før samme type forbedringsarbejde kan igangsættes i boligen.

Samtidig skal du i forhold til forandringer af boligen være opmærksom på, at du selv skal betale for de nødvendige tekniske beregninger eksempelvis ved flytning af bærende væg.

Behandling af ansøgninger under den kollektive råderet vil i tilfælde af godkendelse blive påført et sagsbehandlingsgebyr jf. BO-VESTs takstblad.

Når dit råderetsarbejde er udført

Når arbejdet er udført, skal det i nogen tilfælde hvor omstændighederne kræver det, umiddelbart efter arbejdets fuldførelse, synes af ejendoms kontoret. Dette er for at sikre, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Du vil i denne forbindelse blive varslet med seks uger.

Uenigheder – konflikter og tvister

Hvis en beboer og boligafdelingen ikke kan blive enige om alle detaljer i en råderetssag, kan det blive nødvendigt at få uenigheder afgjort i Beboerklagenævnet. Her kan alle tvister vedrørende både forbedrings- og forandringsarbejder blive afgjort. Beboerklagenævnet forholder sig dog ikke til sager vedrørende den kollektive råderet.

Træffer beboermødet beslutning om råderetsarbejde uden for boligerne, fremgår der af afdelingens eget råderetskatalog.

Indvendige arbejder - oversigt

Tilladte arbejder	Forbedring? Ja / Nej?	Ansøgning skal sendes til administrationen	Tegninger skal udarbejdes forud af lejer	Skal reetableres	Krav om autorisation	Afskrivnings- periode	Vedl.-gebyr	Særlige bemærkninger
Vægge: Opsæt/nedtagning af lette skillevæg, stueetage	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	
Vægge: Opsæt-/nedtagning af lette skillevægge, 1. sal	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	
Vægge: opsætning af fliser i køkken og bad	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	
Gulve montering af klinker	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	Skal udføres af ejendomskon- toret pga. gulvvarme
Døre: montering af nye eller om finering af eksisterende døre.	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	
Montering af franske døre	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	
Montering af skydedør	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	
Fjernelse af dørtrin til toilet	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej		-	Kræver ny dør
Afblænding af døre	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	Jævnfør anvisning, Ejendoms- kontor.
Ændring i tekniske installatio- ner i boligen	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	20 år	-	
Udskiftning køkkenbordplade	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	
Udskiftning køkkeninventar	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		-	
Udskiftning af armatur Armatur monteret i bord- plade	Nej Nej	Ja Ja	Nej Ja	Nej Nej	Nej Ja			Monteres armatur i bordplade er der krav om autorisation
Udskiftning køkkenvask	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej			
Udskiftning af toilet	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej			
Udskiftning af håndvask	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej			
Udskiftning af armatur, bade- værelse	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej			

Udvendige arbejder – oversigt (Råderet)

Tilladte arbejder	Forbedring? Ja /Nej?	Ansøgning skal sendes til Ejen-	Tegninger skal med- sendes an- søgnin-	Evt. krav om re-etablering	Krav om au- torisation	Engangsge- byr til re- etablering	afskriv- ningsperi- ode	Vedl.-gebyr	særlige be- mærkninger
Flisebelægning i for- og bag- have	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej		20 år.	.	Råderet: I-1 og K-2
Hegn i store forhaver [>20m ²]	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-2a
Hegn i små forhaver [under<20m ²]	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet I-2b
Hel eller delvis fjernelse af hæk i små forhaver.[<20m ²]	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-2c
Havelåge forhaver	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-2d
Læhegn i haven	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-2e
Legehuse / lukkede opbeva- ringenhed	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-3
Hegn i baghave	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-4
Afdækning i baghaven	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-5
Kattehegn i baghaven	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej	250 kr.			Råderet: I-6
Lamper i baghaven	Nej	Ja	Ja	Nej	Ja				Råderet: I-7a
El installation i baghaven	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja				Råderet I-7b
Opførelse af mistbænk og højbede	Nej	Nej / Ja	Nej / Ja	Nej	Nej				Råderet: I-8a
Skærver af granit, sten, flis o.l.	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet I-8b
Rosenbue i forhaven	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-8c
Espalier	Nej	Nej	Nej	Nej	Nej				Råderet: I-8d
Opførelse af pergola	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej		20 år	Kr. 35,00 /md.	Råderet: I-9 og K-1
Overdækning af Pergola	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej		20 år	Kr. 35,00 /md	Råderet: I-9 og K-1
Afskærmning på siderne af pergola	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet: I-9a
Ændring i havens niveaude- ling	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet I-10
Kanter ved fortov	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej				Råderet I-11
Montering af lås på have- låge i baghaven	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej				Råderet I-12

Hvis der er tvivl om ovenstående eller der ønskes råd og vejledning, kan man kontakte ejendomskontoret med sine ideer inde man går i gang.

Fældning af træer er udgået, da plantning af træer og buske høre til i Husorden

Råderet uden for selve boligen

Generelt:

Det af BO-VEST udarbejdede og af VA organisationsbestyrelse godkendte råderetsskabelon.

Ved vedtagelsen af dette råderetskatalog ophæver alle tidligere råderetsbeslutninger i afdelingen i deres helhed.

For at arbejdet kan godkendes, skal de følgende krav til udførelsen efterleves:

- Der skal indsendes en anmeldelse af arbejdet til ejendomskontoret.
- Anmeldelsen skal indeholde en materialeliste samt en målfast tegning.
- Faktura inklusiv moms skal vedlægges for at kunne få godtgørelse ved fraflytning.
- Der skal kunne fremvises dokumentation for alle arbejder, hvor der kræves installatør autorisation.
- Arbejdet skal være udført håndværksmæssigt korrekt.
- Alle ovenstående krav vil indgå som en del af synet og være påkrævet for at blive godkendt.

Individuel råderet

I-1: Flisebelægning i haven

Der kan anlægges flisebelægning i op til 100 % af bag- og forhavens areal, der kan dog i enkelte haver, hvor der af hensyn til det nedgravede dræn eller stophaner i forhaven, være begrænsninger.

Særlige krav til lægning af fliser:

- *Flisebelægningen skal afgrænses til alle sider med kantsikring.*
- *Flisebelægningen skal lægges oven på et stabilgruslag på mindst 12 cm og et lag afretningsgrus på mellem 2 og 4 cm.*
- *Belægningen skal være udført med et linjefald på min. 25 ‰ væk fra huset.*
- *Højbede udført med fliser betragtes ikke som flisebelægning*
- (Se afsnit 8a omhandlende mistbænke og højbede)

Flisebelægningens værdi nedskrives til kr. 0,00 over 240 måneder.

Flisebelægning vil såfremt den er udført efter ovenstående retningslinjer og er blevet synet og godkendt blive opfattet som forbedring, hvorfor arbejdet giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Der vil i forbindelse med fraflytning ikke være krav om reetablering såfremt flisebelægningen fremstår som vedligeholdt.

Beboerne står for vedligeholdelsen i boperioden.

Er flisebelægningen ikke udført efter de ovennævnte retningslinjer, vil det blive anset som værende mislighold af lejemålet og der vil blive udført græsplænen med rullegræs på fraflytters bekostning.

I-2a: Hegn i store forhaver (Have > 20 m²)

Der kan opsættes hegn i forhaver større end 20 m². Hegn må, i haver større end 20 m², ikke erstatte hækken.

Altid gældende krav:

Hegn i forhaven må ikke være højere end 90 cm. Hegnet skal placeres på indersiden af hækken.

Der kan opsættes et trådhegn, rionet eller træhegn. Et træhegn skal ifølge lokalplanen, være med lodrette brædder.

Træhegn skal males med RAL 7016.

Hegn skal opsættes håndværksmæssigt korrekt og være forankret forsvarligt i jorden.

Hegn i haven betragtes ikke som forbedring men som en forandring. Hegn i store haver skal ikke reetableres ved fraflytning.

Beboerne har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

I-2b: Hegn i små forhaver (Have < 20 m²)

Der kan opsættes hegn i forhaver mindre end 20 m². Hegn må, i haver mindre end 20 m², sættes på indersiden af hækken eller erstatte hækken og stå helt ude ved flisekanten (også ved husgavl).

Altid gældende krav:

Hvis hækken fjernes skal hegnet være, et af de godkendte hegn. Der kan vælges imellem trådhegn, rionet eller træhegn med lodrette brædder.

Træhegn skal være malet i RAL 7016.

Hegn i forhaven må ikke være højere end 90 cm.

Hegn skal opsættes håndværksmæssigt korrekt og være forankret forsvarligt i jorden.

Der skal være enighed mellem naboerne såfremt hæk mellem to forhaver ønskes fjernet, ligesom der skal være enighed om typen af hegn, hvis et sådant ønskes opsat.

Hegn i haven betragtes ikke som en forbedring, men som forandring. Hegn i små haver skal ikke reetableres ved fraflytning.

Beboerne har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

I-2c: Hel eller delvis fjernelse af hæk i små forhaver (Have < 20 m²)

Hækken i små haver kan helt eller delvis fjernes. Der skal dog være enighed mellem naboerne, såfremt hæk mellem to forhaver ønskes fjernet.

Fjernelse af hæk i haven betragtes ikke som forbedring, men som en forandring. Hæk i små forhaver skal ikke reetableres ved fraflytning.

I-2d: Havelåge forhave

Der kan opsættes havelåge i forhaven.

Altid gældende krav:

Havelåger udført i træ skal være malet i RAL 7016.

Havelåger i forhaven må ikke være højere end 90 cm.

Havelåge skal opsættes håndværksmæssigt korrekt og stolpen hvorpå havelågen er monteret skal være forankret forsvarligt i jorden.

Havelågen må kun kunne åbnes indad.

Havelåge betragtes ikke som en forbedring men som en forandring, Havelågen skal ikke reetableres ved fraflytning. Beboer har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

I-2e: Læhegn i have

Der kan opsættes et læhegn i haven

Altid gældende krav:

Læhegnet må laves af ubehandlet træ, lamel, pil eller rionet. Træ, lamel og pil skal være med lodret beklædning.

Skal det males, skal det være i RAL 7016.

Max. højde 120 cm. over terræn. Samlet længde max. 6 meter i en vinkel eller bue, hvor den ene side skal være på min. 1,5 meter. Må ikke være til gene for naboerne.

Læhegnet skal opsættes håndværksmæssigt korrekt og skal opføres som en selvstændig enhed.

Læhegnet skal friholdes fra bygnings facader med en min. afstand på 10 cm., og må ikke fastgøres i plankeværk, skur eller rionet.

Læhegn betragtes ikke som en forbedring, men som en forandring. Læhegn skal ikke reetableres ved fraflytning.

Beboer har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

I-3: Legehus / lukkede opbevaringsenhed

Der må opsættes legehus / lukkede opbevaringsenhed på max. 3 m². i baghaven. (Dette betragtes som løsøre og skal fjernes ved fraflytning),

Altid gældende krav:

Det må ikke have karakter af fast forankrede bygninger og skal være til at flytte med kort varsel (ca. 4 timer).

Må ikke være højere en plankeværkets højde 180 cm. Der skal være min 50 cm. til bygning og min. 5 cm. til hækk, plankeværk og skur. Dette for at undgå at disse bliver op fugtet.

Det skal sikres, så de står fast og ikke flyver eller bliver skubbet rundt i blæsevej, dette kan gøres med pløkker i jord, barduner, beton klodser o.l. De må på ingen måde fastgøres på bygningen, plankeværk eller skur.

Hvis de forårsager skader på personer, bygninger o.l. er beboeren selv ansvarlig og skal dække eventuelle erstatninger.

Legehus / lukket opbevaringsenhed betragtes ikke som en forbedring men som en forandring.

Beboeren har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

I-4: Hegn i Baghave

Der kan opsættes hegn i baghave.

Altid gældende krav:

Hegnet skal udføres i træ eller pileflet. Træhegn og ramme på pileflet skal være malet i RAL 7016. Hegn i baghaven må ikke være højere end 180 cm. og skal opsættes minimum 50 cm. fra rionettet. Træhegn / pileflet skal i henhold til lokalplanen, bestå af lodret beklædning.

Hegn betragtes ikke som en forbedring men som en forandring. Hegnet skal reetableres ved fraflytning.

Beboer har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

4 Række har fået dispensation fra lokalplanen i år 2016, til at have hegn i baghaven i 2 år. Holder kommunen fast i dispensationen og hegnene skal fjernes efter 2 år er det for beboernes egen regning.

I-5: Afdækning i baghaven

Hullet under plankeværk, havedør og døren til skuret kan afdækkes. Der kan benyttes træ, trådnet, fibercement (eter-nit) eller lignende plader samt gummiliste eller lignende materialer.

Afdækningen betragtes ikke som en forbedring men som forandring. Afdækningen skal ikke reetableres ved fraflytning.

Beboer har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

I-6: Kattehegn

Der må opsættes hegn på plankeværket / skuret, der forhindre katte i at forlade haven. Hegnet skal monteres på plankeværket / skuret således at overkanten af hegnet ikke overstiger overkanten af plankeværket / skuret.

Kattehegnet betragtes ikke som en forbedring men som forandring. I forbindelse med fraflytning vil der være krav om reetablering.

Beboer har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

Der opkræves et depositum på 250 kr. til reetablering af katte hegn.

I-7a: Lamper i baghaven

Der må opsættes lamper som er godkendt til udendørsinstallation på eksisterende plankeværk / skur. Lyset, må ikke monteres over plankeværkets højde og må ikke genere naboer eller genboer.

Opsætning / udskiftning og nedtagning af lamper skal altid udføres af en autoriserede elektriker / elinstallatør.

Dette skal dokumenteres med regning fra den autoriserede elektriker / elinstallatør.

Lamper i haven betragtes ikke som en forbedring men som forandring.

Lamper betragtes som løssøre og skal nedtages I forbindelse med fraflytning.

Beboer har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

(Sidst ændret på beboermøde 27. november 2017)

I-7b: El installation i baghaven

Der må udføres elinstallation i baghaven af autoriseret elektriker / elinstallatør. Disse skal trækkes fra den udvendige el dåse eller stikkontakt, som sidder ved vindue til højre for dør til køkken (set udefra) eller fra elinstallation i skur.

Elinstallation med el dåse til montering af lamper betragtes som en forbedring og giver ret til godtgørelse, dog vil alle lamper og evt. andet udstyr som er tilsluttet denne elinstallation, blive betragtet som løssøre / forandring, og vil ikke være omfattet af godtgørelse, og skal nedtages/fjernes ved fraflytning. Se også punkt I-7a.

Dette skal dokumenteres med regning fra den autoriserede elektriker.

(Sidst ændret på beboermøde 27. november 2017)

I-8a: Mistbænke og højbede

Der kan laves mistbænke og højbede i haverne.

Højbede og misbænke der opfylder følgende krav, kan udføres uden anmeldelse/ansøgning:

Et flytbart bed på max. 1 m², som er hævet over det omgivende terræn (Dette betragtes som løsøre og skal derfor fjernes ved fraflytning)

Øvrige misbænke og højbede skal anmeldes / ansøges.

Altid gældende krav for øvrige misbænke og højbede:

Minimumsafstanden til bygningen skal være 50 cm.

Bedet må ikke placeres umiddelbart op af plankeværk / skur, der skal være min. 10 cm. luft, så det er muligt at male og vedligeholde disse.

Misbænke / højbede betragtes ikke som en forbedring men som en forandring. Godkendte misbænke / højbede over 1 m² skal ikke reetableres ved fraflytning.

Beboerne har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

I-8b: Skærver af granit, sten, flis o.l.

Der må lægges sten, granit, grus, træ-, barkflis og andre materialer i stedet for græs, fliser og under hæk / hegn.

Altid gældende krav:

Der skal en kant afgrænsning mod stien, dræn render, skel mod nabo, mv. således at det valgte materiale bliver, hvor det er tiltænkt og ikke kommer ud på stier, ned i dræn render og ind til naboer.

Skærver af granit, sten, flis o.l. betragtes ikke som en forbedring men som en forandring. Skal ikke reetableres ved fraflytning.

Beboerne har selv vedligeholdelsespligten i boperioden, det vil sige at området med disse materialer skal passes og holdes fri for ukrudt og græs, så det fremstår vedligeholdt.

I-8c: Rosenbue i forhaven

Der kan opsættes en rosenbue i forhaven.

Altid gælden krav:

Hvis rosenbuen er i træ, skal det være ubehandlet eller i farve RAL 7016.

Max. mål: højde 250 cm., bredde 150 cm., dybde 50 cm.

Skal opsættes håndværksmæssigt korrekt, så det står fast så den ikke vælter i blæsevejr.

Rosenbue betragtes ikke som en forbedring men som en forandring. Rosenbue skal ikke reetableres ved fraflytning.

Beboerne har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

I-8d: Espalier

Der kan opsættes / monteres lodrette espalier i haverne. (Dette betragtes som løvsøre og skal fjernes ved fraflytning).

Altid gældende krav:

Espalier skal friholdes fra bygnings facader med en min. Afstand på 50 cm.

Espalier i baghaven, må ikke være over plankeværkets højde, er de monteret på plankeværk / skur, skal de fjernes når disse skal males (hvert 5 år).

Espalier i forhaven må max. være 180 cm i højden, må ikke være til gene / skygge i nabohaverne.

Espalier betragtes ikke som en forbedring, men en forandring. Beboerne har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

Ved fraflytning skal evt. alle skruehuller lappes og males.

I-9: Pergola

Man kan opsætte en pergola i baghaven, overdække sin allerede eksisterende pergola eller opføre en overdækket pergola.

Pergolaen skal, for at den kan godkendes, udføres præcis efter de tegninger der blev udarbejdet til de pergolaer der indgik i helhedsplanerne, ende stolperne skal dog monteres uden på hegnsstolperne og nedstøbes i beton. Glastag skal være 5/5 mm lamineret/hærdet.

Målfast tegning udleveres på ejendomskontoret.

I forbindelse med udførelsen overtager afdelingen vedligeholdelsespligten af pergolaen. Beboerne vil blive opkrævet kr. 35,00 om måneden i vedligeholdelsesgebyr. Afdelingen maler pergolaens træværk hvert femte år. Beboer skal selv forestå løbende renhold af pergolaen jævnfør Almenlejelovens § 24, stk. 4.

I-9a: Afskærmning på siderne af pergola

Der kan opsættes afskærmning på indersiden af pergola (ind mod nabo/fællessti).

Afskærmningen skal, for at den kan godkendes, udføres ud fra godkendte tegninger.

Afskærmning skal være af min. 6 mm. klar plexiglas eller polycarbonat og monteres på indersiden, mellem tag og plankeværk. Skal fastgøres i pergolaens spær og stolper

Afskærmning betragtes ikke som en forbedring, men som en forandring. Afskærmning skal ikke reetableres ved fraflytning.

Beboer har selv vedligeholdelsespligten i boperioden.

I-10: Ændring af havens niveaudeling

Der må laves ændring af havens niveaudeling. Dog må ændringen ikke være over 60 cm. højt og niveaudelingen skal holdes minimum 1 meter fra husmur og skel. Ændring af havens niveau betragtes ikke som en forbedring men som forandring, hvorfor arbejdet ikke giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Beboer har selv vedligeholdelsespligten. I forbindelse med fraflytning vil der ikke være krav om reetablering.

I-11 Kanter ved fortov

Der hvor der er niveau forskel mellem sokkel / haven og fortov / stier er det tilladt at lave en flisekant som flugter med havens niveau.

Altid gældende krav:

Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Kontakt Ejendomskontoret for råd og vejledning.

I-12: Montering af lås på havelåge i baghaven

Der må monteres en kasselås på den indvendige side af havelågen til baghaven, med en gennemboring i lågen til cylinderen.

Slutblikket monteres på stolpen og kasselåsen på lågen.

Dette er en forandring, og giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Hvis låsen nedtages ved fraflytning, skal der foretages reetablering af hul i lågen.

Kollektiv råderet

K-1: Pergola

Beboerne kan over den kollektive råderet få opsat en pergola i baghaven, overdækket sin allerede eksisterende pergola eller få opført en overdækket pergola.

Kollektiv råderet vil blive udført jævnfør Lov om Almene Boliger § 37 b og driftsbekendtgørelsen § 82, over tre etaper i hhv. 2016, 2017 og i 2018. Det vil hvert af disse år være muligt, at få opført en pergola af driften. Der kan maksimalt udføres arbejder under den kollektive råderet i afdelingen til etablering af pergolaer i alt for kr. 2.200.000,00, svarende til opførelsen af ca. 60 pergolaer med glastag. Vedligeholdelsesgebyr vil blive pålagt de lejemaal der får udført arbejdet, jævnfør Lov om Leje af Almen bolig §§ 9, stk. 2 og 10, stk. 4.

Pergolaen vil blive udført efter de tegninger der blev udarbejdet til pergolaer der indgik i helhedsplanerne, ende stolperne vil dog monteret uden på hegnstolperne og nedstøbt i beton (se tegninger, der kan udleveres på ejendoms-kontoret). Glastag skal være 5/5 mm lamineret/hærdet.

Pergolaens afdrages lineært over huslejen i 240 måneder.

Arbejderne vil indledningsvis blive finansieret af afdelingen opsparede midler med en rente svarende til den gældende udlånsrente og efterreguleres ved endelig optagelse af realkreditlån. Ved afslutningen af de tre etaper, vil der ved årsskiftet 2018 /2019 blive optaget et realkreditlån til det resterende af råderetsarbejdernes værdi. Herefter vil ordningen bortfalde. Hvert lejemål må maksimalt foretage kollektive råderetsarbejder for kr. 33.950,00 + sagsbehandlingshonorar.

Betaling til afdelingens vedligehold af pergolaen vil blive opkrævet særskilt med kr. 35,00 om måneden over huslejen. Afdelingen maler pergolaens træværk hvert femte år. Renhold af pergolaen vil blive pålagt lejer. Jævnfør Almenlejelovens § 24, stk. 4.

K-2: Fliser

Der kan over den kollektive råderet anlægges flisebelægning i op til 100 % af bag- og forhavens areal, der kan dog i enkelte haver, hvor der af hensyn til det nedgravede dræn være begrænsninger.

Flisesti til hovedindgangsdøren samt fliser langs facaden i forhaven må ikke ændres eller fjernes.

Kollektiv råderet vil blive udført, jævnfør Lov om Almene Boliger § 37 b og driftsbekendtgørelsen § 82, over tre etaper i henholdsvis 2016, 2017 og i 2018. Det vil hvert af disse år være muligt, at få lagt fliser af driften. Der kan maksimalt udføres arbejder under den kollektive råderet i afdelingen til lægning af fliser i alt for kr. 2.000.000, svarende til ca. 50 forhaver og 50 baghaver. Vedligeholdelsesgebyr på 10 kr. pr. måned vil blive pålagt de lejemaal der får udført arbejdet jævnfør Lov om Leje af Almene boliger §§ 9, stk. 2 og 10, stk. 4.

Fliserne vil blive lagt i 15*30 fliser og som fliser i havegangene er lagt.

Fliserne afdrages lineært over huslejen i 240 måneder.

Arbejderne vil indledningsvis blive finansieret af afdelingen opsparede midler med en rente svarende til den gældende udlånsrente og efterreguleres ved optagelse af kreditforeningslån. Ved afslutningen af de tre etaper, vil der ved årsskiftet 2018 /2019 blive optaget et realkreditlån til det resterende af råderetsarbejdernes værdi. Herefter vil ordningen bortfalde.

Installationsretten

Som lejer har du ret til at få lavet sædvanlige installationer i boligen, f.eks. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine, køleskab mv., medmindre boligafdelingen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Når du bruger installationsretten ejer du selv de hårde hvidevarer. Du står derfor selv for vedligeholdelse og udskiftning. Eventuelle skader på ejendommen som dine hvidevarer måtte skabe, skal du betale. Disse skader vil oftest være dækket af en indboforsikring. I BO-VEST opfordrer vi altid vores beboere til at have en indboforsikring.

De hvidevarer du har sat ind i boligen skal være fjernet ved syn i forbindelse med fraflytning og skal fjernes permanent, når du flytter.

Hvis installationen kræver, at der sker indgreb i boligens inventar, f.eks. skabe, må du kun gennemføre installationen, hvis du samtidig anmelder arbejdet iht. reglerne om råderet og stiller et økonomisk depositum, der sikrer, at afdelingen kan reetablere det berørte, hvis du flytter. Depositummets størrelse fastsættes af ejendomskontoret/BO-VEST, og afhænger af omfanget af indgrebet.

Du kan blive mødt af krav om at føre boligen tilbage til oprindelig stand, hvis du for eksempel har flyttet et køleskab for at få plads til en vaskemaskine. Det vil sige, at køleskabet skal stå på dets originale plads, når der gennemføres syn af din bolig. Ellers vil du skulle betale for, at det bliver flyttet tilbage.

Din Afdeling

I 4 række indgår de følgende hårde hvidevarer som standard i afdelingen:

- Komfur
- Emhætte
- Køle-/fryseskab

Vælger du at benytte dig installationsretten, skal du opbevare de oprindelige hårde hvidevarer, så de kan blive geninstalleret i lejemålet ved din fraflytning.

Emner	Forbedring? Ja / Nej?	Anmeldelsen skal afleveres på ejendomskontoret	Evt. krav om reetablering	Engangsgebyr til reetablering	Krav om autorisation	Særlige bemærkninger
Tilslutning vaskemaskine, opvaskemaskine	Nej	Ja	Ja		Ja	
Tilslutning tørretumbler	Nej	Ja	Ja		Ja	Må kun opsættes kondens tørretumbler
Køb og tilslutning af ny emhætte	Nej	Ja	Ja	1000	Ja	Du skal selv opbevare afdelingens emhætte.
Køb og tilslutning af nyt komfur	Nej	Ja	Ja		Ja	Du skal selv opbevare afdelingens komfur.
Køb og tilslutning af nyt køle-/fryseskab	Nej	Nej	Ja		Nej	Du skal selv opbevare afdelingens køle-/fryseskab.
Antenne / Parabol	Nej	Ja	Ja	250	Ja	Se I-12

I-12: Antenner / Paraboler

Der må kun opsættes antenner efter skriftlig tilladelse, i overensstemmelse med afdelingens regler.

Radioamatører har mulighed for at søge om tilladelse til opsætning af antenner.

Parabolantennen skal opsættes efter ejendomskontorets anvisning. Parabolantennen må ikke monteres på bygningen. Den må dog gerne monteres på den side af plankeværket der vender ind mod haven eller stå i baghaven.

Overkanten af parabolantennen må ikke overstige overkanten af plankeværket.

Beboer har selv vedligeholdelsespligten af antenner og i beboelsesperioden. I forbindelse med fraflytning vil der være krav om reetablering. Der opkræves et depositum på 250 kr. til reetablering.

Økonomi:

Afdelingen optager realkreditlån til at finansiere arbejderne.

Regneeksempler på konsekvensen for huslejen ved tilbud og rentesats på 4,5 % pr. 1. marts 2016:

Anskaffelsessum kr. 15.000,00 – afdrag pr/md kr. 94,90 – kr. 22.775,38 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 20.000,00 – afdrag pr/md kr. 126,53 – kr. 30.367,17 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 25.000,00 – afdrag pr/md kr. 158,16 – kr. 37.958,96 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 30.000,00 – afdrag pr/md kr. 189,79 – kr. 45.550,76 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 35.000,00 – afdrag pr/md kr. 221,43 – kr. 53.142,55 over 20 år.

Anskaffelsessum kr. 40.000,00 – afdrag pr/md kr. 253,06 – kr. 60.734,34 over 20 år.

27. november 2017:

Ændring punkt I-7a Lamper i baghaven og I-7b El installation i baghaven. Udgår K-3 Etablering af el i baghaver til lamper. Nyt punkt I-12 montering af lås på havelåge i baghaven.