



## Råderetskatalog



### **Afdeling 402 - Holbergshaven**

**Dine muligheder for at forbedre og forandre din bolig**

Dette råderetskatalog er senest godkendt af afdelingsmødet den 17. september 2024 og endeligt af organisationsbestyrelsen den 22. oktober 2024.

Dermed erstatter dette råderetskatalog alle tidligere udgaver for afdelingen.

## Indhold

Råderetskatalog.....	1
Indhold.....	2
Råderetten.....	4
Råderetskataloget.....	4
Den individuelle råderet – Forbedringer eller forandringer.....	4
Den individuelle råderet – Udenfor boligen .....	5
Hvad skal du gøre?.....	5
Hvilke regler gælder i din afdeling? .....	6
Forbedringer .....	6
Forandringer .....	7
Procedure for ansøgning om råderet, hvor der kræves byggetilladelse.....	8
Procedure for ansøgning om råderet - generelt.....	8
Betingelser.....	8
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning .....	9
Hvordan beregner man godtgørelsen?.....	9
Udbetaling af godtgørelse .....	9
Vedligeholdelsesreglement og anvisninger .....	9
Bilag: Udestue .....	10
Bilag: Overdækning på terrasse.....	11
Bilag: Markiser .....	12
Bilag: Hegn .....	13
Bilag: Drivhus.....	14
Bilag: Udvidelse af fliseareal .....	15
Bilag: Flagstang .....	16
Bilag: Etablering af havelåge .....	17
Bilag: Udhus .....	18
Bilag: Omlægning til have .....	19
Bilag: Etablering af træterrasse.....	20
Bilag: Udendørs vandhane.....	21
Bilag: Udvidelse af have mod vej .....	22
Notat om brandforhold ved småhuse mv.....	23
Indledning .....	23
Brandforhold småbebyggelse .....	23
Byggeretslige bestemmelser .....	25

Arbejder inde i boligen .....	27
Den individuelle råderet – indenfor i boligen .....	27
Installationsret.....	27
Kollektiv råderet – finansieres af afdelingen.....	28
Muligheder i din afdeling .....	28

# Råderetten

## Råderetskataloget

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov.

Boligkontoret Fredericia vil med dette katalog, give dig en generel vejledning om råderetten og dens muligheder samt klarlægge, hvad der er tilladt i netop din afdeling.

Du kan også finde råderetskataloget online, under afdelingens dokumenter.

## Den individuelle råderet – Forbedringer eller forandringer

I lovgivningen om den individuelle råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver **forbedringer** betyder det:

- at du forøger boligens brugsværdi.
- at du IKKE skal føre forholdene tilbage til det oprindelige når du flytter.
- at du har mulighed for at få økonomisk godtgørelse ved fraflytning inden for en nærmere bestemt periode.
- at hvis arbejdet kræver vedligehold eller henlæggelse til nyanskaffelse for afdelingens midler, tillægges du som lejer en månedlig huslejeforhøjelse, som følge af arbejderne jf. lov om leje af almene boliger §39 og driftsbekendtgørelsen §87. Dette vil fremgå, på den enkelte tilladelse.

Hvis du laver **forandringer** betyder det,:

- at der kan stilles krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, senest når du flytter (retableringspligt).
- at du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.
- at du kan blive mødt med krav om at indbetale et depositum til retablering. Dette vil fremgå af din tilladelse.

Udformning og placering, skal i hvert tilfælde drøftes med administrationen inden der søges byggetilladelse ved kommunen, hvor dette kræves.

## Den individuelle råderet – Udenfor boligen

I lovgivningen om den individuelle råderet skelnes der mellem arbejder, der udføres **udenfor** boligen og **indenfor** boligen.

Reglerne for forbedringer og forandringer **udenfor** boligen (fx i haven) fastsættes og indstilles af afdelingsmødet, for derefter at blive godkendt af organisationsbestyrelsen, inden reglerne træder i kraft. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man fx må opsætte udestuer eller overdække din hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt og du vil derfor heller ikke kunne ansøge om det. Du kan derimod stille det som et forslag til afdelingsmødet.

### Hvad skal du gøre?

Uanset om du vil forandre eller forbedre din bolig og uanset, om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

1. Finder du ikke det du gerne vil udføre udenfor boligen i dette råderetskatalog, så er det ikke tilladt, og derfor kan du heller ikke ansøge om det.  
Du kan derimod stille det som et forslag til afdelingsmødet.
2. Du skal skriftligt meddele administrationen, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
3. Du modtager herefter en tilladelse eller et afslag fra administrationen. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som afdelingsmødet har godkendt. Administrationen **skal** svare skriftligt inden for 8 uger, i denne frist ses der bort fra juli måned og eventuel kommunal godkendelse.
4. Du skal derefter søge byggetilladelse ved kommunen, hvis det er et krav.
5. Arbejdet må **ikke** sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.

## Hvilke regler gælder i din afdeling?

For afdelingen er det gældende at det for hver lejemål/have max er tilladt at opføre 25m<sup>2</sup> småbygninger samlet af hensyn til at overholde afdelingens samlede bebyggelsesprocent. Det vil sige at du ikke kan opføre både udhus, udestue og drivhus. Du skal derfor prioritere hvad det er du ønsker at opføre i din have.

### Forbedringer

I skemaet beskrives de nærmere betingelser der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Denne forbedring kræver en byggetilladelse fra kommunen. Det er dig, der skal indhente de nødvendige godkendelser. Du skal også betale for eventuelle omkostninger.
- B. En nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C. Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse, forsikring og opsparing til nyanskaffelse. Du skal derfor dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen.

Forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter. Godtgørelsen nedskrives over 10 – 20 år, afhængigt af arbejdernes forventede holdbarhed jf. driftsbekendtgørelsen §92. Nedskrivningsperioden fastsættes af administrationen.

Individuelle forbedringer - udenfor boligen <i>Skal finansieres af lejerer</i>	A	B	C
<a href="#">Etablering af udestue, se bilag</a>	X	X	X
<a href="#">Overdækning på terrasse, se bilag</a>	X	X	X

## Forandringer

I skemaet beskrives de nærmere betingelser der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

- A. Hvis du udfører denne forandring skal du ikke retablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C. Der stilles krav om indbetaling af et rimeligt depositum, til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning jf. driftsbekendtgørelsen §85.
- D. Denne forandring kræver en byggetilladelse fra kommunen. Det er dig, der skal indhente de nødvendige godkendelser. Du skal også betale for eventuelle omkostninger.

Individuelle <b>forandringer</b> – <b>udenfor</b> boligen:	A	B	C	D
<a href="#">Opsætning af markise, se bilag</a>		X	X	
<a href="#">Opsætning af hegn efter godkendt standard, se bilag</a>	X	(X)	(X)	
<a href="#">Opsætning af fritstående drivhus, se bilag</a>		X	X	X
<a href="#">Opsætning af flagstang, se bilag</a>		X	X	
<a href="#">Udvidelse af fliseareal i have, se bilag</a>	X			
<a href="#">Etablering eller udskiftning af havelåge, se bilag</a>	X			
<a href="#">Opsætning af udhus, se bilag</a>		X	X	X
<a href="#">Omlægning til have, se bilag</a>		X	X	
<a href="#">Etablering af træterrasse, se bilag</a>		X	X	
<a href="#">Udendørs vandhane, se bilag</a>	X			
<a href="#">Udvidelse af have mod vej, se bilag</a>	X			



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

1. Lejer ansøger skriftligt om forhåndsgodkendelse ved administrationen.
2. Lejer ansøger kommunen, hvis der gives en fuldmagt til ansøgning fra administrationen.
3. Gives der tilladelse fra kommunen, skal arbejdet endeligt godkendes af administrationen.
4. Opførelse af de godkendte arbejder.
5. Lejer anmelder det færdige arbejde til kommunen og administrationen.

### **Procedure for ansøgning om råderet - generelt**

1. Lejer ansøger skriftligt om godkendelse ved administrationen.
2. Opførelse af de godkendte arbejder.
3. Lejer anmelder det færdige arbejde til administrationen.

### **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".
- 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 der måtte være afledt heraf er fremskaffet.



## Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

### Hvordan beregner man godtgørelsen?

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (Byggeregnskabet).

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. Det nævnte beløb er opgjort i 2021 niveau og 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.

### Vedligeholdelsesreglement og anvisninger

For at gøre det nemmere at bruge råderetten korrekt, er der udarbejdet et vedligeholdelsesreglement, for din afdeling. Her kan du se, hvorledes du vedligeholder din bolig, og det er de samme regler, der gælder, når du udfører de forbedringer eller forandringer, der er tilladt ifølge dette råderetskatalog.

## Bilag: Udestue

Udestue må etableres efter følgende regler:

- Lejer skal selv indhente og betale for byggetilladelse ved kommunen.
- Udestuen må ikke etableres før, der foreligger en byggetilladelse fra Fredericia Kommune, som 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.
- Udestuens nærmere placering skal være i overensstemmelse med Boligkontoret Fredericias "Notat om brandforhold for småbygninger mv.". Notatet findes i dette råderetskatalog.
- Udestuen må opføres i træ/alu, der må ikke bruges genbrugsmaterialer.
- 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.
- Hvis udestuens tag monteres i umiddelbart forlængelse af sternbrædderne, skal tagrenderne på selve huset være 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 vedligehold, og henlæggelse til 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 udestue, eller et drivhus, så skal du være opmærksom på følgende:*

*For afdeling 402 er det gældende at det for hver lejemål/have max er tilladt at opføre 25m<sup>2</sup> samlet. Det vil sige at du ikke kan opføre både udhus, udestue og drivhus. Du skal derfor prioritere hvad det er du ønsker at opføre i din have, dette er i henhold til afdelingens samlede bebyggelsesprocent.*

## Bilag: Overdækning på terrasse

Overdækning af terrasse, må opsættes efter følgende regler:

- Lejer skal selv indhente og betale for byggetilladelse ved kommunen.
- Overdækningen må ikke etableres før, der foreligger en byggetilladelse fra Fredericia Kommune, som 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.
- Overdækningens nærmere placering skal være i overensstemmelse med Boligkontoret Fredericias "Notat om brandforhold for småbygninger mv." Notatet findes i dette råderetskatalog.
- Overdækningen må opføres i træ eller træ/alu, der må ikke bruges genbrugsmaterialer.
- Overdækningens 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.
- Hvis overdækningens tag monteres i umiddelbart forlængelse af sternbrædderne, skal tagrenderne på selve huset være fri, alt sammen 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.
- Overdækningen må max være 16 m<sup>2</sup>. Såfremt overdækning etableres i umiddelbar forlængelse af sternbrædder ved eksisterende belægning og terrassedør, må bredden max være 4 meter.
- Vedligeholdelse skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement eller som fastsat i tilladelsen.
- Lejer skal efter nærmere beregning betale en månedlig ydelse svarende til vedligehold, og henlæggelse til 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 udestue, eller et drivhus, så skal du være opmærksom på følgende:*

*For afdeling 402 er det gældende at det for hver lejemål/have max er tilladt at opføre 25m<sup>2</sup> samlet. Det vil sige at du ikke kan opføre både udhus, udestue og drivhus. Du skal derfor prioritere hvad det er du ønsker at opføre i din have, dette er i henhold til afdelingens samlede bebyggelsesprocent.*

## Bilag: Markiser

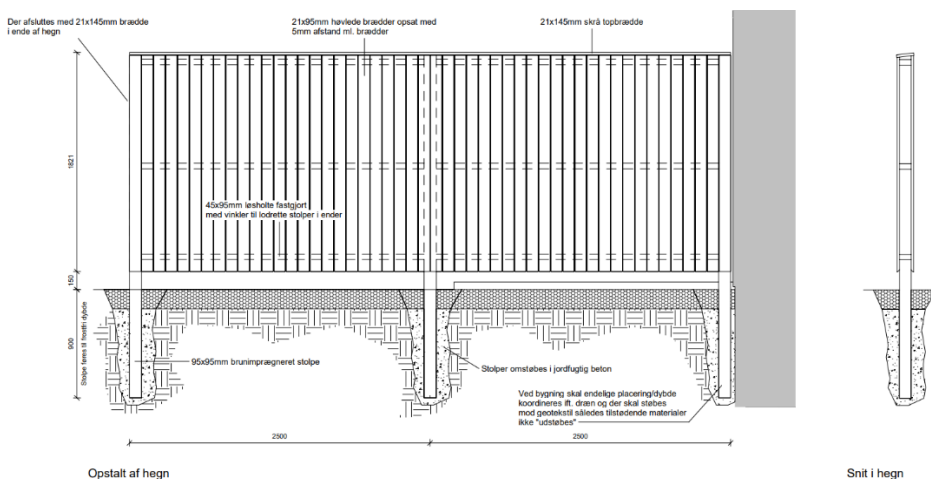
Markiser må monteres efter følgende regler:

- Markisens placering drøftes med administrationen, inden arbejdet i gang sættes.
- 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 laves så man ikke se der har været en markise.

## Bilag: Hegn

Hegn må etableres efter følgende regler:

- Hegn i egen have må maksimalt være 180 cm højt.
- Hvis hegnet ønskes opsat direkte i naboskel i stedet for hæk, skal der foreligge skriftlig godkendelse af vedligeholdelsespligten fra din nabo.
- Hegnets udformning skal godkendes af administrationen og udføres i driftsvenlige og totaløkonomiske materialer.
- Hegn må opsættes foran lejemålet, og skal opføres mindst 30 cm fra lejlighedsskel. Hvis hegnet anbringes direkte i skel, skal der foreligge godkendelse af vedligeholdelsespligten fra din nabo. Dette hegn må max være 150 cm. højt.
- Hegnet skal udføres i varmebehandlet træ der ikke kræver olie eller maling og opsættes med lodret beklædning som vist\* og 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.
- Vedligeholdelse skal ske jf. afdelingens vedligeholdelsesreglement
- **Særlige regler for hegn foran lejemålet:** Der må opsættes hegn i en 90 graders vinkel, i forbindelse med det etablerede hegn foran lejemålet, med en maximal højde på 150 cm. og ud fra gældende regler der er beskrevet i dette bilag. (Disse regler er markeret med (X) i kolonne B og C.)
- **Særlige regler for hegn i haven:** Det er tilladt at montere mindre installationer, som blomsterkasse, rionet og lignende, på det etablerede hegn i haven. Udformning og placering skal godkendes af administrationen inden montering. Installationer må ikke gøre skade på hegnet. (Disse regler er markeret med (X) i kolonne B og C.)



\*ikke retvisende mål

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: Drivhus

Drivhus må opsættes i haverne, efter følgende regler:

- Lejer skal selv indhente og betale for byggetilladelse ved kommunen.
- Drivhuset 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.
- Drivhusets nærmere placering skal være i overensstemmelse med Boligkontoret Fredericias "Notat om brandforhold for småbygninger mv.". Notatet findes i dette råderetskatalog.
- Drivhuset skal placeres, så det ikke forhindrer hækkens vækst.
- Drivhuset må max. være 8 m<sup>2</sup> og have en højde på 220 cm. til kip.
- Kantsikring, hæk, vandrende, belægning mv. må ikke tage skade som følge af drivhuset.

*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:*

*For afdeling 402 er det gældende at det for hver lejemål/have max er tilladt at opføre 25m<sup>2</sup> samlet. Det vil sige at du ikke kan opføre både udhus, udestue og drivhus. Du skal derfor prioritere hvad det er du ønsker at opføre i din have, dette er i henhold til afdelingens samlede bebyggelsesprocent.*

## Bilag: Udvidelse af fliseareal

Flisearealet i haverne må udvides efter følgende regler:

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området. Er du i tvivl skal arbejdet udføres af en brolægger/gartner.
- 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.
- Det er tilladt at udføre belægningen i belægnings sten efter eget valg. Farven skal være i samme grå nuance, som eksisterende belægnings sten.
- Ønsker du at udvide terrassen på havesiden, langs facaden ind mod stuen, skal der etableres sokkelaffugter langs soklen, som tilkobles til eksisterende dræn eller afløbsbrønd, som er etableret langs facadens fundament.
- Niveauet skal være i samme højde, som eksisterende terrasse.

Lejere i gavlboliger må etablere et fliseareal på max 2 m<sup>2</sup> ud for gavlen, til at stille en bæk på – ud fra samme regler som benævnt ovenfor.

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: Flagstang

Der må opsættes en flagstang i egen have efter følgende regler:

- Flagstangen må max være 8 meter høj.
- Flagstangen skal monteres efter leverandørens anvisninger med nedstøbning i jorden.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Lejer er ansvarlig for alle skader på bygning og have, som følge af flagstangen, også i forbindelse med retablering. Det vil sige at flagstangen og det støbte beton skal fjernes og haven laves, så man ikke se der har været en flagstang.

## Bilag: Etablering af havelåge

Havelåge må etableres efter følgende regler:

- Havelågen må opsættes i egen have ud til fællesareal.
- Havelågen skal udføres driftsvenlige, gerne vedligeholdelsesfri materialer. Der må ikke benyttes genbrugsmaterialer.
- Havelågens udformning kan være lodret eller vandret.
- Havelågen må maksimalt være 180 cm høj og 100 cm bred.
- Stolper skal støbes i jorden efter forskrifterne – se bilag "Hegn"
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende love og regler for området.
- Vedligeholdelse skal ske 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: Udhus

Udhus må etableres efter følgende regler:

- Lejer skal selv indhente og betale for byggetilladelse ved kommunen
- Udhuset må ikke etableres, før der foreligger en byggetilladelse fra Fredericia Kommune, som 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.
- Udhusets nærmere placering skal være i overensstemmelse med Boligkontoret Fredericias "Notat om brandforhold for småbygninger mv.". Notatet findes i dette råderetskatalog.
- Udhuset skal placeres fritstående, så det ikke forhindrer hækkens vækst, og så det ikke er fastgjort i boligens facade. Afstand i forhold til figur 1.b i brandnotat.
- Udhuset skal være rottesikret.
- Eksisterende hæk, plankeværk, kantsikring, vandrende og belægning må ikke tage skade, som følge af skuret.
- Udhuset må udføres i materialer efter eget valg. Der må ikke bruges genbrugsmaterialer.
- Udhuset må max være 9,9 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.
- Vedligeholdelse skal ske 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.

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

*For afdeling 402 er det gældende at det for hver lejemål/have max er tilladt at opføre 25m<sup>2</sup> samlet. Det vil sige at du ikke kan opføre både udhus, udestue og drivhus. Du skal derfor prioritere hvad det er du ønsker at opføre i din have, dette er i henhold til afdelingens samlede bebyggelsesprocent.*

## **Bilag: Omlægning til have**

Omlægning til have må ske efter følgende regler:

- Beboere på Chr. Richardts Vej 10 – 28 og Jens Baggesens Vej 6 – 24 må omlægge græsarealet foran boligen ud til afdelingens vej, om til et bed med beplantning.
- Vedligehold af dette areal er beskrevet i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

## Bilag: Etablering af træterrasse

Træterrasse må etableres i haverne efter følgende regler:

- Træterrassen 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.
- Kantsikring, hæk, vandrende, belægning mv. må ikke tage skade som følge af træterrassen.
- Træterrassen kan enten etableres i forlængelse af den eksisterende belægning eller andetsteds i haven.
- Træterrassen må max være 16 m<sup>2</sup>.
- Træterrassen skal være rottesikret.
- Må ikke fastgøres i bygningen.
- Træterrassen skal overholde regler for vedligeholdelse, som beskrevet i vedligeholdelsesreglementet.

## Bilag: Udendørs vandhane

Udendørs vandhane må opsættes efter følgende regler:

- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt efter gældende regler for området.
- Arbejdet skal udføres af en autoriseret VVS-installatør og der skal være faktura på arbejdet.
- Vandhanen skal være frostsikker og af mærket Mora.
- Vandhanen skal placeres / monteres i forbindelse med vandinstallationen i køkkenet.
- Alt vedligehold af vandhanen og økonomi forbundet med arbejdet påhviler lejer.

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: Udvidelse af have mod vej**

Udvidelse af have ved gavlboliger må udvides ud fra følgende regler:

- Lejere i gavlboliger må udvide havearealet fra gavlen og ud til vejen, så længe der bibeholdes 1 meter til fortovet.
- Haveareal der er udvidet, er en blivende løsning og arealet bliver ikke tilbageført senere.
- Sættes der hæk, skal den være af samme type som eksisterende hæk.
- Lejer har vedligehold af det udvidede areal, som beskrevet i vedligeholdelsesreglementet.



# Notat om brandforhold ved småhuse mv.

## Indledning

Nærværende notat omhandler brandforhold og byggeretslige bestemmelser i forbindelse opførelse af småhusbebyggelse i forbindelse med sammenbyggede enfamiliehuse ved Boligkontoret Fredericia.

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

Som vejledning til BR 18 følges bilag 1 i bygningsreglementets vejledning til kap. 5 om præ-accepterede løsninger for enfamiliehuse, herunder afsnit 4.6 om særlige forhold ved sekundær bebyggelse.

Med baggrund i BR18, vil der i det følgende afsnit fremgå muligheder for opførelse af og placering af småhuse i forbindelse med enfamiliehusene.

## 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 ét 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

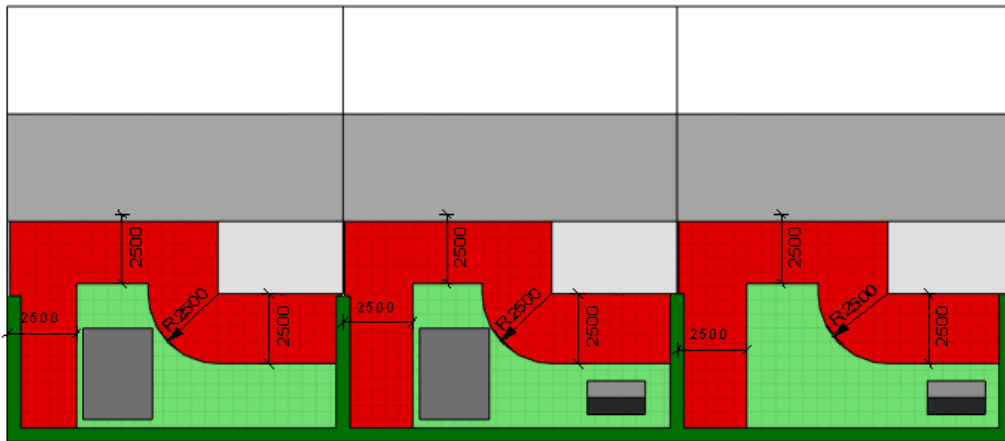
Mindre udhuse og drivhuse:

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

Såfremt sekundær bebyggelse opføres på en måde hvor ovenstående ikke overholdes, vil de medvirke 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.

Se skitser af bygningers mulige placering og begrænsninger.



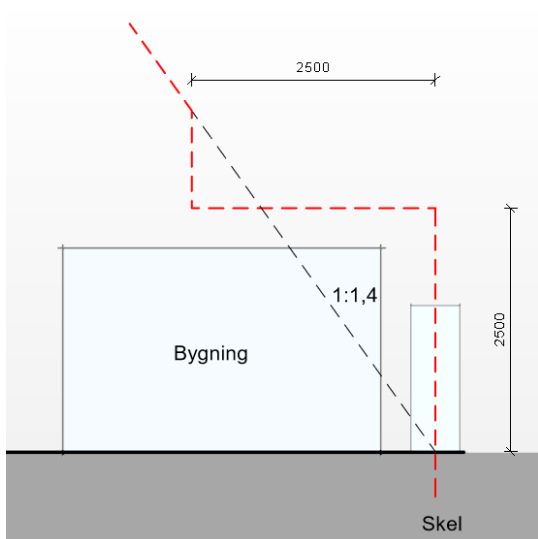


**Figur 1b: Planskitse med eksempel på placering af småbebyggelse**

Figur 1a og 1b ovenfor viser en principskitse over mulige områder for sekundær bebyggelse. De grønne skraverterede områder viser eksempel på områder til placering af sekundær bebyggelse mens de røde skraverterede områder udgør 2,5 m friarealer uden bebyggelse. Grå og hvide felter er eksempler på småbygningers placeringer på grunden.

### Byggeretslige bestemmelser

Med udgangspunkt i bygningsreglement BR18 og kommuneplanen oplystes nedenfor de overordnede retningslinjer for de byggeretslige bestemmelser der er relevante for afdelingen og forslag til håndtering af disse.



**Figur 3: Begrænsning i bygningshøjder.  
Bygningers højder må på intet tidspunkt overskride stiplede rød linje**

Ved opførelse af småbygninger skal bygningerne som udgangspunkt overholde en maksimal højde på 1,4 x afstand til naboskel og i placeres i en afstand på minimum 2,5m til skel. Opføres en bygning tættere på naboskel end 2,5m, må ingen bygningsdele overskride en maksimal højde på

2,5m i en afstand på 2,5m i skel – se figur 3. Bebyggelse i skel, nærmere end 2,5m, må samtidig ikke overskride en samlet længde på mere end 12m.

I ovenstående er naboskel at betragte som matrikelskel og er derfor gældende for alle lejere, uanset deres placering på matrikel. Begrænsning på byggelængde i naboskel på 12m, vurderes ikke at være relevant i naboskel, men derimod i matrikelskel. Lejere, hvis lejemål er placeret langs matrikelskel, har derfor supplerende restriktioner i opførelsen af småbygninger, da det skal sikres, at flere bygningers samlede længder ikke overskrider 12m i matrikelskel.

## Arbejder inde i boligen

### Den individuelle råderet – indenfor i boligen

Lejeren har ret til at forbedre eller forandre sin bolig jf. driftsbekendtgørelsen kapitel 18. Ønsker du at bruge denne ret, er det administrationen der skal tage stilling til ansøgningen.

Lejeren har ret til uden godtgørelse at flytte og fjerne ikke bærende og afstivende skillevægge uden økonomisk godtgørelse.

Lejer skal altid anmelde arbejder til administrationen. Er arbejder ikke anmeldt, bliver lejer holdt økonomisk ansvarlig for retablering.

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

Ved krav om retablering stilles der krav om indbetaling af et depositum, til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning jf. driftsbekendtgørelsen §85.

Ved arbejder der kræver en byggetilladelse fra kommunen skal du indhente de nødvendige godkendelser og betale for eventuelle omkostninger.

Ved forbedringer har du som lejer ret til at få økonomisk godtgørelse ved fraflytning. Se mere under punktet "Økonomisk godtgørelse ved fraflytning".

### Installationsret

Installationsretten 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 fx el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

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.

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

## Kollektiv råderet – finansieres af afdelingen

Afdelingsmødet kan beslutte, at give dig mulighed for, at forbedre din bolig efter den kollektive råderet 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 via et annuitetslån, og beboerne skal herefter betale et tillæg til huslejen, i en nærmere fastsat periode.

Spørg administrationen om de nærmere retningslinjer.

### Muligheder i din afdeling

#### Kollektiv råderet – indenfor boligen

<b>Emne:</b>	<b>A</b> Kræver myndigheds-godkendelse	<b>B</b> Maksimum beløb	<b>C</b> Tillæg for øget udgift	<b>D</b> Afskrivningsperiode
Ingen emner				

#### Kollektiv råderet – udenfor boligen

<b>Emne:</b>	<b>A</b> Kræver myndigheds-godkendelse	<b>B</b> Maksimum beløb	<b>C</b> Tillæg for øget udgift	<b>D</b> Afskrivningsperiode
Ingen emner				