

RÅDERETSKATALOG

Niels Bohr Parken Afd. 26

Kataloget er godkendt på afdelingsmødet den 28. januar 2025.

Kataloget er godkendt af organisationsbestyrelsen den 13. marts 2025.

Kataloget er godkendt af kommunen den xx.xx.xxxx - Sagsnr. xxxxxxxx

Udgivet: november 2024.

Revideret: Tilføjelse af træhegn/trælåge er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 25. juni 2025.

Tilføjelsen er godkendt af organisationsbestyrelsen den 21. august 2025.



Indhold

Råderetten generelt	3
Hvad er tilladt i din afdeling?	4
Indvendige arbejder.....	4
Udvendige arbejder (Positivlisten)	5
Vedligeholdelse af råderetsarbejder	6
Ude eller inde i boligen.....	6
Individuel råderet.....	7
Forbedringer og forandringer.....	7
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	8
Beregning.....	8
Udbetaling.....	8
Kollektiv råderet.....	9
Køkkener og badeværelser	9
Omfattede boliger	9
Ordningens varighed/omfang	9
Modernisering i forbindelse med fraflytning	9
Finansiering og månedligt huslejetillæg.....	9
Ladeboks	10
Leverandører og løsninger	10
Godkendelse af arbejderne	11
Tilmelding	11
Hvidevarer.....	11
Installationsretten	11
Lovgrundlaget	12
BILAG: Køkken	13
BILAG: Bad	14
BILAG: Overdækket terrasse.....	15
BILAG: Legehus.....	16
BILAG: Højbede	17
BILAG: Hegn/Havelåge	18

BILAG: Trådhegn.....	19
BILAG: Fritstående skur	20
BILAG: Fliser	21
BILAG: Drivhus.....	22
BILAG: Parabol.....	23
BILAG: Pergola.....	24
BILAG: Belægning med granitskærver/perlesten	25
BILAG: Udvendig elstik	26
BILAG: Træhegn og trælåge	27

Råderetten generelt

Boligindretning er noget, mange går op i, og der er mange muligheder for at ændre og tilpasse sin bolig. Som lejer har du gennem råderetten mulighed for at lave ændringer i boligen og de tilhørende udendørsarealer. Det kan være alt fra små justeringer til større renoveringer, alt efter hvad du ønsker.

Råderet giver:

- Mere frihed til at bestemme over din egen bolig
- Flere muligheder for at tilpasse din bolig til dine personlige behov og stil

I dette katalog finder du de ændringer, som er blevet godkendt på afdelingsmødet. Hvis du ønsker at foretage ændringer på udendørsarealer, som ikke er beskrevet i kataloget, kan du stille det som et forslag på næstkommende afdelingsmøde.

Der findes to former for råderet:

Individuel råderet – her søger du som lejer individuelt hos administrationen, og det er lejer, der sørger for arbejdet og finansierer udgifterne.

Kollektiv råderet – her er det administrationen, der står for arbejdet og finansiering, men du som lejer afdrager udgiften via en huslejestigning.

På de følgende sider kan du se din afdelings positivliste. Positivlisten er et overblik over hvilke boligændringer, som er vedtaget i din afdeling.

Hvad er tilladt i din afdeling?

I skemaerne herunder finder du din afdelings positivliste. Af positivlisten fremgår det hvilke boligændringer, som er vedtaget i din afdeling, og du som lejer dermed må foretage.

Indvendige arbejder

Tilladte ændringer inde i boligen	Forbedring? Ja / Nej	Ansøgning skal sendes til administrationen	Tegninger skal udarbejdes forud af lejer	Skal reetableres	Krav om autorisation	Afskrivnings- periode	Månedlig udgift til evt. udskiftning/rep.	Særlige bemærkninger
Udskifte sanitet og blandingsbatterier til anden model end standard	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja			Eksisterende blandingsbatteri gemmes og opbevares til genanvendelse ved reetablering
Fjerne ikke-bærende skillevægge	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej			
Opstille ikke-bærende skillevægge	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej			
Lægge vinyl og gulvtæppe på eksisterende trægulv	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej			
Nyt køkken	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	10 år		Bilag Køkken
Nyt badeværelse	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	10 år		Bilag Bad

Husk, at du skal ansøge skriftligt for hver boligændring, inden arbejdet påbegyndes.

Ansøgningsskemaerne findes på www.fabbo.dk/beboer

Udvendige arbejder (Positivlisten)

Tilladte ændringer udenfor boligen	Forbedring? Ja / Nej	Ansøgning skal sendes til administrationen	Tegninger skal udarbejdes forud af lejer	Skal reetableres	Krav om autorisation	Afskrivnings- periode	Månedlig udgift til evt. udskiftning/rep.	Særlige bemærkninger
Overdækket terrasse	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej	10 år	250,00 kr./md	Bilag Overdækket terrasse
Opsætning af legehus	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej			1.500, - Depositum Bilag Legehus
Etablering af højbede	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej			2.500, - Depositum Bilag Højbede
Opsætning af hegn ved terrasse	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej	10 år	25,00 kr./ fag/md	Bilag Hegn-Havelåger
Hegn i skel	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej	10 år	25,00 kr./ fag/md	Bilag Hegn-Havelåger
Trådhegn	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej			1.500, - Depositum Bilag Trådhegn
Pergola	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej			3.000, - Depositum Bilag Pergola
Skur	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej			3.500, - Depositum Bilag Skur
Hæk (egen have)	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej			2.500, - Depositum
Havelåge/Indgang til have	Ja	Ja	Ja	Nej	Nej	10 år	25,00 kr./md	Bilag Hegn-Havelåger
Fliser	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		3,00 kr./ m ² /md	Bilag Fliser
Drivhus	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		175,00 kr./md	Bilag Drivhus
Parabol/antenne	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja			2.000, - Depositum Bilag Parabol
Granitskærver/perlesten i haven	Nej	Ja	Ja	Nej	Nej		3,00 kr./ m ² /md	Bilag Granitskærver/Perlesten
Udvendig stikkontakt	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja			Bilag Udvendig stik
Træhegn/trælåge	Nej	Ja	Ja	Ja	Nej			Bilag træhegn og trælåge Depositum låge 1.500 kr. Depositum hegn 500 kr./fag

Husk, at du skal ansøge skriftligt for hver boligændring, inden arbejdet påbegyndes.

Ansøgningsskemaerne findes på www.fabbo.dk/beboer.

Har du som lejer ønske om at udføre boligændringer udenfor boligen, som ikke fremgår af din afdelings positivliste, kan du stille det som et forslag til det næstkommende afdelingsmøde.

Vedligeholdelse af råderetsarbejder

Hvis et råderetsarbejde giver særlig vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, skal disse udgifter betales af lejeren. I praksis betyder det, at udgifter til fremtidig vedligeholdelse af forbedringsarbejder og blivende forandringsarbejder vil blive vurderet og udregnet af administrationen og lagt på den månedlige husleje for denne bolig. Da råderetsarbejderne vil være en del af boligen fremover, skal disse vedligeholdes ligesom bygningens øvrige bygningsdele. Disse arbejder skal derfor også indarbejdes i afdelingens vedligeholdelsesplan. Hensigten er, at de øvrige lejere i afdelingen ikke må blive økonomisk belastede, og at den lejer, som får mere, betaler mere.

Ude eller inde i boligen

I reglerne inden for råderet skelnes der mellem råderetsarbejde inde i boligen og råderetsarbejde i boligens tilhørende udendørsarealer.

Uden for boligen

Reglerne for at forbedre eller forandre i boligens tilhørende udendørsarealer skal fastsættes i råderetskataloget på afdelingsmødet. Kun det arbejde, som fremgår af kataloget, må udføres/opføres.

Hvis du som lejer har et ønske om ændringer til det vedtagne råderetskatalog, har du mulighed for at indsende ønsket som forslag til næste ordinære afdelingsmøde i afdelingen.

Inde i boligen

Derimod er det administrationen, der tager stilling til forbedringerne eller forandringerne inde i boligen.

Individuel råderet

Forbedringer og forandringer

Ved anvendelse af den individuelle råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer. Du kan læse mere om de to kategorier herunder.

Forbedringsarbejder forøger det lejedes værdi, f.eks. ved at være nemmere at benytte, vedligeholde eller rengøre.

Hvis du som lejer udfører forbedringer, er reglerne disse:

- Du har ret til at foretage forbedringer i boligen eller tilhørende udendørsarealer.
 - Forbedringerne skal ikke reetableres ved fraflytning.
 - Du har ret til økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for afskrivningsperioden.
 - Hvis arbejdet kræver henlæggelse til reparation- og udskiftningspligten for afdelingens midler, tillægges du som lejer en huslejeforhøjelse som følge af arbejderne jf. lov om leje af almene boliger og driftsbekendtgørelsen.
 - Arbejderne skal udføres håndværksmæssigt korrekt
 - Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige.
 - Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig.
 - Der skal altid ansøges skriftligt for hver råderetssag inden arbejdet opstartes.
- Ansøgningsskema findes på www.fabbo.dk/beboer

Forandringsarbejder forøger ikke det lejedes værdi, men har betydning for den enkelte lejer.

Hvis du som lejer udfører forandringer, er reglerne disse:

- Der kan blive stillet krav om reetablering ved fraflytning.
- Der ydes ikke godtgørelse ved fraflytning.
- Der kan stilles krav om depositum, svarende til forventet udgift til reetablering.
- Hvis arbejdet ikke kræves reetableret ved fraflytning, vil arbejdet kræve henlæggelse til reparation- og udskiftningspligten for afdelingens midler, og derfor vil du som lejer tillægges en huslejeforhøjelse, som følge af arbejdet jf. lov om leje af almene boliger og driftsbekendtgørelsen.
- Forandringsarbejder kan være permanente eller noget, der kan kræves reetableret ved fraflytning. Det er boligorganisationen, der vurderer, om arbejdet kun er velegnet for den enkelte lejer og derfor skal reetableres.
- Når du søger om anvendelse af råderetten, vil du i din evt. tilladelse blive informeret om tilladelsens betingelser

- Der skal altid ansøges skriftligt for hver råderetssag inden arbejdet opstartes. Ansøgningsskema findes på www.fabbo.dk/beboer

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Hvis du som lejer har udført forbedringer under individuel råderet, har du ret til økonomisk godtgørelse. Godtgørelsen udbetales af administrationen ved din fraflytning. Udbetaling af godtgørelsen afhænger dog af, om du fraflytter, inden forbedringerne er afskrevet.

For at få godtgørelse, skal følgende regler overholdes:

1. Ansøgningsskema skal udfyldes om forbedringsarbejdet, og godkendes af administrationen, inden igangsættelse. Ansøgningsskema findes på www.fabbo.dk/beboer
2. Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige.
3. Der må ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
4. Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Lejer kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".
5. Når arbejderne er udført, skal lejer udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som skal godkendes af administrationen.
6. Når arbejdet er udført, skal administrationen godkende kvaliteten og den håndværksmæssige korrekthed af arbejdet.
7. Når administrationen har godkendt kvaliteten af forbedringen samt regnskabet, vil der blive udarbejdet en skriftlig aftale. Først når lejer har underskrevet og returneret aftaledokumentet, vil lejer være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

Beregning

Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte og dokumenterede udgifter, når arbejdet er udført. Administrationen skal besigtige arbejdet. Der er en grænse for, hvor meget der kan udbetales i godtgørelse. Maksimumbeløbet er 145.017 kr. i 2025-priser.

Beløbet reguleres en gang om året af Landsbyggefonden.

Udbetaling

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Godtgørelsen falder i lige store dele igennem hele afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden er 10 år, falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

Kollektiv råderet

Afdelingsmødet kan give lejere i afdelingen mulighed for at lave nærmere angivne forbedringer gennem den kollektive råderet. Her er det afdelingen, der finansierer forbedringerne, og lejerne der betaler forbedringerne gennem en huslejestigning i en bestemt periode.

Køkkener og badeværelser

Ordningen giver afdelingens lejere mulighed for at forbedre boligen gennem modernisering af køkkener og badeværelser på følgende betingelser.

Omfattede boliger

Ordningen gælder for alle boliger i afdelingen.

Lejemål, som tidligere har fået moderniseret køkken og/eller badeværelse efter tilsvarende ordning, kan ikke deltage i nye forbedringer efter ordningen, før det oprindelige månedlige huslejetillæg er bortfaldet på køkken eller badeværelse.

Ordningens varighed/omfang

Ordningen er gældende indtil et afdelingsmøde eventuelt træffer beslutning om ordningens ændring eller ophør.

Modernisering i forbindelse med fraflytning

Administrationen sørger for modernisering af køkken og badeværelse i forbindelse med fraflytninger, hvor administrationen vurderer at bygningsdelen er nedslidt.

Finansiering og månedligt huslejetillæg

Afdelingen finansierer arbejderne og lejer betaler efterfølgende et månedligt tillæg til huslejen i:

120 måneder: køkken

120 måneder: badeværelse

Huslejetillægget dækker udgiften til forrentning, afvikling af de afholdte omkostninger til håndværkere, materialer, rådgiverydelser, kommunal byggesagsbehandling samt et administrationsgebyr til FAB for administration af projektet. Hvis afdelingsmødet beslutter, at der udføres et større projekt med f.eks. 25 køkkener, vil udgiften til låneomkostninger til et realkreditlån også være indeholdt i det månedlige tillæg.

Det månedlige huslejetillæg er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet. Ved eventuel fraflytning i huslejetillæggets løbetid vil ny lejer overtage betalingsforpligtigelsen i den resterende del af løbetiden. Huslejetillægget vil i almindelighed berettige til regulering af evt. boligstøtte.

Afdelingens finansiering af arbejderne er ikke et lån for lejer, som derfor ikke har mulighed for f.eks. at fratrække renteudgifterne på selvangivelsen. Der kan ligeledes heller ikke foretages hel eller delvis "indfrielse af restgælden" før huslejetillæggets planmæssige ophør.

Huslejen inkl. huslejetillæg for en enkelt bolig i afdelingen må ikke overstige kr. 1.320 kr./m²/år.

Maksimumbeløbet indeksreguleres 1. gang årligt. Reguleringen sker efter Danmarks Statistiks Byggeomkostningsindeks for etageboliger. Indeks 100 er 01-07-2024 og efterfølgende reguleres det 1. juli hvert år.

Afdelingen yder tilskud på:

Minimum 15 % til køkken

Minimum 20 % til bad

Tilskud til køkken vil stige til 20 % i 2027, og 25 % i 2030

Tilskud til bad vil stige til 25 % i 2027, og 30 % i 2030.

Der kan udføres 3 antal køkkener pr. budgetår – minimum 1 køkken årligt

Der kan udføres 2 antal badeværelser pr. budgetår – minimum 1 badeværelse årligt

Ladeboks

Ordningen giver lejere med egen indkørsel mulighed for at etablere egen ladeboks. Ombygning af gruppetavlen, samt føring af kabel forberedt til installation af ladeboks kan ske enten via den individuelle eller kollektive råderet, dvs. hhv. for lejerens egen regning eller en huslejestigning.

Installation fra fremført kabel til ladeboks er via den individuelle råderet, for lejerens egen regning. Arbejdet skal være udført af aut. ellinstallatør, og administrationen kræver dokumentation herfor.

Ladeboksen fjernes ved fraflytning, ombygning af gruppetavle og kabelføring skal ikke reetableres.

Leverandører og løsninger

Indenfor maksimumbeløbets rammer kan du som lejer frit vælge forbedringsarbejdets udførelse. Arbejderne skal dog være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig.

Lejer skal anvende den leverandør, som anvises af afdelingen:

Køkken: Se bilag med leverandør og normal standard for afdelingen

Badeværelse: Se bilag med leverandør og normal standard for afdelingen

Godkendelse af arbejderne

Arbejderne skal godkendes af administrationen inden igangsættelse. Arbejderne skal herudover synes og godkendes af administrationen/driften efter færdiggørelse.

Tilmelding

Tilmelding kan ske løbende.

Efter tilmelding vil lejer modtage mail med procedure for gennemførelse af design og prisberegning. Når prisen er beregnet, foretages en beregning af huslejekonsekvens mv., hvorefter lejer skriftligt skal godkende det fremsendte materiale, inden arbejderne iværksættes.

Der er fastsat forskellige rammer hos leverandører, så der opnås en fornuftig kvalitet samtidig med, at der tages højde for den fremtidige drift.

Processen for anvendelse af den kollektive råderet er som følger:

1. Lejer udfylder tilmeldingsblanket som findes på; www.fabbo.dk/beboer
2. Lejer bliver påført afdelingens venteliste
3. Lejer bliver kontaktet af administrationen med nærmere beskrivelse
4. Forbedringen designes i samarbejde med leverandør
5. Leverandør fremsender overslag til administrationen
6. Administrationen fremsender tillæg til lejekontrakt med forventet huslejekonsekvens til lejer
7. Lejer underskriver tillægget til lejekontrakten digitalt, inden arbejdet igangsættes
8. Leverandør/entreprenør koordinerer og udfører arbejdet
9. Når arbejdet er færdigt, træder huslejestigningen i kraft

Hvidevarer

Retten til forbedringer gælder ikke installationen af hårde hvidevarer. Hvis du som lejer ønsker at forsyne lejemålet med hårde hvidevarer, kan dette ske gennem installationsretten.

Installationsretten

Ud over råderetten har du ret til at lave sædvanlige installationer i boligen, som fx. installation af vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine mv., medmindre administrationen vurderer, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Du skal altid ansøge ved administrationen om installationen, inden arbejdet udføres.

Vaskemaskine, tørretumbler, opvaskemaskine mv., som er installeret efter installationsretten, tilhører dig som lejer. Det betyder, at du skal dække alle udgifter til vedligeholdelse og reparation af det installerede samt demontering og bortskaffelse ved fraflytning.

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

Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Bekendtgørelse af lov om almene boliger
- Bekendtgørelse om drift af almene boliger
- Bekendtgørelse af lov om leje af almene boliger

BILAG: Køkken

Materialevalgsskema



Låger:

- Låger Vision pure laminat med lige purlimet abs kanter
- Låge i hvid 19 mm i laminat
- Låge i hvid 19 mm med 2,5 mm egetræliste
- Låge i dust farve lysegrå eller lava farve mellem grå i 19 mm pure laminat med lige abs kanter i farve som låge

Speciel egenskab: låge er pålimet med en pur-lim, som hverken reaktiveres af fugt eller varme.

Sokkel:

- Hvid, alu eller sort i melamin.
- Hvid eller alu i laminat.

Frisider/tilpasninger:

- Hvid i melamin.
- Hvid, dust eller lava i laminat.

Greb:

- Swing i alu eller stål look som følger skabsbredde
- G1032 bøjlegreb i metal cc 128 mm
- G1007 bøjlegreb Trend i stål cc 128 mm
- G1319R Seam i børstet stål look cc 160 mm
- G1319S Seam i børstet mat sort cc 160 mm



Bordplader:

- 30 mm laminat fra Svane Køkkenet med lige abs forkant i samme farve som bordplade
- farver: BP652, BP667, BP647, BP923, BP 934 eller BP936

Vask:

- Underlimet Franke srx 210-50 med bagkant, farve stål
- Underlimet Franke fragranit mrg 210-52 med bagkant, farve mat sort
- Underlimet Lavabo nexus med bagkant, farve stål



BILAG: Bad

Renovering bad

- Evt. udtagning af badekar, nedbrydning af vægfliser, bortskæring af hulkehl samt opugning ved gulvafløb, så denne kan skiftes.
- Opretning af puds på vægge samt udlægning af nyt slidlag med fald mod afløb. I nogle tilfælde vil det være nødvendigt at udføre opkant i bruseområde. Dette afhænger af eksisterende gulvhøjde.
- Komplet vådrumssikring.
- Nyt hjørneafløb i bruseområde samt nyt afløb under vask.
- Nye hvide blanke 15 X 15 fliser i bruseområde til max 230 cm højde.
- Øvrige vægge finpudses og males hvide – alternativt opsættes hvide 15 X 15 fliser til 180 cm højde (type som V & B Three Malag).
- Nye grånstrede 15 X 15/20 X 20 gulvklinter i hele badeværelset inkl. platform for vaskemaskine (type som V & B Unit one grå).
- Der opsættes sokkelfliser på øvrige vægge.
- Ny glasvæg 225 cm ved brus.
- VVS-arbejde: levering og montering af nyt 75 mm Blücher gulvafløb under vask samt Blücher hjørneafløb i bruseområde. Vandinstallation til vaskemaskine føres i gulv. De og genmontering af toilet, vask og blandingsbatteri.
- El-arbejde: etablering eller flytning af el-kontakt til vaskemaskine.
- Bemærk at der kommer opkant ind i brusenichen, medmindre der er plads til at sænke nichen.

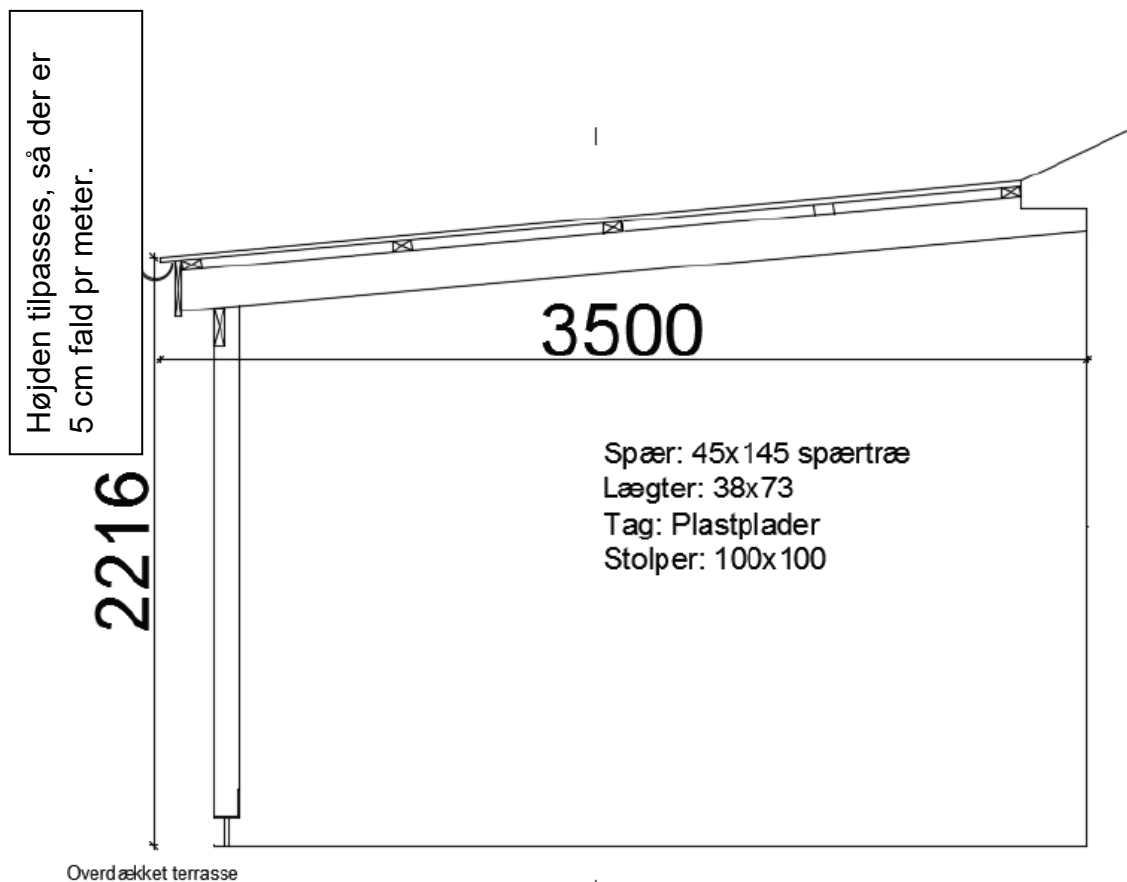


Figur 1 - gulv og sokkelklinke



Figur 2 - Vægklinke

BILAG: Overdækket terrasse



-Længde 4-5 meter.

-Se vedligeholdels behov af bygningen i vedligeholdelsesreglementet

Materialebeskrivelse.

Stolper: 97 x 97 mm trykimp.

Stolpeføder 100 x 100

Rem: 45 x 145 mm spærtræ.

Spær: 45 x 145 mm spærtræ.

Stern: 25 x 150 mm trykimp. brædder

Tag: trapezplade plast UV bestandigt.

Vindkryds: Vindtræksbånd

Lægter: T1 lægte

Regnvand: Føres i kloak efter gældende regler (Ikke faskine)

Tagrende: Samme type som på bolig.

BILAG: Legehus



Eksempel

Legehuset udføres i plast, træ, komposittræ eller lignende.

Grundfladen må ikke overstige 5 m² og højden må ikke overstige 2,5 m.

Legehuset må ikke opsættes nærmere end 1,25 meter fra hæk i skel, eller nærmere end 2,5 meter til øvrige bygninger.

Legehuset (fundament) skal være fastgjort forsvarligt af hensyn til storm m.m.

Alle udgifter til opsætning afholdes af dig.

BILAG: Højbede



Udføres f.eks. i træ, komposittræ eller lignende, eller plastik

Jernbanesveller indeholder creosot og må ikke anvendes til højbede

Der skal være 50 cm. frit omkring

(Genbrugsplast er produceret dels af affald fra plastindustrien, dels fra indsamlet og sorteret plastaffald. I dag er der en god sortering, og producenter, som udbyder deres produkter til brug i haven, bør stå inde for at deres produkter kan bruges selv til dyrkning af spiselige produkter. Men det er tilladt at være forsigtig og spørge til produkterne, hvis det ikke er oplyst)

BILAG: Hegn/Havelåge

Beskrivelse af hegn/havelåge i sort komposit. (Princip)

Målene på hegn er B: 180 cm, og må udføres i forskellige højder, dog maks. højde på 180 cm fra terræn.

Hegn skal udføres i sort komposit, monteret på varmgalvaniseret stål stolper, samt monteres top og bundskinne i varmgalvaniseret stål. Der må ikke ske nogen form for fastgørelse i murværk på beboelse eller skur.

Eksisterende hæk i skel må fjernes og erstattes med hegn hvis man er enige naboer imellem. Der underskrives naboaccept inden udførelse.

Hvis der er opsat hegn af anden type, inden det ordinære møde 2023, skal dette fjernes ved fraflytning.



Hvor der til boligen hører hegn, påhviler det lejerens at vedligeholde dette. Dette rengøres for alger og lign. med vand og sæbe løbende.

Overholdes den løbende vedligeholdelse ikke af lejer, kan afdelingen vælge at:

- a) Nedrive/ fjerne hegnet for lejers regning.
- b) Foretage nødvendig vedligeholdelse for lejers regning.
- c) Pålægge lejer en huslejeforhøjelse, der modsvarer afdelingens udgifter til vedligeholdelsen.

BILAG: Trådhegn



Eksempel

Der må opsætte grønt eller sort trådhegn monteret på tentorpæle fastgjort ned i jorden.

Opsætning af trådhegn udføres for din regning.

Hækken må ikke fjernes eller beskadiges. Trådhegn langs hække må opsættes min. 0,5 meter fra center af hække, så hækken kan vokse frit og hele tiden kunne klippes.

Trådhegnet må højst være 1,0 meter højt.

BILAG: Fritstående skur



Eksempel

Skuret udføres i plast, træ, komposittræ eller lignende.

Grundfladen må ikke overstige 10 m² og højden må ikke overstige 2,5 m.

Skuret må ikke opsættes nærmere end 1,25 meter fra hæk i skel, eller nærmere end 2,5 meter til øvrige bygninger.

Skurets (fundament) skal være fastgjort forsvarligt af hensyn til storm m.m.

Alle udgifter til opsætning afholdes af dig.

BILAG: Fliser

Fliserne skal lægges håndværksmæssigt korrekt, i samme model og farve som eksisterende.



Eksempler

Der hvor der ikke er etableret fliser på havesiden, må der etableres flisebelægning på max 50% af arealet.

Der skal holdes en afstand på 30 cm til hækken uanset hvor der etableres fliser.

Hvis lejer fjerner oprindelig flisebelægning, skal den reetableres ved fraflytning.

Derudover må der lægges op til max. 75% af arealet på skursiden af lejemålet, udover den oprindelige flisebelægning.

Flisebelægningen skal have fald væk fra boligen, og hvis fliserne lægges med niveaufri adgang, skal der etableres en sokkelaffugter* langs husets murværk, der tilkobles eksisterende regnvands afløb. Alternativt skal der være minimum 10 cm fri sokkel på huset.

*



Forefindes der brønddæksler eller lign. i terræn, må disse ikke skjules, men skal integreres i flisebelægningen.

BILAG: Drivhus



Eksempel

Drivhus skal være i kvalitet som Juliana, og det udførte arbejde skal både i udseende og materialevalg fremstå efter pågældende fags anvisninger og retningslinjer.

Grundfladen må ikke overstige 10 m² og højden må ikke overstige 2,5 m.

Drivhuset må ikke opsættes nærmere end 1,25 meter fra hæk i skel, eller nærmere end 2,5 meter til øvrige bygninger.

Drivhusets fundament skal være fastgjort forsvarligt af hensyn til storm m.m.

Alle udgifter for opsætning afholdes af dig.

BILAG: Parabol



Opsætning af parabol skal udføres for egen regning af autoriserede installatører, og i overensstemmelse med myndighedernes krav.

Parabolantennen må kun opsættes på rørsøjle, eller altanstativ i baghave eller på altan, og må max. være 110 cm høj fra terræn til højeste punkt.

Bemærk, at den ikke må fastgøres på bygningen eller på andre bygningsdele.

Parabolen må ikke være til gene for de omkringboende, i så fald kan den kræves fjernet.

Antennekabel skal føres gennem facaden. Fremføringsvej aftales nærmere med driftspersonalet.

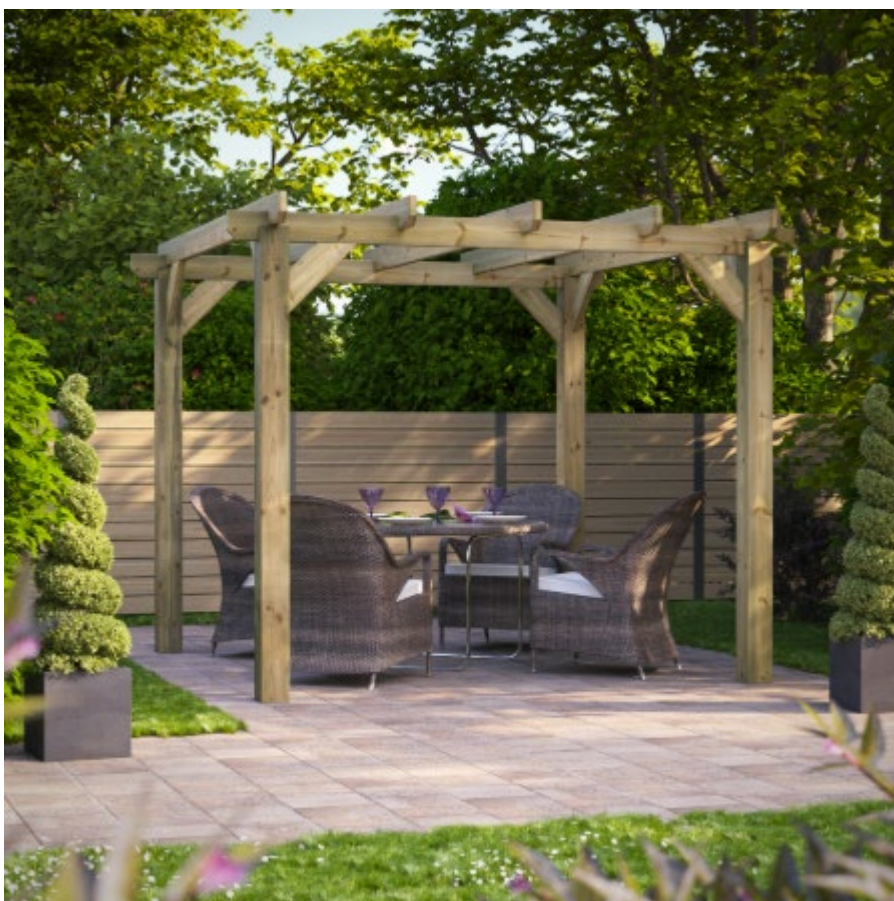
Ved fraflytning skal parabol inkl. fundament/stativ, og alle kabler til parabolen fjernes, og føringsveje lukkes.

BILAG: Pergola

Udføres i træ, komposittræ eller lignende

Der skal være 0,5 m. frit omkring. Max højde 2,5 m.

Alle udgifter for opsætning afholdes af dig og det skal udføres håndværksmæssigt korrekt.



(Eksempel)

BILAG: Belægning med granitskærver/perlesten



(Eksempel)

Der må udlægges granitskærver/perlesten i arealet i haven i stedet for græs. Eksisterende fliseterrasse må ikke fjernes.

Af arealet, som skal belægges med sten, skal ca. 5 cm. jord fjernes,

- Ukrudtsdug udlægges.
- Stenlaget skal være mellem 3 og 5 cm. tykt.
- Alt udføres håndværksmæssigt korrekt, og det udførte arbejde skal både i udseende og materialevalg fremstå efter pågældende fags anvisninger og retningslinjer.

Stenbelægningen skal have fald væk fra boligen.

Hvis der forefindes vandrender, sokkelaffugter, eller brønddæksler i terræn, må disse ikke fjernes, men skal integreres i belægningen.

Alle udgifter afholdes af beboer, inkl. bortkørsel af jord.

BILAG: Udvendig elstik



(Eksempel)

Elstikket skal installeres af en autoriseret elinstallatør, og monteres 30 cm over terræn.

Elinstallationen skal udføres i henhold til elsikkerhedsloven.

Elstikket må maks. belastes med 10A (2300W) ved brug.

Dokumentation for korrekt installation af elstik - enten i form af kopi af faktura eller attest fra elinstallatør - skal fremvises til ejendomsmesteren ved færdigmelding af arbejdet.

Ved brug må der ikke lægge ledning på tværs af gangstier/færdselsområder.

Alle udgifter for opsætning afholdes af dig.

BILAG: Træhegn og trælåge



(eksempler)

Eksisterende hæk må ikke fjernes eller beskadiges.

Hvis der i forvejen er lavet et låge-hul i hækken, må dette anvendes til en havelåge.

Hvis der ikke i forvejen er et låge-hul i hækken, må der laves et hul i hækken, som passer til en havelåge på max 1,0 meter i bredden.

Hegn langs hække skal opsættes min. 0,5 meter fra center af hække, så hækken kan vokse frit og hele tiden kunne klippes.

Havelågen må max være 1,0 meter i bredden.

Hegn og låge skal være i træ og må højst være 1,8 meter målt fra terræn.

Der må ikke ske fastgørelse i boligens murværk eller skur.

Hegn og låge skal males med træbeskyttelse i farven ral 7016 (mørk antracitgrå), som komposithegn i afdelingen.

Hegn og låge skal reetableres ved fraflytning.