

Råderet

Boligafdelingens navn:

963-3703 AB Vest

Afdelingsmødet har vedtaget
reglerne for standard for råderet
på afdelingsmødet den:

23. oktober 2024

📌 Før du går i gang

📌 Sådan bruger du råderetten

📌 Du kan få penge tilbage

📌 Lån over din husleje

📌 Når arbejdet er vel udført

Brug din råderet

Når du bor alment til leje hos Albertslund Boligselskab, Trane-mosegård eller Vridsløselille Andels-boligforening, kan du selv indrette og bygge om i din bolig, så den passer til dig og dine behov. Sagt med andre ord – du råder over dit hjem.

Læs i denne folder, hvordan du bruger råderetten bedst muligt for at gøre din byggedrøm til virkelighed.

God fornøjelse.





Brug råderetten – når du skal lave om i dit hjem

1. Før du går i gang Du skal tage kontakt til dit ejendoms kontor og BO-VEST.	Side 3
2. Sådan bruger du nemt råderetten Hvad er råderet, og hvordan bruger du den bedst muligt? Du har altid mulighed for at indrette dit hjem, så det passer til dine behov.	Side 4
3. Du kan få penge tilbage Hvad du skal gøre, for at få din investering godtgjort, hvis du flytter, når du har brugt den individuelle råderet.	Side 5
4. Du kan låne over din husleje Du kan låne til renoveringen over din husleje ved at bruge den kollektive råderet, hvis beboermødet har besluttet det.	Side 6
5. Når arbejdet er vel udført Ejendoms kontoret/BO-VEST skal se og godkende dit vel-udførte arbejde.	Side 8

Se, hvilke regler der gælder i lige præcis din afdeling ...	Side 10
---	---------

1. Før du går i gang

Tag kontakt

Dit ejendoms kontor og BO-VEST kan hjælpe dig med råd og vejledning alt efter, hvad du har besluttet dig for at lave om i dit hjem.

Her i folderen kan du fx læse om:

- Hvor du skal henvende dig, hvis du skal lave om i dit hjem.
- Om der skal udarbejdes tegninger, før din ansøgning kan behandles.
- Om din ombygning skal reetableres, når du flytter.
- Afskrivningsperiode.
- Osv. osv.

Fra side 10 og frem kan du se fremgangsmåden i lige præcis din boligafdeling.

Du har altid mulighed for at få indrettet dit hjem, så det passer til dig.

Husk, inden du går i gang

- Du skal have en skriftlig tilladelse fra BO-VEST, inden du begynder dit råderetsarbejde. Den skal du max vente på i 8 uger, efter du har ansøgt (juli måned medregnes ikke). Din tilladelse vil også indeholde specifikationer som en hjælp til den modernisering, du skal til at udføre. Derved bruger du råderetten bedst muligt.
- At tidligere moderniseringer i din bolig skal være betalt, inden du begynder på nye.
- At der er forskellige regler for forskellige boligafdelinger. Fra side 10 kan du se, hvad der gælder i lige præcis din afdeling.



2. Sådan bruger du nemt råderetten

Indret dit hjem, så det passer til dine behov.

Du råder over dit eget hjem. Det vil sige, at du kan bygge om, bygge ud og bygge til, så dit hjem passer til dig. Det kalder vi *råderetten*.

Der er to typer af råderet:

1. Den individuelle råderet: Giver dig mulighed for at lave forbedringer i din bolig, hvor du selv er bygherre. Du bestiller og betaler selv for din renovering af boligen. Husk reglerne for brug af den individuelle råderet, som står i de to bokse her til højre, så du kan få din investering godtgjort, hvis du flytter.
2. Den kollektive råderet: Giver alle i boligafdelingen mulighed for at foretage de renoveringer, som afdelingsmødet har besluttet. Boligafdelingen er bygherre (BO-VEST). Betalingen for renoveringen afdrages til boligafdelingen gennem en forhøjelse af huslejen.

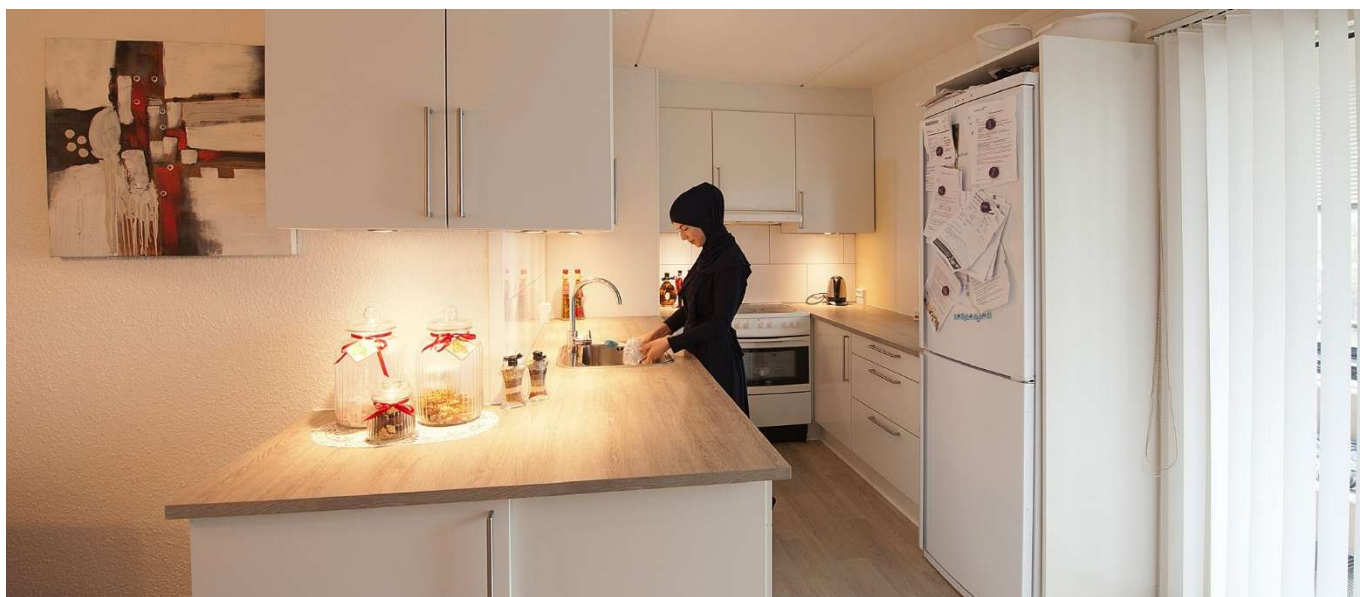
Sådan får du dine penge tilbage, når du bruger den individuelle råderet:

- Husk at kontakte BO-VEST for at anmelde og få arbejdet godkendt, inden du går i gang.
- Få arbejdet udført af en momsregistreret virksomhed.
- Husk at sende alle fakturaer, bilag m.m. til BO-VEST, så du kan få dem godkendt.

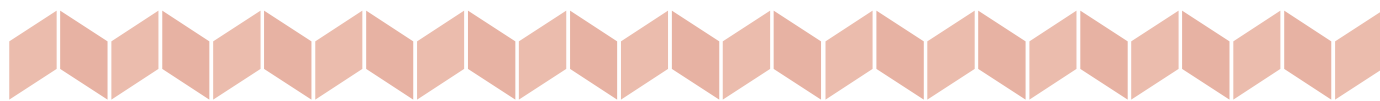
Regneeksempel:

Hvis du bruger 100.000 kr. på et nyt køkken, og værdien afskrives over 10 år, vil du få godtgjort 50.000 kr., hvis du flytter efter 5 år.

Fra side 10 og frem kan du se afskrivningsperioden for lige præcis din modernisering.



Her er et eksempel på et køkken, der er renoveret over råderetten.



3. Du kan få penge tilbage

Den
individuelle
råderet

Få din investering
godtgjort, hvis du
flytter

Er din byggedrøm en forbedring eller en forandring?

Forbedringer øger boligens brugsværdi og giver ret til godtgørelse ved fraflytning, når du har brugt den individuelle råderet.

Forbedringer i din bolig kan typisk være:

Energi- og ressourcebesparende forbedringer som fx et vandbesparende toilet eller termostater. Det kan også være modernisering af køkken eller bad. Giver din bolig mulighed for det, kan det også være en ny udestue eller en altanafskærmning.

Forandringer i boligen kan typisk være:

Opsætning af skillevægge, ny væg- eller gulvbelægning, eller hvis du har mulighed for at lave hegn eller lægge fliser i din have.

Forandringer giver ikke ret til godtgørelse, når du flytter, men skal alligevel aftales mellem dig og BO-VEST.

Vælg frit, om du ønsker nye hårde hvidevarer – både i den individuelle og i den kollektive råderet

Som udgangspunkt har du ret til at installere hårde hvidevarer som fx køleskab, vaskemaskine og opvaskemaskine. Du skal selv betale for indkøbet af dine hårde hvidevarer, og du skal selv sørge for og betale for autoriseret installation. Maskinerne er din ejendom og skal derfor tages med, når du flytter.

Husk, du kan blive bedt om at føre boligen tilbage til oprindelig stand. Medmindre der er besluttet andet på afdelingsmødet, skal du gemme de oprindelige hvidevarer og skabe..

Skal du flytte, og har du brugt den individuelle råderet?

- Husk, at du kun kan modtage godtgørelse for forbedringsarbejder og ikke forandringsarbejder. Se eksempler på forbedringsarbejder fra side 10 og frem.
- Når du flytter, udregnes din forbedringsgodtgørelse, hvor du kan se, hvor meget du kan få tilbage af din investering i boligen.
- Hvordan din investering bliver afskrevet, afhænger af værdien af det arbejde, du har udført. Perioden er mindst 10 år og højst 20 år. Der afskrives med et lige stort beløb hver måned. Se afskrivningsperioden for din forbedring på skemaerne bagerst.

Der er en grænse for, hvor meget du kan få i godtgørelse. Maksimumbeløbet er i 2023 fastsat til i alt 138.726 kr.

Vurderingen af, om din byggedrøm er en forbedring eller forandring, er meget nem:

”Vi har aldrig haft en eneste sag, hvor vi har været i tvivl, om vi har haft med en forbedring eller en forandring at gøre. Her kan beboerne være helt trygge, inden de starter med at føre deres byggedrøm ud i livet. Fra side 10 viser skemaerne eksempler på forbedringer, og ellers er man altid velkommen til at ringe for råd og vejledning.”

– Jeannette Pagh Schüller,
Teknisk direktør



4. Du kan låne over din husleje

Er der kollektiv råderet i din boligafdeling?

Hvis du kan bruge den kollektive råderet til dit byggeprojekt, kan du afdrage udgiften over din husleje.

Dit afdelingsmøde kan beslutte, at det skal være muligt for alle at afdrage udgiften til et moderniseringsprojekt gennem en forhøjelse af huslejen. Det kalder man kollektiv råderet, fordi det gælder for alle beboere kollektivt i boligafdelingen.

Hvor meget huslejen stiger, og i hvor lang tid den stiger, og hvilke renoveringer, man må låne til over huslejen – det beslutter afdelingsmødet. Du kan se på side 12, hvad der er besluttet i din boligafdeling.

Er der ikke kollektiv råderet i din boligafdeling, og kunne du godt tænke dig det? Så kan du stille forslag om det på dit afdelingsmøde. Du kan også aftale med BO-VEST, at du gerne vil bruge den individuelle råderet. Se side 4+5.

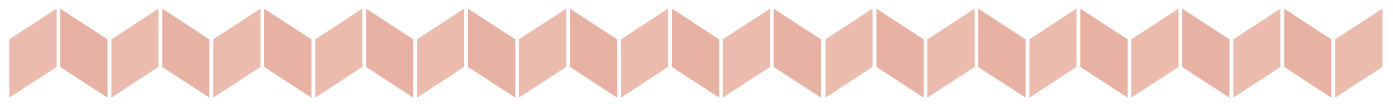
Eksempler på, hvad afdelingsmødet kan beslutte om rammerne for brug af råderetten:

- At sætte et maksimumbeløb for hvad den enkelte forbedring må koste.
- Om man skal have et bestemt udvalg af modeller at vælge imellem.
- Rammer for forbedringen: Skal forbedringer fx være ens for alle boligerne, og må ombygninger laves, lige når det passer den enkelte? Eller aftaler man bestemte perioder, hvor man "forstyrrer" sine naboer?

Hvis afdelingsmødet beslutter, at det skal være muligt at bruge den kollektive råderet, skal det godkendes af organisations- og kommunalbestyrelsen.



Her er et eksempel på badeværelse, der er renoveret over den kollektive råderet.



Den
kollektive
råderet

Lån til din
byggedrøm over
huslejen

Projekter uden for din bolig

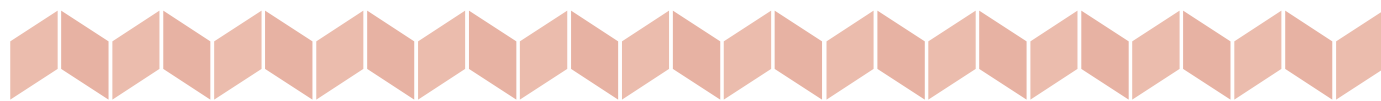
På afdelingsmødet kan man kollektivt beslutte, hvad der må laves af projekter uden for boligen. Skal det fx være muligt at opføre en tilbygning, udestue, garage eller carport? Hvad der er af muligheder i lige præcis din afdeling fremgår af boligafdelingens råderetskatalog.

Husk, at der er forskel på, om du ønsker at forbedre eller forandre. Se side 5.

Der er mulighed for at få din byggedrøm til at gå i opfyldelse.



Her er et eksempel på overdækket terrasse, der er etableret over råderetten



5. Når arbejdet er vel udført

Dit ejendomskontor/BO-VEST skal syne dit arbejde

For at sikre boligernes gangbarhed mange år fremover skal dit ejendomskontor/BO-VEST syne dit arbejde, når det er vel udført. Skulle det ske, at du som beboer er uenig, kan Beboerklagenævnet sørge for en afgørelse, men kun hvis det er den individuelle råderet, du har brugt.

Som ejendomsmester Rugi Hansen siger:

”Jeg oplever meget sjældent uenigheder. De få gange, det er sket, er de altid blevet løst til beboernes og ejendommens tilfredshed. I de 15 år jeg har synet boliger, har jeg kun oplevet nogle fine byggeprojekter.”

Held og lykke med dit byggeprojekt

Vedligeholdelse af råderetsarbejder

Medfører dit råderetsarbejde ekstra vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes din leje tilsvarende.

Reetablering af et råderetsarbejde

Hvis du skal foretage reetablering, skal du betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne.

”Jeg gik over til ejendomskontoret og fortalte, hvad vi gerne ville have lavet om i vores have. Da det var lavet, gik jeg derover igen og sagde, at nu måtte de godt komme og tjekke det. Jeg synes, at det var helt hyggeligt at få besøg af vores viceværter, og vise dem vores arbejde, og vi fik det godkendt uden problemer.”

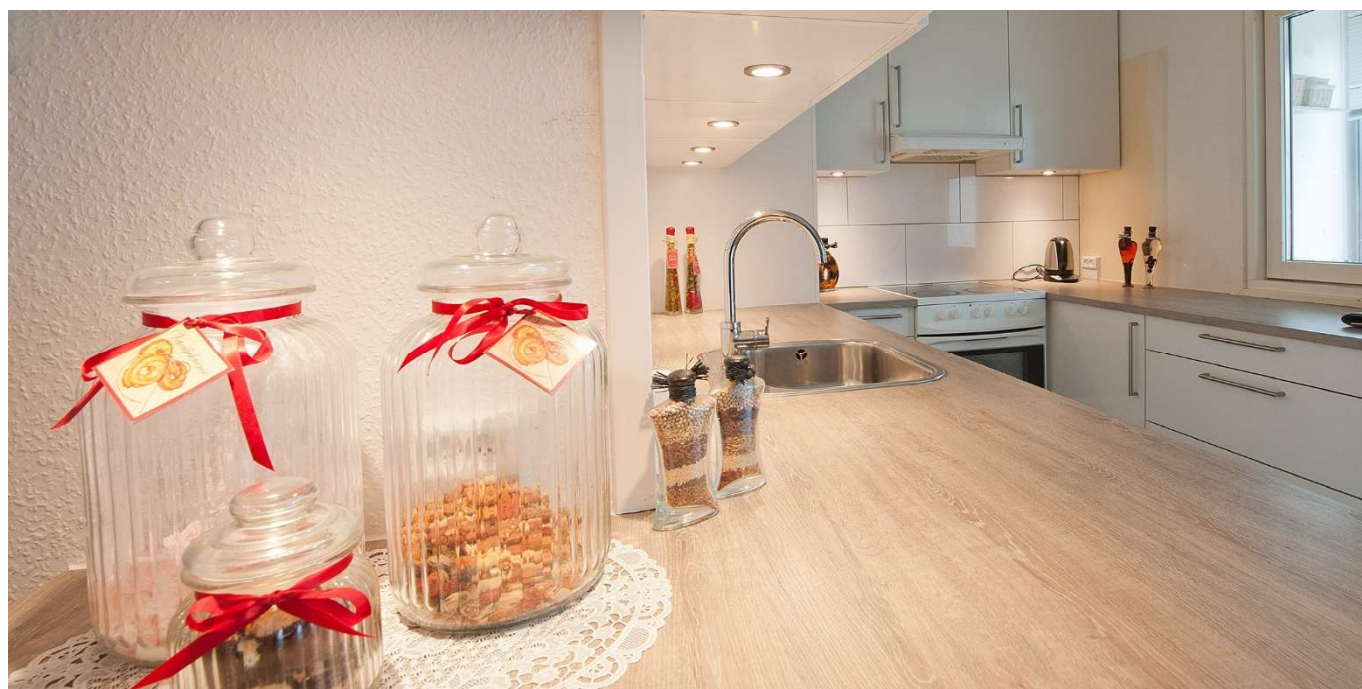
– Rikke, beboer



Du kender sikkert ordsproget ”Godt begyndt er halvt fuldendt”. Det gælder også for din brug af råderetten. Læs denne folder godt igennem, og du får den bedste start på dit byggeprojekt.



Eksempel på et køkken, der er sat i stand over råderetten.



Eksempel på et køkken, der er sat i stand over råderetten.

Hvilke regler gælder i lige præcis din boligafdeling?

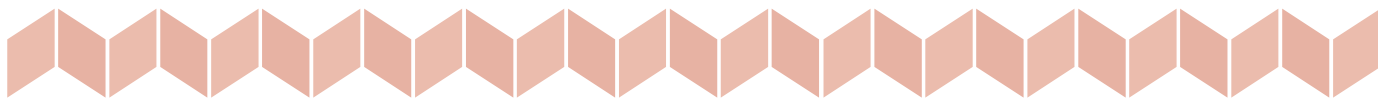
På de følgende sider kan du se detaljerede skemaer omkring:

- Din råderet inde i boligen
- De kollektive råderetsarbejder
- Råderet uden for boligen

Vær godt klædt på – inden du trækker i arbejdstøjet.



**God fornøjelse
med
dit byggeprojekt**



Eksempler på forbedringer/forandringer i boligen:

Forbedringer øger boligens brugsværdi og kan eksempelvis være et nyt køkken eller badeværelse.

Forandringer i boligen øger ikke boligens brugsværdi. Til gengæld kan forandringer være med til at øge boligens værdi for dig.

Forandringsarbejder er fx hvis du lægger linoleum ovenpå det eksisterende køkkengulv eller sætter en skillevæg op.

Læs mere på side 5.

Hvad må du lave af renoveringer i lige præcis din bolig?

På de kommende sider kan du se, hvad din boligafdeling har besluttet, der må laves af indvendige og udvendige renoveringer.

Du kan også se:

- Hvornår der er krav om, at du skal sende en ansøgning, inden du starter dit byggeprojekt
- Om der skal udarbejdes tegninger
- Om din renovering kræver godkendelse af myndighederne
- Om der bliver krav om reetablering, når du flytter
- Om der er krav om autorisation
- Om din renovering hører under den kollektive forbedring og råderet
- Afskrivningsperioden
- Eventuelle særlige bemærkninger



Indvendige arbejder

Emner	Ansøgning skal sendes til BO-VEST	Tegninger skal udarbejdes på forhånd af lejer	Kræver godkendelse fra myndigheder	Krav om reetablering	Krav om autorisation	Forbedring 1/Forandring 2	Afskrivningsperiode	Særlige bemærkninger
Vægge: Opsæt/nedtagning af lette skillevæg	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	2		Der skal tages hensyn til den balanceret ventilation. Vejledning kan hentes på ejendomskontoret.
Vægge: opsætning af fliser i køkken og bad	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	2		
Gulve montering af klinker	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	2		
Døre: montering af nye eller omfinering af eksisterende døre.	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	2		
Montering af franske døre	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	2		
Montering af skydedør	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej	2		
Afblænding af døre	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	2		
Ændring i tekniske installationer i boligen	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	1	20 år	
Udskiftning køkkenbordplade	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	2		
Udskiftning køkkeninventar	Ja	Ja	Nej	Nej	Nej	2		
Udskiftning af armatur køkken	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej	2		Armatur skal opbevares forsvarligt og genmonteres ved fraflytning
Udskiftning køkkenvask	Ja	Ja	Nej	Ja	Nej	2		Vask skal opbevares forsvarligt og genmonteres ved fraflytning
Udskiftning af toilet	Ja	Nej	Nej	Nej	Nej	2		
Udskiftning af håndvask	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej	2		Vask skal opbevares forsvarligt og genmonteres ved fraflytning
Udskiftning af armatur, badeværelse	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej	2		Armatur skal opbevares forsvarligt og genmonteres ved fraflytning



Udvendige arbejder

Emner	Ansøgning skal sendes til BO-VEST	Tegninger skal udarbejdes på forhånd af lejer	Krav om reetablering	Krav om autorisation	Forbedring 1/Forandring 2	Afskrivningsperiode	Vedligeholdelsesgebyr	Særlige bemærkninger
Flisebelægning i have	Ja	Ja	Nej	Nej	1	15 år		Råderet punkt 1
Opførelse af pergola	Ja	Nej	Nej	Nej	1	15 År	Kr. 27,75/md	Råderet punkt 2A
Opførsel af overdækket pergola	Ja	Nej	Nej	Nej	1	15 År	Kr. 27,75/md	Råderet punkt 2BC
Markise på pergola	Ja	Nej	Ja	Nej	2			Råderet punkt 3
Skur	Ja	Ja	Nej	Nej	1	15 år	Kr. 27,75/md	Råderet punkt 4
Havelåge 2-delt	Ja	Nej	Nej	Nej	2			Råderet punkt 5
Markise	Ja	Nej	Ja	Nej	2			Råderet punkt 6
Regnvandssamler og regnvandsbeholder	Ja	Nej	Ja	Nej	2			Råderet punkt 7
Tagrende på pergola	Ja	Nej	Nej	Nej	1			Råderet punkt 8
Skur over hegnehøjde	Ja	Nej	Ja	Nej	2			Råderet punkt 9
Solsejl	Ja	Nej	Ja	Nej	2			Råderet punkt 10
Lukning mellem pergola og plankeværk	Ja	Nej	Ja	Nej	2			Råderet punkt 11
Læhegn	Ja	Ja	Ja	Nej	2			Råderet punkt 12
Træterrasser	Ja	Ja	Ja	Nej	2			Råderet punkt 13
Lysarmatur i have	Ja	Ja	Ja/nej	Ja	1-2	10 år	Kr. 5,00/md pr stk.	Råderet punkt 14



Noter: Råderet udenfor selve boligen

Generelt:

Det af BO-VEST udarbejdede og af AB's organisationsbestyrelse godkendte råderetsskabelon. Skabelonen er tilpasset AB Vest.

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 inklusive 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

1: Flisebelægning i haven.

Der kan anlægges flisebelægning i op til 100 % af havens areal.

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. 20 ‰ væk fra huset.*

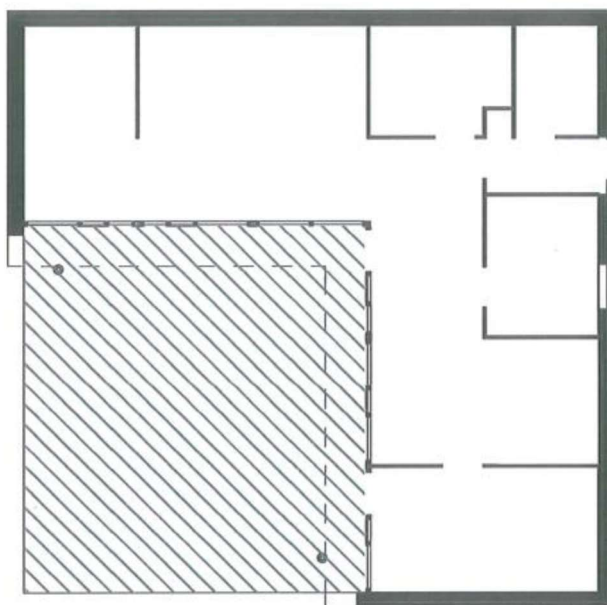
Flisebelægningens værdi nedskrives til kr. 0,00 over 240 måneder.

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 hvis flisebelægningen fremstår som vedligeholdet og renholdt.

I forbindelse med syn og godkendelse overtager afdelingen vedligeholdelsespligten af flisebelægningen. Lejer skal selv forestå løbende renhold af flisebelægningen, jf. almenlejelovens § 24, stk. 4.

Er flisebelægningen ikke udført efter de ovennævnte retningslinjer, vil det blive anset som værende mislighold, og der vil ske reetablering for lejers regning.

Hvis brugte fliser anlægges, vil der individuelt blive opkrævet et vedligeholdelsesgebyr, svarende til den merudgift det måtte medføre til udførelse af nødvendig vedligeholdelse.





2A: Pergola – 3 eller 6 benet

Man kan opføre en pergola på 3 eller 6 ben i sin have.

Pergolaen skal udføres efter de tegninger der udleveres på Ejendomskontoret. Tegningernes mål er vejledende og kan variere efter hensyntagen til kloak i jorden, vindues-/stolpe placering etc.

Pergolaen består af en trækonstruktion og stolperne skal nedstøbes i beton eller på stolpesko.

Pergolaer må ikke forefindes i andre farver end de godkendte farver enten hvid: NCSkode S 0500-N eller sort: S9000 N Glans 10.

I forbindelse med udførelsen overtager afdelingen vedligeholdelsen af pergolaen. Beboerne vil blive opkrævet kr. 27,75 om måneden i vedligeholdelsesgebyr. Lejer skal selv forestå løbende *renhold* af pergolaen jf. Almenlejelovens § 24, stk. 4.



Illustration er vejledende



2B: Overdækket pergola – 3 eller 6 benet

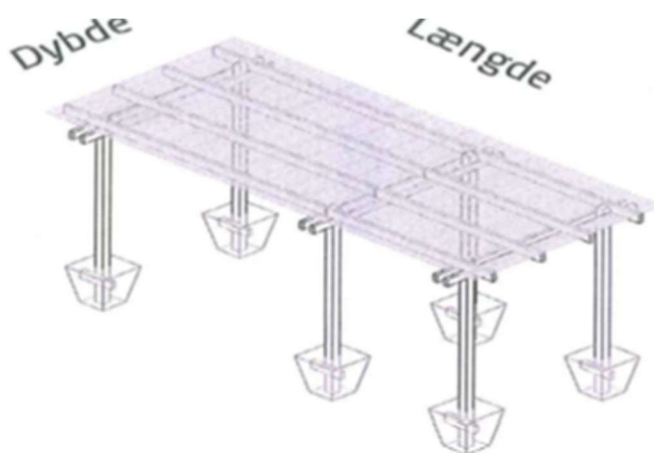
Man kan opføre en overdækket pergola på 3 eller 6 ben i sin have.

Pergolaen skal udføres efter de tegninger der udleveres på Ejendomskontoret. Tegningernes mål er vejledende og kan variere efter hensyntagen til kloak i jorden, vindues-/stolpe placering etc.

Den overdækkede pergola består af en trækonstruktion med tag af trapezplader i plast eller Thermotag. Stolperne skal nedstøbes i beton eller på stolpesko.

Pergolaer må ikke forefindes i andre farver end de godkendte farver enten hvid: NCSkode S 0500-N eller sort: S9000 N Glans 10.

I forbindelse med udførelsen overtager afdelingen vedligeholdelsespligten af pergolaen. Beboerne vil blive opkrævet kr. 27,75 om måneden i vedligeholdelsesgebyr. Lejer skal selv forestå løbende renhold af pergolaen jf. Almenlejelovens § 24, stk. 4.



Illustrationer er vejledende



2C: Overdække eksisterende pergola

Til sin allerede eksisterende pergola, eller til den pergola man påtænker at opføre, kan man vælge imellem trapezplader i plast eller Thermotag.

I forbindelse med udførelsen overtager afdelingen vedligeholdelsespligten af pergolaen. Lejer skal selv forestå løbende renhold af pergolaen jf. Almenlejelovens § 24, stk. 4.



Illustrationer er vejledende



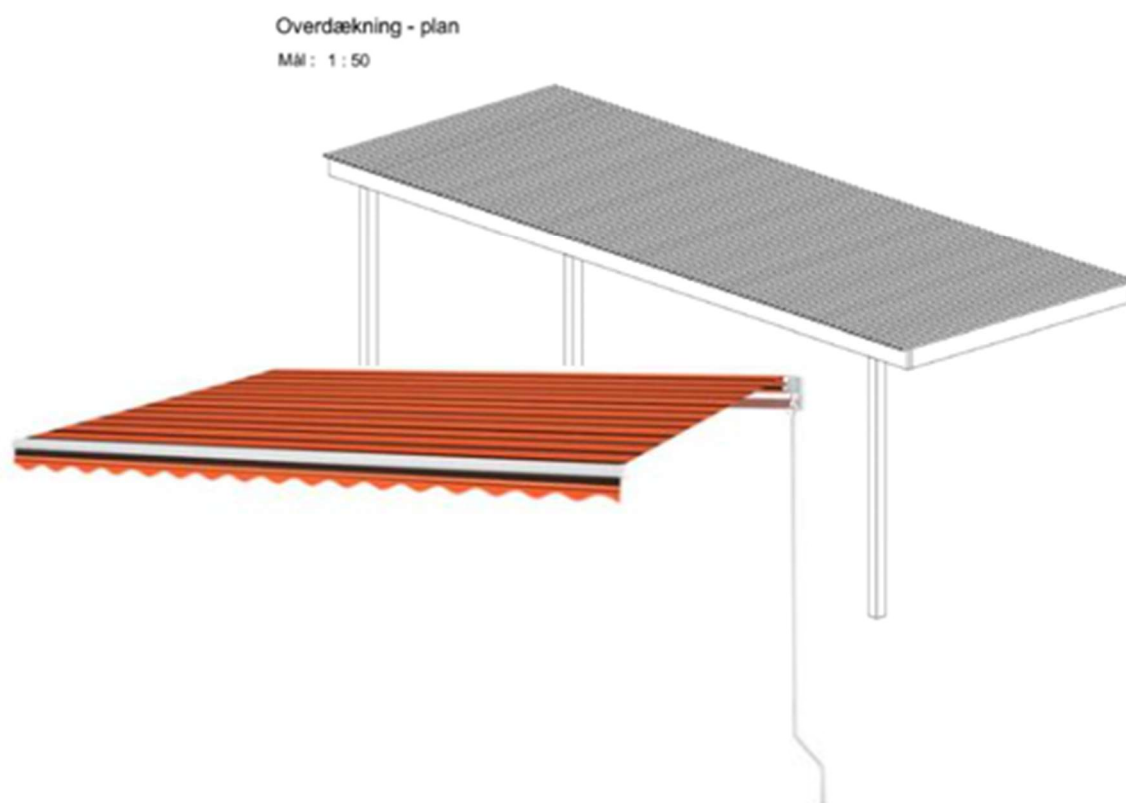
3: Markise på pergola

Man kan montere en markise på sin pergola i haven.

Markisebeslagene skal monteres med franske skruer med en skruelængde på 150mm gennem løsholt eller til spær enden.

Det er til enhver tid lejerens ansvar, at markisemontøren monterer korrekt i pergolaen og efter forskrifterne.

En markise anses som forandring og skal retableres ved fraflytning.
Der opkræves et depositum på kr. 3.000,- som sikkerhed for retablering.



Illustrationer er vejledende

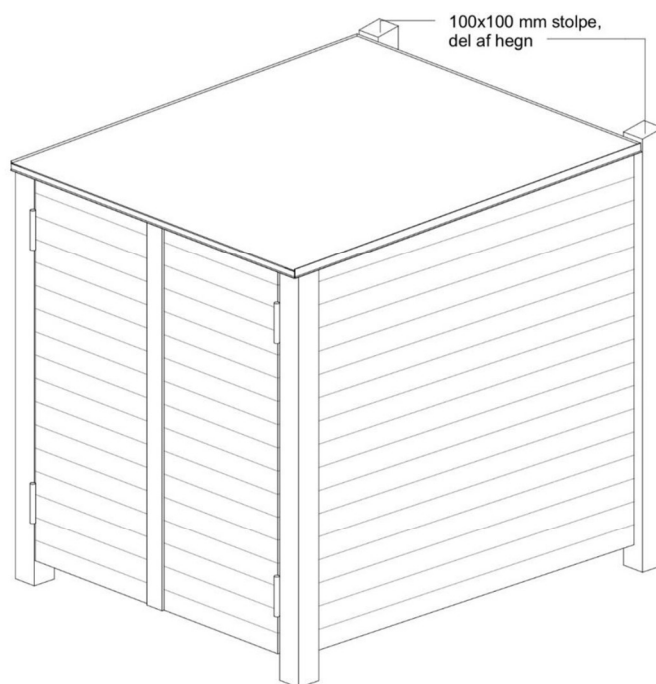


4: Skur

Man kan opsætte et skur i sin have ved plankeværket. skuret skal, for at det kan godkendes, udføres præcis efter de tegninger der udleveres på ejendomskontoret. Dog kan der forekomme variation i afstanden mellem stolperne i de enkelte haver. Skuret skal være malet i sort laserende, Teknos – TST 89430112 el. Sort: S 9000 N Glans 10 eller lignende produkt.

Tegning udleveres på ejendomskontoret.

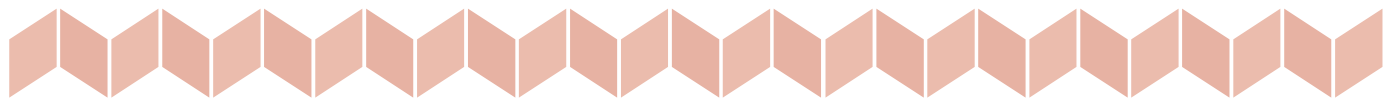
I forbindelse med udførelsen overtager afdelingen vedligeholdelsespligten af redskabsskuret. Beboerne vil blive opkrævet kr. 27,75 om måneden i vedligeholdelsesgebyr. Lejer skal selv forestå løbende renhold af redskabsskuret jf. Almenlejelovens § 24, stk. 4.



NOTE:

Redskabsskuret konstrueres som en integreret del af hegn. Frontens 100x100 mm stolper (Douglasgran tilsvarende hegn) fastholdes af stolpebærer nedstøbt i betonfundamenter. Bagsiden af skuret monteres i hegnets 100x100 mm stolper (Douglasgran).

OBS: Opbevaring af tekstiler i u-isolerede skure frarådes.



5: Havelåge 2-delt

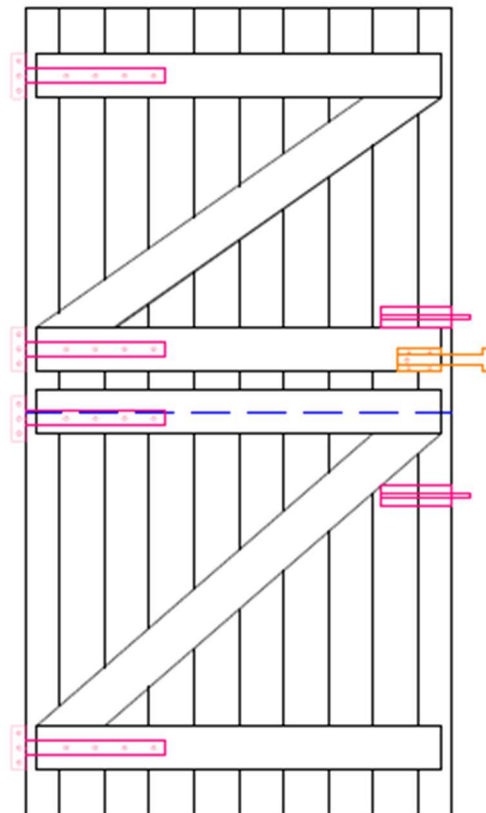
Der er havelåger i alle haver. Dog kan denne ændres til en to-delt.

Altid gældende krav:

Havelåger udføres i træ og skal være malet i sort transparent, Teknos – TST 89430112. Eller lignende produkt. Havelågen skal være samme højde som hegnet. Stolpen hvorpå havelågen er monteret skal være forankret forsvareligt i jorden. Havelågen må kun åbnes indad, og må ikke kunne åbnes udad.

Havelågen betragtes ikke som en forbedring men som en forandring, hvorfor det ikke giver ret til godtgørelse i forbindelse med fraflytning. Godkendte låger skal dog **ikke** reetableres ved fraflytning.

Efter godkendelse af to-delt låge, overtager driften ansvaret for vedligeholdelsen inkl. maling deraf.





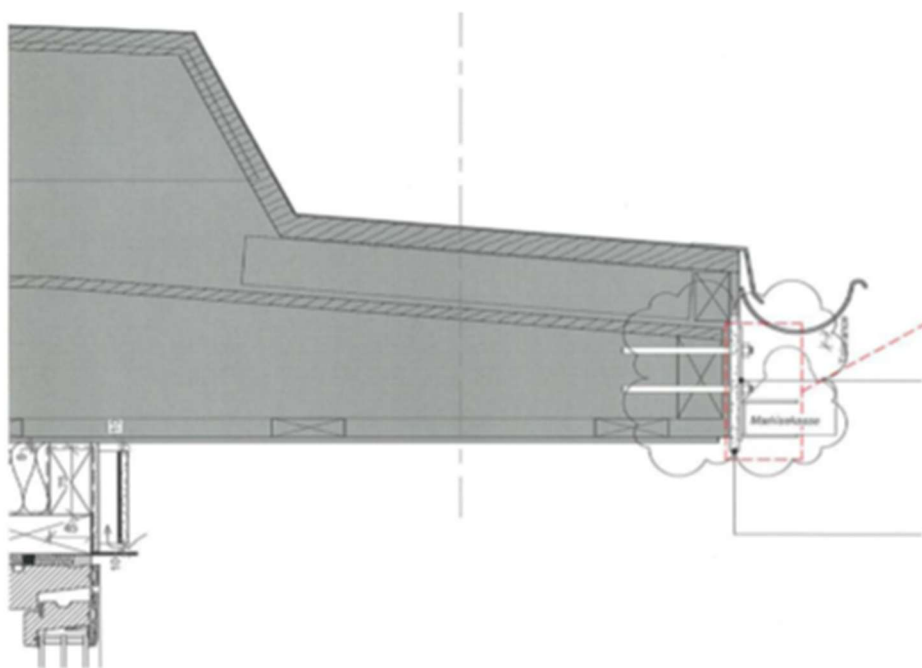
6: Markise

Man kan montere en markise på udhænget i haven. Ved montering af disse skal der forudgående foretages udskiftning af de eksisterende asbestholdige plader til en fibercementplade. Ejendomskontoret forestår denne udskiftning, og kontaktes forud for arbejdets påbegyndelse.

Markisebeslagene skal monteres med franske skruer med en skruelængde på 150mm gennem løsholt eller til spær-enden. Markisen skal være drevet manuelt eksempelvis med håndsving, - og såfremt den er elektrisk, kræves dokumentation for autorisation.

Det er til enhver tid lejerers ansvar, at markisemontøren monterer korrekt i udhænget og efter forskrifterne.

En markise anses som forandring og skal retableres ved fraflytning.
Der opkræves et depositum på kr. 5.000,- som sikkerhed for retablering.



Beslag fastgøres gennem løsholt eller til spær ender med franske skruer

Eksisterende asbestplade nedtages og udskiftes til fibercementplade af driften



7: Regnvandssamler og regnvandsbeholder

Man kan montere regnvandssamler med klap eller ventil på nedløbsrøret, det er **kun** de viste modeller af regnvandssamler herunder, der kan godkendes.

Regnvandsbeholderen skal monteres på et solidt underlag som fliser, idet en fyldt beholder kan veje 200 kg.

Både regnvandssamler og regnvandsbeholder skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Dimension 100mm nedløbsrør.



Regnvandssamlere



Eksempler på regnvandsbeholdere



8: Tagrende på pergola

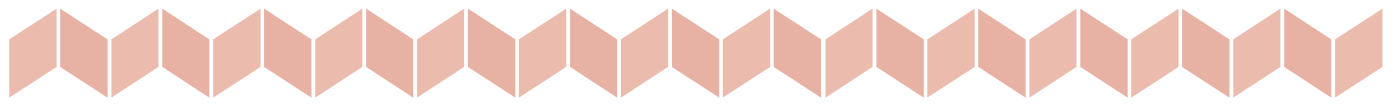
Man kan montere en tagrende på pergola, som skal tilsluttes nedløbsrøret med et grenrør.

Tagrenden skal være i 125 mm stål, zink eller plast.

Tagrenden skal have et fald på 1 promille pr. meter mod nedløb, og skal udføres håndværksmæssigt korrekt.



Illustration er vejledende



9: Skur over hegnshøjde

Man kan opføre et fritstående skur i haven ved hegn.

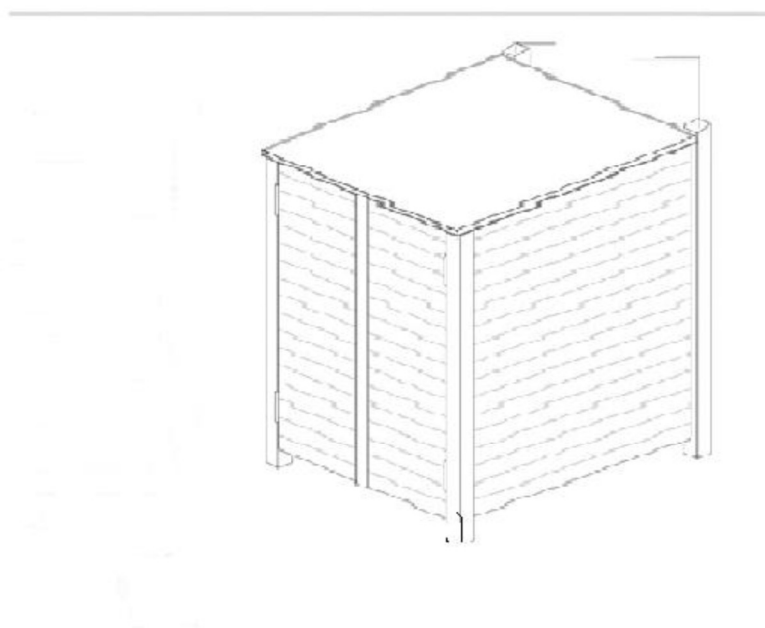
Maks. Højde 2,30 meter og 50 cm fra facade til evt. nabo.

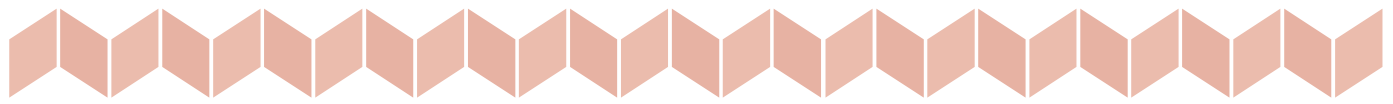
Fra hegnshøjde og op skal farverne være sorte eller hvide som beskrevet i vedligeholdelsesreglementet for nuværende bygningsdele, og tagbelægningen skal være trapez, tagpap eller termotag, - og vægge skal være af træ.

- Skuret må maks. fylde 8m²
- Skuret må ikke placeres ovenpå eventuelle kloakdæksler i haven
- Der må ikke støbes fundament til skuret
- Skuret skal stå løst i haven og må ikke være fæstnet på hegn, husvæg eller på fliserne
- Skuret må ikke placeres foran havelågen
- Skuret må ikke stilles op ad husets vinduespartier i haven, og skal stå mindst 2 meter væk fra vinduespartier. (Tegning af placering skal sendes sammen med ansøgning)

Dette arbejde betragtes som en forandring og skal retableres ved fraflytning.

Der opkræves et depositum på kr. 5.000,- som sikkerhed for retablering.





10: Solsejl

Man kan montere et solsejl på udhænget i haven. Ved montering af denne skal der forudgående foretages udskiftning af de eksisterende asbestholdige plader til en fibercementplade.

Ejendomskontoret forestår denne udskiftning, og kontaktes forud for arbejdets påbegyndelse.

Solsejlbeslagene skal monteres med franske skruer med en skruelængde på 150mm gennem løsholt eller til spær enden.

Det er til enhver tid lejerens ansvar, at solsejlsmontøren monterer korrekt i udhænget og efter forskrifterne. I tilfælde af kraftig vind og lign. skal der tages hensyn til støjgener for naboer.

Et solsejl anses som forandring og skal retableres ved fraflytning.
Der opkræves et depositum på kr. 2.000,- som sikkerhed for retablering.

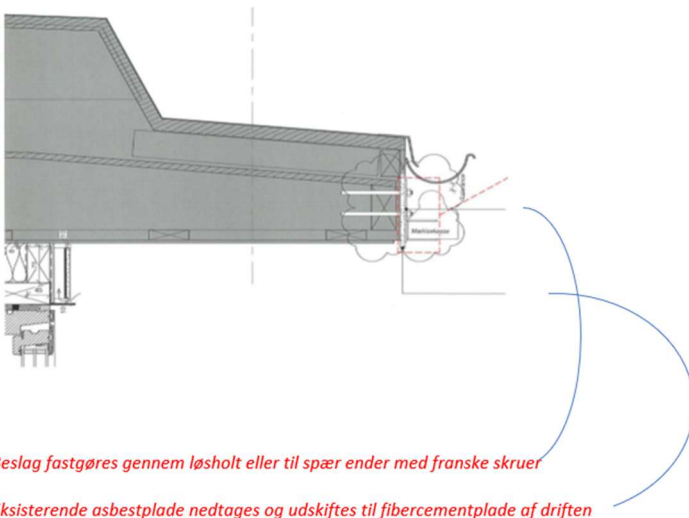
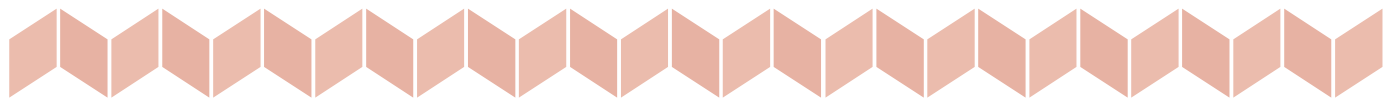


Illustration er vejledende



11: Lukning mellem pergola og plankeværk

Man kan montere en plade af plexiglas i mellemrummet mellem pergola og plankeværk.

Montagen skal udføres efter de tegninger der udleveres på Ejendomskontoret. Tegningernes mål er vejledende og kan variere efter afstanden mellem top og bund.

Arbejdet betragtes som en forandring og skal retableres ved fraflytning.

Der opkræves et depositum på kr. 1.000,- som sikkerhed for retablering.

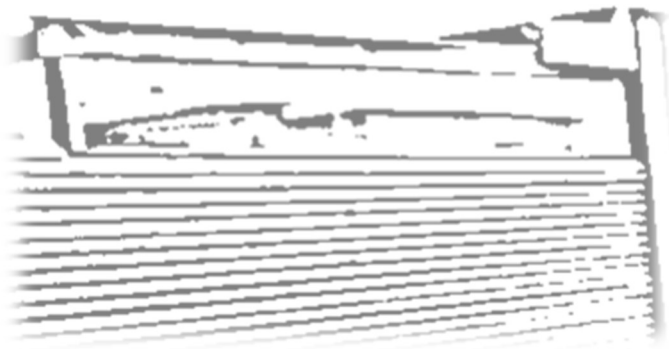


Illustration er vejledende



12: Læhegn

Du må gerne opsættes et nagelfast læhegn i din have.

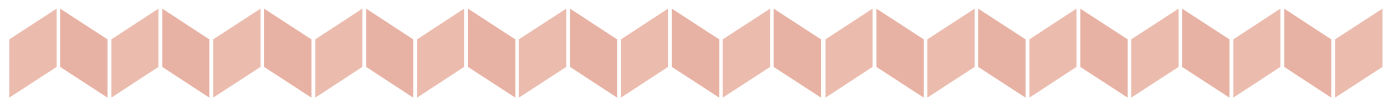
Læhegnets stolper skal være forankret forsvarligt i jorden med stoplespyd. Læhegnets højde må ikke overstige højden på havens hegn. Læhegnet må ikke fastgøres til bygningens lette eller tunge facade.

Læhegnet betragtes som en forandring og skal reetableres ved fraflytning.

Der opkræves et depositum på kr. 2.500,- som sikkerhed for reetablering.



Illustrationer er vejledende



13: Træterrasse

Du må gerne opsættes en terrasse i din have.

Terrassen skal opføres i enten træ eller komposit.

Terrassen skal rottesikres. Dettles gøres ved at montere enten eternitplader i jorden omkring eller et voliere-net med max 2 x 2 cm hullet i nettet. Vil du sikre det mod mus også, skal hullerne være max 0,5 x 0,5 cm i nettet. Fotodokumentation for dette kræves vist ved arbejdets afslutning.

Terrassen skal have et fald væk fra boligen på 6-8 mm pr meter.

Terrassen anses som en forandring og skal retableres ved fraflytning, - og haven skal fremstå som oprindeligt enten med fliser eller nyt græs.

Beboer står selv for både vedligeholdelse og renholdelse af terrassen.

Der opkræves et depositum på kr. 5.000,- som sikkerhed for retablering.



Illustrationer er vejledende



14: Lysarmatur i haven

Man kan opsætte lysarmaturer i haven

Lyskilden skal opsættes, så toppen af den er lavere end overkanten af havehegnet. De skal lyse nedad. Lyskilden skal opsættes på havehegnet, stolperne eller de tværgående træbjælker på nabohuset.

Lyskilden må ikke koste mere end maksimum kr. 400,00 pr. stk. inkl. moms, og skal være specifikt produceret til udendørs brug. **Tilslutning af lamper skal udføres af en autoriseret elektriker.** Udskiftning af elpærer påhviler lejereren.

2 lyskilder anses som en forbedring og giver ret til godtgørelse, - og nedskrives over 10 år.

Du kan montere alle de lyskilder du ønsker i haven, blot vær opmærksom på at, det antal lyskilder der overstiger 2, anses som en forandring. Hver lampe koster et vedligeholdelsesgebyr på kr. 5,-

Når arbejdet er synet og godkendt, overtager afdelingen vedligeholdelsespligten af arbejdet.

Jævnfør lov om leje af almene boliger skal du selv forestå det løbende renhold af lamperne.

OBS: Hvis der i forbindelse med vedligehold skal udskiftes en lampe, kan det ske, at de af lejer indkøbte lamper, ikke længere eksisterer, og lampen vil derfor blive erstattet af en mulig tilsvarende lampe til en maksimumpris af kr. 400,- inkl. moms.

Eksempler på nedadlysende lamper til maksimum kr. 400,- inkl. moms





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 afløbspacitet 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. 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 aftales med afdelingsbestyrelsen, 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 AB indgår de følgende hårde hvidevarer som standard i afdelingen:

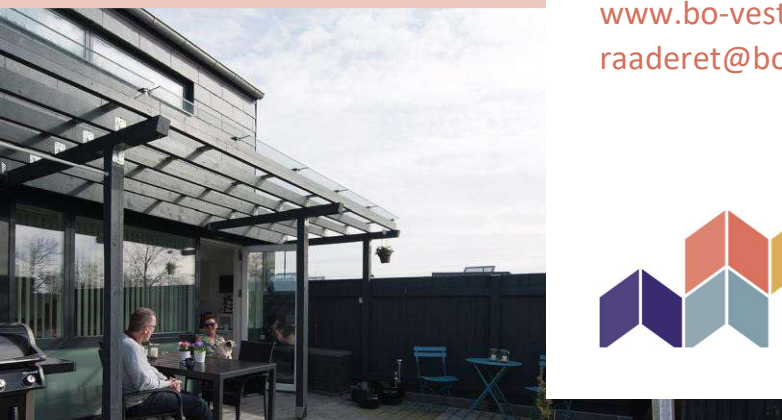
- Emhætte

Vælger du at benytte dig af 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	I overensstemmelse med almenlejelovens § 38, opkræves der ved opsætning af godkendte vaskemaskine, opvaskemaskine et depositum på kr. 30.000 til sikkerhed for eventuelle skader på bygninger mv. medmindre der er monteret aqua-stop og drypbakke. (Drypbakker er dog undtaget for vaskemaskiner monteret i badeværelset.)
Tilslutning tørretumbler	Nej	Ja	Ja		Nej	Må kun opsættes kondens tørretumbler
Tilslutning af ny eller anden emhætte	Nej	Ja	Ja	500,-	Ja	Du skal selv opbevarer afdelingens emhætte.
Antenne / Parabol	Nej	Ja	Ja	1000	Ja	I overensstemmelse med almenlejelovens § 38, opkræves der ved opsætning af godkendt antenne et depositum på kr. 30.000 til sikkerhed for eventuelle skader på bygninger mv.

Er du i tvivl?



Ring til os for råd
og vejledning

BO-VEST
Stationsparken 37
2600 Glostrup
Tlf. 8818 0880
www.bo-vest.dk
raaderet@bo-vest.dk

