



## Indhold

<b>Råderetten</b> .....	<b>3</b>
Kollektiv råderet: (forbedringer).....	3
Individuel råderet: (forbedring – forandring) .....	3
Den individuelle råderet – inden for i boligen .....	3
Individuelle forbedringer – forandringer uden for boligen. RÅDERETSKATALOGET .....	4
Installationsretten:.....	4
<b>Hvem skal jeg have fat i og hvor kan jeg få mere viden?</b> .....	<b>5</b>
<b>Ansøgning om råderet - procedure &amp; forhåndsgodkendelse ved administration</b> .....	<b>5</b>
Procedure for ansøgning om råderet - generelt.....	5
Procedure for ansøgning om råderet, hvor der kræves byggetilladelse .....	5
<b>Økonomisk godtgørelse ved fraflytning</b> .....	<b>6</b>
Betingelser .....	6
Hvordan beregner man godtgørelsen?.....	6
Udbetaling af godtgørelse .....	6
<b>Lejers vedligeholdelse af udvendige forbedringer - forandringer</b> .....	<b>7</b>
<b>Indbetaling af depositum</b> .....	<b>7</b>
<b>Bilag til udvendig råderet:</b> .....	<b>8</b>
Bilag 1.: Garage eller carport.....	8
Bilag 2.: Udestue.....	9
Bilag 3.: Overdækning af terrasse.....	10
Bilag 4.: Udhus .....	11
Bilag 5.: Parabolantenne.....	11
Bilag 6.: Drivhus, legehuse, voliere.....	12
Bilag 7.: Markiser .....	12
Bilag 8.: Flagstang og antenner .....	12
Bilag 9.: Hegn / plankeværk / hæk .....	13
Bilag 10.: Etablering af havelåge.....	14
Bilag 11.: Udvidelse af fliseareal / terrasseareal .....	14
Bilag 12.: Omdannelse af have - fra prydhave til køkkenhave .....	14
Bilag 13.: Omdannelse af have ved etablering af biodrift .....	15
Bilag 14.: Etablere træer i haven .....	15
Bilag 15.: Etablere havedam .....	15
Bilag 16.: Etablere altankasser og blomsterpotter, plantekasser, plantebede .....	16
Bilag 17.: Etablere varmepumpe med ude del .....	16
Bilag 18.: Etablering af el-bil ladestander .....	17
<b>Notat om brandforhold ved småhuse mv.</b> .....	<b>18</b>

## Råderetten

Som beboer i alment lejemål, har du gode muligheder for at forbedre din bolig og dermed sætte dit eget præg på boligen så den passer til netop dine ønsker og behov. Du kan foretage forbedringer og forandre boligen. Nogle forbedringer og forandringer skal du selv finansiere og nogle kan finansieres med månedlige afdrag over huslejen. Læs mere derom i råderetskataloget der gælder for din afdeling.

### Hvad må jeg?

Der er faste regler for hvad du må ændre når du bor i lejebolig og hvordan du gør, men i store træk kan du få lov at udføre de ændringer du ønsker, så længe de holder sig indenfor gældende lovgivning.

### Hvordan kan jeg betale?

Der er flere måder at betale for ændringer i en lejebolig, alt efter hvad du påtænker at ændre.

### Kollektiv råderet: (forbedringer)

Nogle forbedringer kan gennemføres via *"den kollektive råderet"* finansieret i afdelingen, hvor afdelingsmødet har besluttet at give lejer mulighed for at forbedre boligen efter den kollektive råderets-model jf. Lov om almene boliger §37 stk. B. Kollektiv råderet og finansiering heraf, skal godkendes af afdelingsmødet, organisationsbestyrelsen og af kommunen, inden det træder i kraft – i nævnt rækkefølge. I den kollektive råderet er det afdelingen, som betaler udgifterne til forbedringsarbejdet, evt. via et annuitetslån og beboerne skal herefter betale et tillæg til huslejen, i en nærmere fastsat periode.

### Individuel råderet: (forbedring – forandring)

Ved at benytte sig af den individuelle råderet har du mulighed for at udføre stort set de forbedringer, du ønsker i din bolig. Du har pligt til at anmelde og få administrationens accept, inden du igangsætter forbedringsarbejdet. Individuelle forbedringer og forandring i boligen skal du selv finansiere via kontant betaling.

### Den individuelle råderet – inden for i boligen

Lejeren har ret til at forbedre sin bolig jf. driftsbekendtgørelsen kapitel 18.

Ønsker lejer at bruge denne ret, er det administrationen der skal tage stilling til ansøgningen og vurdere, om der er tale om forbedring. Lejeren har ret til uden godtgørelse, at flytte og fjerne ikke bærende og afstivende skillevægge.

Lejer skal **altid** anmelde alle arbejder til administrationen. Er arbejder ikke anmeldt, bliver lejer senest ved fraflytning, holdt økonomisk ansvarlig for reetablering.

Ved forandringsarbejder, tager administrationen stilling til, om arbejderne skal reetableres ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.

Ved krav om reetablering, kan der stilles krav om indbetaling af et depositum, til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning jf. driftsbekendtgørelsen §85. Se mere under punktet depositum ved reetablering.

Ved arbejder der kræver en byggetilladelse fra kommunen, skal der indhentes de nødvendige godkendelser, som kan være behæftet med omkostninger der betales af lejer/ansøger sammen med råderetsgebyret, der fremgår i råderetskataloget.

Ved "forbedringer" kan lejer få økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Se mere under punktet "Økonomisk godtgørelse ved fraflytning".

## Individuelle forbedringer – forandringer uden for boligen. RÅDERETSKATALOGET

Regler for forbedring og forandring uden for boligen, fastsættes af administrationen. Afdelingsmødet vedtager emner, der ønskes tilføjet til råderetskataloget, som arbejder lejer kan udføre. Alle emner skal derefter godkendes af organisationsbestyrelsen, inden reglerne træder i kraft.

Er emner ikke vedtaget der, kan de ganske enkelt ikke udføres og du vil derfor heller ikke kunne ansøge om det. Du kan derimod stille det som forslag til afstemning på kommende afdelingsmøde.

Ved krav om reetablering, kan der stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning jf. driftsbekendtgørelsen §85. Se mere under punktet depositum ved reetablering.

Ved ”forbedringer” kan lejer få økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Se mere under punktet ”Økonomisk godtgørelse ved fraflytning”.

### Installationsretten:

Endelig er der også **installationsretten**, der bl.a. giver dig ret til at installere hvidevarer i din bolig jf. Lov om leje af almene boliger §35. Administrationen kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe. Du ansøger via [www.ungdomsbo.dk/minside](http://www.ungdomsbo.dk/minside) og benytter blanketten om installation af hårde hvidevarer.

Du ejer selv de installationer og hvidevarer som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du er ansvarlig for skader på ejendommen, som følge af installationerne.

Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de nødvendige forsikringer eller udfører foranstaltninger som modvirker skade eller gener. Typisk omhandler det primært om forebyggelse mod brand, støj og fugt.

Når du flytter skal hvidevarer og installationer fjernes. Der kan blive stillet krav om reetablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab, for at få plads til en vaskemaskine. Der kan stilles krav om depositum.

## Hvem skal jeg have fat i og hvor kan jeg få mere viden?

Vi anbefaler dig at sætte dig ind i din afdelings råderetskatalog. Råderetskataloget giver dig en generel vejledning om råderetten og dens muligheder og giver dig svar på, hvad der netop er tilladt din afdeling.

Du kan også finde råderetskataloget online, under afdelingens dokumenter, eller ved at læse i BL's folder om råderetten.

Er du i tvivl er du altid velkommen til at kontakte Kundeservice for afklarende spørgsmål.

## Ansøgning om råderet - procedure & forhåndsgodkendelse ved administration

Ansøgninger skal indeholde tegninger der viser højde, bredde, længde og placering på grund samt være bilagt beskrivelse af materialer og arbejdet der påtænkes udført. Du supplerer med et foto af bebyggelse eller område, hvor opførelse tænkes udført.

Materialet skal kunne danne grundlag for behandling af råderetsansøgningen, samt danne grundlag for kommunal byggeansøgning ved ansøgninger, hvor det indgår. Materialet anvendes også til vurdering af depositumsstørrelse, hvor dette indgår. Hvis ansøgning er ufuldstændig og vurderes ikke at kunne danne grundlag for behandling eller byggeansøgning bliver ansøgning afvist af administrationen.

Hvis byggeansøgning kræver byggesagkyndig hjælp, brandgodkendelse mv., betales ydelsen særskilt herfor af lejer.

### Procedure for ansøgning om råderet - generelt

1. Lejer ansøger skriftligt om godkendelse ved administrationen, og afventer accept.
2. Opførelse af de godkendte arbejder, når accept er modtaget.
3. Administrationen opkræver råderetsgebyr over husleje, samt opkræver depositum ved råderet, hvor det gælder.
4. Lejer anmelder det færdige arbejde til administrationen.
5. Ingen arbejder må igangsættes uden administrationens accept.

### Procedure for ansøgning om råderet, hvor der kræves byggetilladelse

1. Lejer ansøger skriftligt om forhåndsgodkendelse ved administrationen og afventer accept.
2. Administrationen ansøger kommunen om byggetilladelse, hvis råderetten kan godkendes af administrationen.
3. Administrationen opkræver råderetsgebyr over husleje. Senest ved færdigmelding sættes opkrævning af evt. månedligt huslejetillæg igang, ang. forsikring og nyanskaffelse samt opkræver depositum ved råderet, hvor dette gælder.
4. Lejer betaler for eventuelle omkostninger til byggesagkyndig, attester, tilladelse mv.
5. Opførelse af de godkendte arbejder, når accept og godkendelser foreligger.
6. Lejer anmelder det færdige arbejde til administrationen, der sørger for færdigmelding til kommunen.

## Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

### Betingelser

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, så har du mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter indenfor afskrivningsperioden. For at få godtgørelse, skal du overholde følgende regler jf. driftsbekendtgørelsen §§89-90:

- Forbedringsarbejdet skal anmeldes og godkendes af administrationen, inden du går i gang.
- Forbedringsarbejdet er fuldført og endeligt godkendt af administrationen.
- Der er opnået byggetilladelse, hvor dette er relevant.
- At der er opnået kommunal tilladelse for godtgørelsen.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og amerikaner køleskabe, kan fx ikke godkendes).
- Der må ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde". *Værdien af eksisterende anlæg fratrækkes.*
- Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et byggeregnskab, som skal godkendes af administrationen.

Når administrationen har godkendt regnskabet, vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning. Det er en betingelse, at det faktisk udførte arbejde, er i overensstemmelse med de godkendte planlagte arbejder, og eventuelle myndighedsgodkendelser og betingelser.

### Hvordan beregner man godtgørelsen?

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (Byggeregnskabet). *Værdien af eksisterende anlæg fratrækkes.*

Lejer kan godt selv udføre arbejderne, men der gives ikke godtgørelse for "værdien af eget arbejde." Der kan kun gives godtgørelse for dokumenterede udgifter med moms.

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 126.684 for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet. Godtgørelses beløbet reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

### Udbetaling af godtgørelse

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsprocessen. Hvis afskrivningsperioden fx. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

*Bemærk at værdien for eksisterende anlæg fratrækkes inden udbetaling.*

## Lejers vedligeholdelse af udvendige forbedringer - forandringer

Forbedringer og forandringer uden for boligen, skal til enhver tid fremstå i orden og vedligeholdt.

Forbedringer giver afdelingen øgede udgifter til forsikring og opsparing til nyanskaffelse. Lejer skal derfor dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen.

Udgifter i fig.1, fremgår i råderetskataloget under individuel forbedring – uden for boligen. Opkrævning af beløb igangsættes senest ved færdigmelding som månedligt huslejetillæg.

Vedligehold med ud- og indvendig maling og rengøring udføres af lejer. Manglende vedligehold kan påføre lejer udgifter til genopretning af skader, som er følge af manglende vedligehold.

**Fig. 1.: Udgifter til forsikring og udgifter til nyanskaffelse udgør i 2024:**

Carporte	Kr. 275
Udestuer	Kr. 495
Overdækket terrasser	Kr. 145
Udhuse	Kr. 225

De anførte beløb kan indekseres ift. udvikling i byggeindekset for december.

## Indbetaling af depositum

Ved individuel forandringsarbejder ind- og udvendigt, kan der stilles krav om indbetaling af et depositum, til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning jf. driftsbekendtgørelsen §85.

Individuelle forandringsarbejder udvendigt med depositum, er i råderetskataloget kategoriseret under G. Indvendige forandringsarbejder med depositum, vurderes af administrationen og afhænger af emnet.

**Fig. 2: Oversigt over depositum, kategori G - opkræves sammen med administrationsgebyr:**

Opsætte parabol på anvist sted	Kr. 1.500, -
Opføre drivhuse, legehuse og volierer	Kr. 2.500, -
Etabler markise	Kr. 1.500, -
Omdanne have fra prydhave til køkkenhave	Kr. 3.000, -
Omdannelse af prydhave etablering af biodrift	Kr. 3.000, -
Etablering af havedam	Kr. 2.500, -
Opsætning af flagstang og antenne	Kr. 1.500,-
Plante træ	Kr. 3.000,-
Etablere varmepumpe	Kr. 2.500,-

Depositum kan tilpasses afhængig af ansøgning og hvad der ønskes udført. Se mere under "Ansøgning om råderet – procedure og forhåndsgodkendelse."

## Bilag til udvendig råderet:

### Bilag 1.: Garage eller carport.

Garage eller carport må opføres efter følgende regler:

- Lejer ansøger skriftligt om forhåndsgodkendelse ved administrationen.
- Administrationen foranlediger byggetilladelse ansøgt ved kommunen. Lejer skal betale for eventuelle omkostninger til byggesagkyndig, attester, tilladelse mv.
- Garage / carport må ikke etableres før, der foreligger kommunal byggetilladelse, som tillige er godkendt af administrationen.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, efter gældende love og regler for området og evt. konkrete betingelser i byggetilladelsen.
- Udformning og placering af garage / carport, skal i hvert tilfælde drøftes med administrationen, inden der søges byggetilladelse ved kommunen.
- Garage / carport må opføres i træ, eller andre egnede materialer der er tilpasset bebyggelsen og der må ikke anvendes genbrugsmaterialer, der ikke kvalitetsmæssigt er sammenlignelig med nye.
- Ved vandret tag anvendes stålplader eller termotag. Øvrige tilpasses den eksisterende bebyggelse.
- Påbyggede konstruktioner skal være selvbærende, således man ikke hænger noget op i selve bygningen. Det uanset om det er udhæng eller facader.
- Garage skal være rottesikret.
- Garage/carport skal forsynes med tagrende, og tagvandet skal ledes til eksisterende tagbrønd eller til faskine/drænkasse etableret efter forskrifter på egen grund.
- Vedligeholdelse skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement, eller som fastsat i tilladelsen.
- Lejer skal efter nærmere beregning betale en månedlig ydelse svarende til henlæggelse til øget forsikring og fornyelse efter endt levetid pr. bygningsdel.

Lejer er ansvarlig for at færdigmelde arbejdet til administrationen så snart det er færdigt, så arbejdet kan godkendes af administrationen. Hvis arbejdet ikke er færdigmeldt og godkendt, vil det forlanges fjernet.

*Hvis du går med tanker om at opføre garage eller carport, så skal du være opmærksom på følgende:*

*Der må maks etableres 50m<sup>2</sup> ud over bebyggelsens samlede areal. Alle etableringer derudover skal byggeansøges i ht. gældende lovgivning og som det praktiseres af teknisk forvaltning.*



## Bilag 2.: Udestue

Udestue må opføres efter følgende regler:

- Lejer ansøger skriftligt om forhåndsgodkendelse ved administrationen.
- Administrationen foranlediger byggetilladelse ansøgt ved kommunen. Lejer skal betale for eventuelle omkostninger til byggesagkyndig, attester, tilladelse mv.
- Udestuen må ikke etableres før, der foreligger kommunal byggetilladelse, som tillige er godkendt af administrationen.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, efter gældende love og regler for området og evt. konkrete betingelser i byggetilladelsen.
- Udestuens udformning og placering, skal i hvert tilfælde drøftes med administrationen, inden der søges byggetilladelse ved kommunen.
- Udestuen må opføres i træ/alu, eller andre egnede materialer der er tilpasset bebyggelsen og der må ikke bruges genbrugsmaterialer, der ikke kvalitetsmæssigt er sammenlignelige med nye.
- Udestuens tag skal være termotag eller glastag.
- Påbyggede konstruktioner skal være selv bærende, således man ikke hænger noget op i selve bygningen. Uanset om det er udhæng eller facader.
- Udestuen skal være rottesikret.
- Udestuen skal forsynes med tagrende, og tagvandet skal ledes til eksisterende tagbrønd eller til faskine/drænkasse.
- Udestuen må max være 16 m<sup>2</sup>, og bredden må max være 4 meter og skal i øvrigt tilpasses forholdene.
- Udestuens tag monteres i umiddelbar forlængelse af sternbrædderne, så tagrenderne på selve huset er fri, alt sammen forudsat det kan lade sig gøre inden for myndighedernes regler.
- Vedligeholdelse skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement, eller som fastsat i tilladelsen.
- Lejer skal efter nærmere beregning betale en månedlig ydelse svarende til henlæggelse til øget forsikring og fornyelse efter endt levetid pr. bygningsdel.

Lejer er ansvarlig for at færdigmelde arbejdet til administrationen så snart det er færdigt, så arbejdet kan godkendes af administrationen. Hvis arbejdet ikke er færdigmeldt og godkendt, vil det forlanges fjernet.

*Hvis du går med tanker om at opføre et skur, en overdækket terrasse, en havestue, eller et drivhus, så skal du være opmærksom på følgende:*

*Der må maks etableres 50m<sup>2</sup> ud over bebyggelsens samlede areal. Alle etableringer derudover skal byggeansøges i ht. gældende lovgivning og som det praktiseres af teknisk forvaltning.*

### Bilag 3.: Overdækning af terrasse

Overdækning af terrasse, må etableres efter følgende regler:

- Lejer ansøger skriftligt om forhåndsgodkendelse ved administrationen.
- Administrationen foranlediger byggetilladelse ansøgt ved kommunen. Lejer skal betale for eventuelle omkostninger til byggesagskyndig, attester, tilladelse mv.
- Overdækningen må ikke etableres, før der foreligger kommunal byggetilladelse som tillige er godkendt af administrationen.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, efter gældende love og regler for området og evt. konkrete betingelser i byggetilladelsen.
- Overdækningens udformning og placering, skal i hvert tilfælde drøftes med administrationen, inden der søges byggetilladelse ved kommunen.
- Overdækningen må opføres i træ, eller andre egnede materialer der er tilpasset bebyggelsen og der må ikke anvendes genbrugsmaterialer, der ikke kvalitetsmæssigt er sammenlignelig med nye.
- Overdækningens tag skal være termotag eller glastag.
- Er der tale om påbyggede konstruktioner der bygges op til sternbeklædning, udhæng eller facade, skal det sikres at eksisterende bygningsdele, statisk er egnet til påbygning.
- Overdækningens tag der monteres i umiddelbar forlængelse af sternbrædderne, skal foretages så tagrenderne på selve huset er fri og forudsat det kan lade sig gøre inden for myndighedernes regler.
- Overdækningen skal forsynes med tagrende, og tagvandet skal ledes til eksisterende tagbrønd eller til faskine/drænkasse etableret efter forskrifter på egen grund.
- Overdækningen må max være 16 m<sup>2</sup>., og bredden må max være 4 meter bred og skal i øvrigt tilpasses forholdene.
- Vedligeholdelse skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement, eller som fastsat i tilladelsen.
- Lejer skal efter nærmere beregning betale en månedlig ydelse svarende til henlæggelse til øget forsikring og fornyelse efter endt levetid pr. bygningsdel.

Lejer er ansvarlig for at færdigmelde arbejdet til administrationen så snart det er færdigt, så arbejdet kan godkendes af administrationen. Hvis arbejdet ikke er færdigmeldt og godkendt, vil det forlanges fjernet.

*Hvis du går med tanker om at opføre et skur, en overdækket terrasse, en havestue, eller et drivhus, så skal du være opmærksom på følgende:*

*Der må maks. etableres 50m<sup>2</sup> ud over bebyggelsens samlede areal. Alle etableringer derudover skal bygge ansøges i ht. gældende lovgivning og som det praktiseres af teknisk forvaltning.*

## Bilag 4.: Udhus

Udhus må opføres efter følgende regler:

- Lejer ansøger skriftligt om forhåndsgodkendelse ved administrationen.
- Administrationen foranlediger byggetilladelse ansøgt ved kommunen. Lejer skal betale for eventuelle omkostninger til byggesagkyndig, attester, tilladelse mv.
- Udhuset må ikke etableres, før der foreligger kommunal byggetilladelse som tillige er godkendt af administrationen.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt, efter gældende love og regler for området og evt. konkrete betingelser i byggetilladelsen.
- Udhusets udformning og placering, skal i hvert tilfælde drøftes med administrationen inden der søges byggetilladelse ved kommunen.
- Udhuset skal placeres fritstående, så det ikke forhindrer hækkens vækst, og så det ikke er fastgjort i boligens facade.
- Udhuset skal være rottesikret.
- Eksisterende hæk, plankeværk, kantsikring, vandrende og belægning må ikke tage skade som følge af skuret.
- Udhuset må kun udføres med træbeklædning, eller andre egnede materialer der er tilpasset bebyggelsen og der må ikke anvendes genbrugsmaterialer, der ikke kvalitetsmæssigt er sammenlignelig med nye.
- Udhuset må max være 8 m<sup>2</sup> og max være 250 cm. højt målt på det højeste sted.
- Udhus skal forsynes med tagrende, og tagvandet skal ledes til eksisterende tagbrønd eller til faskine/drænkasse, etableret efter forskrifter på egen grund.
- Vedligeholdelse skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement, eller som fastsat i tilladelsen.
- Lejer skal efter nærmere beregning betale en månedlig ydelse svarende til henlæggelse til øget forsikring og fornyelse efter endt levetid pr. bygningsdel.

Lejer er ansvarlig for at færdigmelde arbejdet til administrationen så snart det er færdigt, så arbejdet kan godkendes af administrationen. Hvis arbejdet ikke er færdigmeldt og godkendt, vil det forlanges fjernet.

*Hvis du går med tanker om at opføre et skur, en overdækket terrasse, en havestue, eller et drivhus, så skal du være opmærksom på følgende:*

*Der må maks. etableres 50m<sup>2</sup> ud over bebyggelsens samlede areal. Alle etableringer derudover skal byggeansøges i ht. gældende lovgivning og som det praktiseres af teknisk forvaltning.*

## Bilag 5.: Parabolantenne

Der må opsættes parabolantenne efter følgende regler:

- Opsætning må ikke foretages uden administrationens godkendelse.
- Parabolantennen skal opsættes efter afdelingens anvisning.
- Parabolantennen må ikke monteres på bygningen. Den må dog gerne monteres på den side af plankeværket der vender ind mod haven eller står i haven.
- Overkanten af parabolantennen må ikke overstige overkanten af plankeværket eller hækken.
- Lejer afholder alle udgifter ved installatør, til evt. løbende indstilling af parabolskærm, tilpasning af kabling etc., når parabol er placeret på bygningens tag eller andre steder, hvor placering medfører at adgang ikke kan ske uden overholdelse af sikkerhedsforanstaltninger og hvor afdelingens håndværkere er impliceret.
- Lejer afholder alle udgifter til fjernelse af parabolantenne ved fraflytning. Der opkræves depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.

## Bilag 6.: Drivhus, legehus, voliere

Større drivhuse samt almindeligt legehus og voliere må opsættes i haverne, efter følgende regler:

- Lejer ansøger skriftligt om forhåndsgodkendelse ved administrationen.
- Administrationen foranlediger byggetilladelse ansøgt ved kommunen. Lejer skal betale for eventuelle omkostninger til byggesagkyndig, attester, tilladelse mv.
- Drivhus, legehus eller voliere, må ikke etableres, før der foreligger en byggetilladelse, som er godkendt af administrationen.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Drivhus, legehus eller voliere skal placeres, så det ikke forhindrer hækkens vækst eller vedligehold af plankeværk.
- Legehus og voliere må kun udføres med træbeklædning, der må ikke anvendes genbrugsmaterialer der ikke kvalitetsmæssigt er sammenlignelig med nye.
- Vedligeholdelse skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement eller som fastsat i tilladelsen.
- Drivhuset må max. være 8 m<sup>2</sup> og have en højde på 250 cm. til kip.
- Legehus eller voliere må maks. være 5 m<sup>2</sup> og have en højde på 250 cm til kip
- Kantsikring, hæk, vandrende, belægning mv., må ikke tage skade som følge af det opførte.
- Drivhus, legehus og volierer skal fjernes ved fraflytning
- Der opkræves depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.

*Hvis du går med tanker om at opføre et skur, en overdækket terrasse, en havestue, eller et drivhus, så skal du være opmærksom på følgende:*

*Der må maks. etableres 50m<sup>2</sup> ud over bebyggelsens samlede areal. Alle etableringer derudover skal byggeansøges i ht. gældende lovgivning, og som det praktiseres af teknisk forvaltning.*

## Bilag 7.: Markiser

Markiser må monteres efter følgende regler:

- Markisens placering drøftes med administrationen, inden arbejdet igangsættes.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Markisen skal monteres af autoriseret montør der kan garantere at markisen er monteret korrekt efter forskrifterne.
- Markisen skal forsynes med stormsikring.
- Markisens længde må max være 4 meter bred og udfaldet må max være 3 meter
- El-arbejde skal udføres af autoriseret elinstallatør.
- Lejer er ansvarlig for alle skader på bygning og have, som følge af markisen også i forbindelse med retablering. Det vil sige at markisen skal fjernes og udhæng / facadebeklædning mv. reetableres, så man ikke se der har været en markise.
- Der opkræves depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.

## Bilag 8.: Flagstang og antenner

Der må opsættes flagstang og eller antenne i egen have efter følgende regler:

- Flagstangen må max være 5-meter høj og ikke være til gene for andre.
- Flagstangen skal monteres efter leverandørens anvisninger med nedstøbning i jorden.
- Antennen må ikke fastgøres til bygningsdele, den må max være 5,5 meter over terræn og ikke være til gene for andre, derudover skal antennen være P&T godkendt.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området og i overensstemmelse med afdelingens bestemmelser.
- Vedligeholdelse skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement eller som fastsat i tilladelsen
- Lejer er ansvarlig for alle skader på bygning og have, som følge af flagstang eller antenne også i forbindelse med retablering. Det vil sige at flagstang og/eller antenne og den støbte beton skal fjernes og haven reetableres, så man ikke se der har været en flagstang eller antenne.

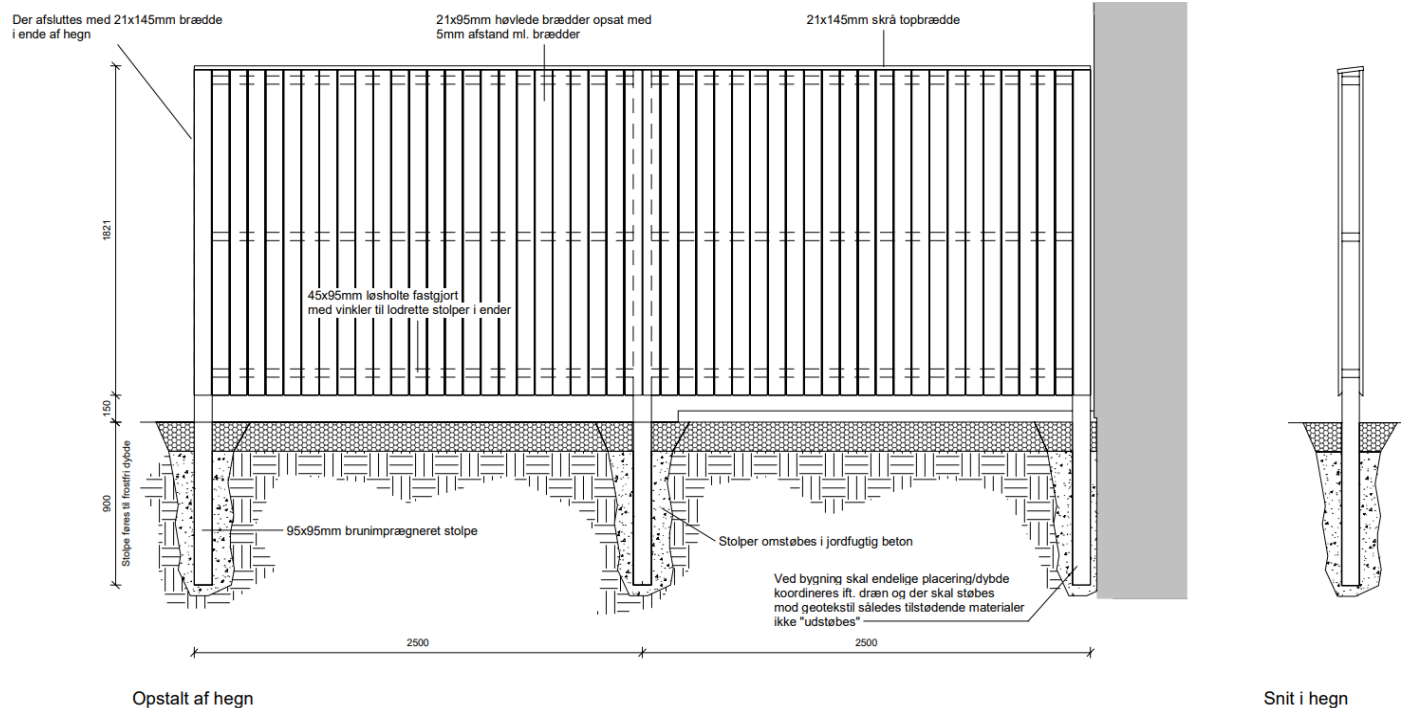
## Bilag 9.: Hegn / plankeværk / hæk

Hegn må etableres efter følgende regler:

- Hegn i egen have skal følge afdelingens anvisning om højde. Generel max. højde er 120 -150 cm i front og højde må maksimalt være 180 cm højt mod nabo. *Bemærk nogle afdelinger har interne regler for højde og udførelse, der er bestemt af bebyggelsens udformning.* Det vil fremgå af tilladelse / afslag.
- Hvis hegnet ønskes opsat direkte i naboskel i stedet for hæk, skal ansøgning være bilagt skriftlig godkendelse af vedligeholdelsespligten fra din nabo. Bemærk nogle afdelinger giver ikke tilladelse til plankeværk mellem haverne, men det vil fremgå af tilladelse / afslag på ansøgning.
- Hegnets udformning skal godkendes af administrationen og udføres i driftsvenlige og totaløkonomiske materialer som varmebehandlet træ, cedertræ eller andet træmateriale, der ikke kræver olie eller maling.
- Hegnet skal opsættes med lodret beklædning som vist. Anden udførelse skal afklares med administrationen og som min. være tilpasset eksisterende bebyggelse. Der må ikke anvendes genbrugsmaterialer, der ikke kvalitetsmæssigt er sammenlignelige med nye materialer.
- Hegn opsat på indvendige side af hækken, skal opføres mindst 50 cm fra hækken / lejlighedsskel.
- Hegn anbragt i skel må max være 180 cm. højt mod nabo, **medmindre der i afdelingens interne regler er bestemt anden højde.**
- Hegnet må ikke fastgøres i bygningens facade, men skal støbes i jorden efter forskrifterne.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Kantsikring, hæk og belægning må ikke tage skade som følge af hegnet.
- Hegn og plankeværk skal altid fremstå vel-vedligeholdt af lejer. Vedligeholdelse sker generelt jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement eller som fastsat i tilladelsen.

Lejer er ansvarlig for at færdigmelde arbejdet til administrationen så snart det er færdigt, så arbejdet kan godkendes af administrationen. Hvis arbejdet ikke er færdigmeldt og godkendt, vil det forlanges fjernet.

### Anvisningseksempel på udførelse af plankeværk



## Bilag 10.: Etablering af havelåge

Havelåge må etableres efter følgende regler:

- Havelågen må opsættes i egen have ud til fællesareal og skal åbne indad. Bemærk hvor havelåge støder direkte op til p-plads, trækkes låge lidt tilbage i haven, for at skabe de mest optimal adgangsforhold, med ht. gener ved evt. parkerede biler, der holder parkeret tæt op ad havelågen / hegnet.
- Havelågen skal udføres i varmebehandlet træ, cedertræ eller andet træmateriale, der ikke kræver olie eller maling.
- Havelågen udføres med lodret beklædning – se "Bilag 9: Hegn". Anden udførelse skal afklares med administrationen og som min. være tilpasset eksisterende bebyggelse.
- Havelågen må maksimal være 180 cm høj og 90 cm bred.
- Stolper skal støbes i jorden efter forskrifterne.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Der må ikke anvendes genbrugsmaterialer, der ikke kvalitetsmæssigt er sammenlignelig med nye.
- Havelåge skal altid fremstå vel-vedligeholdt af lejer. Vedligeholdelse sker generelt jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement eller som fastsat i tilladelsen.

Lejer er ansvarlig for at færdigmelde arbejdet til administrationen så snart det er færdigt, så arbejdet kan godkendes af administrationen. Hvis arbejdet ikke er færdigmeldt og godkendt vil det forlanges fjernet.

## Bilag 11.: Udvidelse af fliseareal / terrasseareal

Flisearealet i haverne og foran boligerne må udvides med et aftalt areal efter følgende regler:

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Udvidelse kan omfatte et aftalt areal, men udvidelse må ikke fratage haven sit præg af prydhave med mindre evt. specielle forhold i haven taler derfor.
- Arbejdet skal udføres med korrekt bundopbygning for belægning og der skal være 20 promille fald på belægning, der fører vandet væk fra bygningen.
- Belægningen skal holdes 25 cm fra hækken og hækken må ikke beskadiges.
- Belægningen udføres som eksisterende belægningssten.
- Udføres belægning af andre materialer skal de være vejrbestandige uden pasningskrævende vedligehold.
- Uanset materialevalg må der ikke anvendes genbrugsmaterialer, der ikke kvalitetsmæssigt svarer til eksisterende materialer eller kan sammenlignes med nye.

Lejer er ansvarlig for at færdigmelde arbejdet til administrationen så snart det er færdigt, så arbejdet kan godkendes af administrationen. Hvis arbejdet ikke er færdigmeldt og godkendt vil det forlanges fjernet.

## Bilag 12.: Omdannelse af have - fra prydhave til køkkenhave

Omdannelse af have til køkkenhave kan udføres efter følgende regler:

- Der må ikke foretages ændringer inden administrationens godkendelse foreligger.
- Der indsendes billede af havens stand, hvor græs, bede, fliser og beplantning fremgår.
- Der opkræves depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.
- Køkkenhaven skal til enhver tid fremstå vedligeholdt tilpasset årstidens arbejder.
- Ved gentagne påmindelse om vedligeholdelse af have med hensyn til ordinært vedligehold eller opbevaring i køkkenhaven kræves haven genetableret til prydhave.
- Køkkenhaven skal fremstå pæn og ryddelig og må ikke anvendes til opmagasinering af kasser, beholdere og andet.
- Der må etableres lille drivhus / drivbænk af håndværksmæssigt gode materiale egnet til formålet. Store plastafdækkede områder accepteres ikke.
- Der må ikke opbevares kompost som kan tiltrække skadedyr, rotter og mus.
- Ved fraflytning skal køkkenhaven ændres til prydhave med anlæggelse af græs, planter og bede genetableret min. efter billede, som haven fremstod før ændring.



### Bilag 13.: Omdannelse af have ved etablering af biodrift

Etablering af biodrift kan udføres efter følgende regler:

- Der skelnes mellem biodrift etableret i plantekasser, potter og lignende mindre arealer op til 10% af havens grønne areal samt etablering af større arealer i haven.
- Biodrift etableret i potter og plantekasser, henstillet på flisebelægning eller i mindre omfang på andre arealer, kan etableres når det er vedtaget som tilladt forandring og uden at afdelingen har vedtaget "strategi for biodrift". Lejekontraktens alm. regler for vedligehold af have er gældende.
- Etablering af biodrift i større arealer: udover 10 % af lejemålets haveareal, forudsætter at afdelingen har vedtaget en "strategi for etablering af biodrift". Etablering må ikke ske inden administrationens godkendelse foreligger.
- Der indsendes billede af havens stand, hvor græs, bede, fliser og beplantning fremgår.
- Der opkræves depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.
- Haver med biodrift, skal til enhver tid fremstå vedligeholdet og tilpasset årstidens arbejder. Det omfatter vanding og omplantning eller gensåning i de år, hvor tørke eller andet har reduceret spiring, og således at etableringen bibeholder det tiltænkte udseende og hvor det sikres at etableringen ikke ændre karakter fra mangfoldig blomstrende biotop til ren græsart.
- Ved gentagne påmindelse om manglende vedligeholdelse af have, vanding, omplantning / gensåning, kan haven kræves genetableret til prydhave. (Gælder ikke potter og plantekasser om arealer under 10m<sup>2</sup>).
- Hvis biodrift afstedkommer ekstraordinær allergiproblematik for områdets beboere og hvor afdelingen bærer ansvaret for genhusningsudgiften, kan afdelingen kræve havearbejde udført af beboer, på en måde hvor der tages hensyn til årstid og pollenmængde, således pollenallergi-gener reduceres. Alternativ kan afdelingen kræve omfanget af biodiversitet reduceret eller at haven omlægges til prydhave, som haven fremstod tidligere og hvis lejer ikke er indstillet på tilpasset drift.
- Ved fraflytning skal plantekasser og potter fjernes og biodrift i mindre arealer reetableres til prydhave.
- Ved fraflytning med biodrift i større arealer, skal haven genetableres til prydhave med anlæggelse af græs, planter og bede foretaget efter billedet og som haven fremstod originalt.
- Ny lejer accepterer etableringsfasen med vedligehold, gødning og vanding, indtil haven er i god vækst.
- Ny lejer kan også overtage haven med etableret biodrift mod at indbetale det tilsvarende depositum som kompensation til fraflytter. (Depositum kan indekseres efter byggeindeks for december)

### Bilag 14.: Etablere træer i haven

Træer kan etableres efter følgende regler:

- Træer placeres så langt fra bebyggelsen, at den på sigt ikke kan lide skade eller der kan opstå brandfare, når træet er udvokset.
- Træer etableret tæt på bygninger må generelt ikke blive højere end 5 meter.
- Ved fraflytning vurderes om træer kan overgå til nyt lejeforhold. Kan det ikke ske, foretages fjernelse af fraflytter.

### Bilag 15.: Etablere havedam

Hvis havedam i haven er tilladt, skal den udføres efter følgende retningslinjer:

- Dammen skal placeres så centralt som muligt
- Den må maks. fylde 5m<sup>2</sup> og have en maks. dybde på 100 cm.
- Ved evt. fraflytning skal dammen reetableres/fjernes således det ikke kan ses at der har været anlagt havedam.
- Det er lejers ansvar at haven til enhver tid er sikret og aflåst, så der ikke opstår fare for mennesker eller dyr.

## Bilag 16.: Etablere altankasser og blomsterpotter, plantekasser, plantebede

Altankasser må etableres efter følgende regler:

- Altankasser og blomsterpotte på altaner skal principielt placeres på indvendig side og fastgøres, så der ikke er fare for nedstyrtning. De må ikke placeres på toppen af altanrækværk med fare for tilsmudsning eller opfugtning af altanrækværk, medmindre der benyttes egnede beholdere, der tilgodeser at dette undgås.
- Plantekasser og bede på terrasse kan etableres på den indvendige side af hegn, plankeværk eller hæk i et passende omfang.  
Plantekasser og bede må ikke etableres i fællesarealer, på udvendige sider af lejemålets hegn, plankeværk eller hæk uden afdelingens accept.  
Accept vil som min. indeholde krav om at der etableres klippekant, så øget vedligehold i fællesområde undgås. Udførelse af klippekant skal udføres efter administrationens anvisning.
- Etableringen skal til enhver tid være vedligeholdt, og sker det ikke kan de forlanges fjernet af administrationen / driftspersonalet.

## Bilag 17.: Etablere varmpumpe med ude del

Varmepumpe med ude del må etableres efter følgende regler:

- Placering af varmpumpe- både den indvendige og udvendige del, drøftes med administrationen, inden arbejdet i igangsættes.
- Ved valg af varmpumpe og placering skal der fokuseres på minimal støjgene for bebyggelsen (max. 46 dB anbefales)
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Varmepumpe skal monteres af autoriseret montør der kan garantere at installationen er monteret korrekt og efter gældende regelsæt.
- El arbejde skal udføres af autoriseret elinstallatør.
- Lejer er ansvarlig for alle skader på bygning i forbindelse med reetablering. Det vil sige at varmpumpe skal fjernes og facade reetableres, så man ikke ser der har været en markise.

*Varmepumpe kan udføres som kollektiv forbedring, hvis dette er vedtaget i afdelingen. Er det ikke tilfældet, kan varmpumpe etableres som individuel forandring når dette er vedtaget i afdelingen, og hvor varmpumpe fjernes ved fraflytning.*

*Etablering som individuel forbedring med ret til godtgørelse vil forudsætte at der fra etableringstidspunkt indbetales en forhøjet husleje til dækning af udgifter til eftersyn og genanskaffelse.*

*Lejer kan ikke overdrage varmpumpe til ny lejer med afdelingens accept.*



## Bilag 18.: Etablering af el-bil ladestandere

Etablering af el-bil ladestandere ved bolig med egen p-plads og opladning af el-bil ved boligen må etableres efter følgende regler:

- Placering af lade stander / udtag skal aftales med administrationen inden arbejdet igangsættes.
- El-arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør med anvendelse af korrekt installationsmateriale, sikring / relæ, kabling og stikkontakter, der kan modstå lade apparaturets effekt forbrug med hensyn til de brandmæssige forhold.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Lejer er ansvarlig for alle skader på bygning, som følge af forkert brug af el-bil lade-stander eller forkert opladning af el-biler.
- Lejer der foretager opladning med ikke godkendte ladere eller fra installationer, der ikke forinden er sikret til nødvendigt effektudtag, udsætter ejendommen for brandfare. Hvis det konstateres, vil lejer modtaget et krav om øjeblikkeligt at ophøre med den forkerte opladning af el-bil. Det kan medføre opsigelse af lejekontrakten begrundet i at udsætte ejendommen og dens beboere for fare.
- Ejendommens udstyr af ampere og sikringsstørrelser er bestemmende for hastighed, hvorunder opladning sker. Opladning sker ikke nødvendigvis lige så hurtigt, som bilens anlæg måske giver mulighed for.

*Der må ikke foretages opladning af el-biler fra almindelige stikkontakter i eller ved boligen, men mindre der forinden er foretaget el-sikring af installationen.*

*Boligområdet har en vis mængde ampere til rådighed. Afdelinger kan stemme for opsætning af et vist antal el-bil lade-stander svarende til den overskudseffekt ejendommens installation tillader og uden tilkøb af ampere.*

*Lejer der etablerer egen el-bil lade-stander ved boligen og uden forudgående aftale, reducerer den samlede effekt afdelingen har til rådighed til fælles el-bil lade-stander for afdelingens beboere.*

*Det er ikke foreneligt med afdelingens mål om at gøre el-bil lade-stander tilgængelig for alle beboere, som der afstemmes om. El-bil lade-stander ved boligen i bebyggelser med fællesinstallation kræves derfor som udgangspunkt fjernet.*

## Notat om brandforhold ved småhuse mv.

### Hvilke regler gælder i din afdeling?

For alle afdelinger gælder, at der maksimalt må etableres 50m<sup>2</sup> der ligger ud over bebyggelsens samlede bebyggede areal. Alle etableringer derudover skal byggeansøges i ht. gældende lovgivning og som det praktiseres af teknisk forvaltning.

Overvejer du at opføre et skur, en overdækket terrasse, en havestue, eller et drivhus, så skal du være opmærksom på, at du ikke nødvendigvis kan opføre både skur, havestue og drivhus. Du skal derfor prioritere hvad det er du ønsker at opføre i din have af hensyn til afdelingens samlede bebyggelsesprocent.

Notatet omhandler vejledende information om brandforhold og byggeretslige bestemmelser i forbindelse med opførelse af småhusbebyggelse i forbindelse med bl.a. sammenbyggede enfamiliehuse.

Notatet er alene udarbejdet som vejledning om brandkrav og afstandsforhold ved opførelse af fremtidige småhuse, herunder udestuer, overdækkede terrasser, udhuse, skure, drivhuse, legehuse og lign.

Det fremgår af bygningsreglementet 2018, kap. 5, § 82 stk. 4, at der ikke må ske brandspredning til bygninger på anden grund, at brand- og røgspredning til andre bygninger på egen grund begrænses, at brand- og røgspredning i bygningen, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering af bygningen.

### Brandforhold småbebyggelse

Følgende forhold er gældende for opførelse af småbebyggelse jf. præ-accepterede løsninger for enfamiliehuse, herunder placering af sekundær bebyggelse.

#### Overdækket terrasse/udestue:

- Kan opføres mindre end 2,5 m fra boligen eller helt sammenbygget med boligen uden brandmæssige foranstaltninger under følgende forudsætninger:
- Må kun placeres mod et haveskel/lejeskel og skal holdes mindst 2,5 m fra modstående skel.
- Overdækket terrasse og/eller udestue skal holdes mindst 2,5 m til øvrig sekundær bebyggelse på grunden.
- Overdækket terrasse og/eller udestue må ikke placeres mindre end 2,5m på matrikelskel

#### Mindre udhuse, drivhuse, legehuse:

- Udhuse og drivhuse, legehuse og voliere kan placeres uden brandmæssige foranstaltninger under følgende forudsætninger:
- Udhuse og drivhuse må ikke placeres mindre end 2,5m på matrikel-skel
- Skal placeres mindst 2,5 m fra boligen og øvrig sekundær bebyggelse.
- Højden må ikke overskride 2,5 m.

Hvis sekundær bebyggelse opføres på en måde hvor ovenstående ikke overholdes, vil de medføre yderligere brandmæssige krav, som f.eks. krav til tagdækning, krav til EI 60 adskillelse mod skel og/eller krav til adskillelse mod bolig. Hvilke krav der gør sig gældende for den enkelte sekundære bebyggelse vil bero på en konkret vurdering i forhold til placering og afstand til skel og anden bebyggelse.

De nærmere brandforhold afklares af brandrådgiver i forbindelse kommunal godkendelse.

### Notatet er kun vejledende

Byggeretslige regler, der indgår ved kommunal godkendelse, er gældende, sammen med evt. afdelingsspecifikke forhold og brandtekniske bestemmelser, der afklares ved udarbejdelse af byggeansøgning.