

Udvendigt råderetskatalog afdeling 6, Elstedhøj

Første skridt, når du ønsker at bruge råderetten, er at sende en ansøgning til Boligforeningen Århus Omegn, om, hvilke arbejder du ønsker at foretage.

Ansøgningsblanketten kan du finde på *Min Side* på www.aarhusomegn.dk. Har du ikke adgang til computer, kan du kontakte driftsafdelingen.

Driftsafdelingen vil herefter behandle ansøgningen. Råderetsarbejderne må først påbegyndes, når du har modtaget en skriftlig tilladelse fra driftsafdelingen. Når arbejdet er udført, skal du kontakte driftsafdelingen for en aftale om en besigtigelse af det udførte arbejde. Først når besigtigelsen er gennemført, er arbejdet godkendt.

Du skal selv indkøbe materiale og betale håndværkerne for udførelse af arbejdet.

Du er selv ansvarlig for vedligeholdelse af de udførte arbejder.

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Du er som lejer erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af de arbejder, som du har foretaget efter dette råderetskatalog.

Vedtaget på afdelingsmøde den 15. september 2021 og ekstraordinært afdelingsmøde den 28. april 2022 . Godkendt af organisationsbestyrelsen på møde den 18.maj 2022.

Revideret på afdelingsmøde den 20. september 2022. Godkendt af organisationsbestyrelsen den 10. november 2022

Revideret efter afdelingsmøde den 20. juni 2023. Godkendt af organisationsbestyrelsen den 15. august 2023.

Revideret efter kommunens tilbagemelding vedr. havelåge/adgangsforhold jf. afdelingsmøde den 20. juni 2023. Godkendt af organisationsbestyrelsen den 9. november 2023.

Revideret efter afdelingsmøde den 12. september 2024. Godkendt af organisationsbestyrelsen den 3. oktober 2024.

Revideret efter afdelingsmøde den 11. september 2025. Godkendt af organisationsbestyrelsen den 9. oktober 2025.

Anlæggelse af have

Generelt

Til ethvert lejemål i stueetagen hører en afgrænset have. Det er ikke tilladt at gøre haven større eller mindre.

Karakter og størrelse

Det er ikke tilladt at plante krybeplanter op ad hegn og mur. Beplantningen må ikke brede sig til naboen.

Buske langs hegn eller hæk må maksimalt være 180 cm. høje og skal mindst have en afstand på 50 cm til hegn eller hæk

Træer i haven må maksimalt være 350 cm høje.

Sort trådhegn

Der må opsættes et sort trådhegn på indvendig side af hegn/hæk. Trådhegnet må maksimalt være 120 cm i højden.

Fliser

Der må etableres belægningssten i havens fulde bredde, dog skal belægningsstenene lægges med en afstand på min. 1 cm fra soklen.

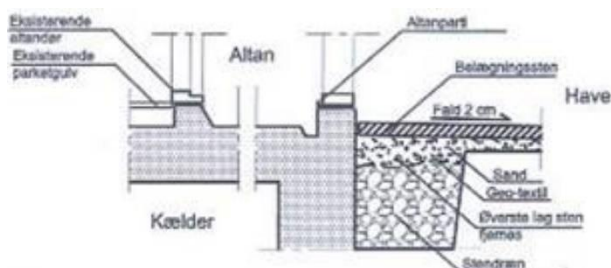
De anvendte fliser skal være i beton i størrelserne fra 30 x 30 til 40 x 40 cm og minimum 5 cm tykke i farverne grå/sort/røde nuancer. Ligeledes må Holmegaardsten i størrelsen 14 x 21 x 5 cm i farven gråmix anvendes.

Arbejdet er et forandringsarbejde, og arbejderne skal ikke genetableres ved fraflytning. Arbejdet udføres for beboerens regning og der er ikke mulighed for godtgørelse.

Vejledning:

Fjern øverste lag drænsten. Læg Geo-textil over drænstenene, ret sandet af (normalt 3-5 cm), afslut med belægningssten. Belægningen skal lægges med et fald væk fra facade på min. 2 cm (den første meter).

Arbejdet skal besigtiges og godkendes af Århus Omegn.



Drivhus - Særligt for beboere med adresse på Elstedhøj

Det er tilladt at opstille et drivhus på maksimalt 9,9 m². Drivhuset skal være af typen Outrium eller Halls Universal 128. Drivhuset skal placeres mindst 1 meter fra hegn/hæk. Drivhuset må maksimalt være 250 cm højt. Det skal monteres med sokkelrist af stål. Der skal påføres kalk på indersiden af ruderne for at forhindre genskin.

Arbejdet er et forandringsarbejde, og arbejdet skal genetableres ved fraflytning. Arbejdet udføres for beboerens regning, og der er ikke mulighed for godtgørelse.

Arbejdet skal besigtiges og godkendes af Århus Omegn.

Opsætning af drivhus kræver forudgående indhentelse af byggetilladelse ved kommunen. Århus Omegn forestår ansøgning herom. Beboeren betaler det byggesagsgebyr, der er forbundet hermed.

Pavillon

Det er tilladt at opstille en pavillon i beboerhaven, hvis denne lever op til kravene i bygningsreglementets kapitel 5, bilag 16. Det betyder, at pavillonen skal bygges af glas og stål/aluminium i brandklasse A2-s1, d0.

Forud for opførelsen af pavillonen skal der indhentes godkendelse fra Århus Omegn, som forestår ansøgning om byggetilladelse ved kommunen. Beboeren betaler det byggesagsgebyr, der er forbundet hermed.

Pavillonen skal forankres forsvarligt til jorden, f.eks. via støbte stolper eller jordanker, og må ikke fastgøres til bygningen.

Ved fraflytning skal pavillonen fjernes og eventuelle skader på græsplæne og øvrig have skal reetableres.

Arbejdet skal besigtiges af Århus Omegn, og der opkræves et råderetsgebyr herfor.

Til sikkerhed for reetablering ved fraflytning opkræves et depositum på 5.000 kr.



Hæk og hegn i afdelingen

Afdelingen har besluttet, at der i lejlighedsskel opsættes trykimprægneret klinkbeklædt træhegn. Højden på hegnet i lejlighedsskel skal være 180 cm. de første ca. 400 cm. fra bebyggelsen på Elstedhøj/de første ca. 280 cm. fra bebyggelsen på Sønderskovvej. Herefter falder højden på hegnet til 140 cm. Afdelingen afholder omkostningen til såvel opsætning, vedligeholdelse og fornyelse.

Afdelingen har ligeledes besluttet, at afskærmning ud mod fællesarealerne kan ske med enten trykimprægneret klinkbeklædt træhegn eller med hæk.

Hækken der kan opsættes, skal på Elstedhøj være en ligusterhæk, mens det på Sønderskovvej skal være en bøgehæk.

Afdelingen afholder omkostningen til såvel opsætning, vedligeholdelse/klipning af hækken på yderside og i toppen samt fornyelse.

Hegnet ud mod fællesarealet skal være 140 cm. højt.

Århus Omegn vurderer standen af eksisterende hegn. Hvis hegnet står til udskiftning/er udtjent, får beboeren mulighed for at vælge mellem hæk eller hegn.

En gang årligt har beboere med hæk ligeledes mulighed for at vælge, at afskærmning mod fællesareal i stedet skal være i form af hegn. Afdelingen afholder også omkostningen hertil.

De klinkbeklædte træhegn i både lejlighedsskel og ud mod fællesarealet behandles med en transparent farveløs træbehandling.

Havelåge

Efter anmeldelse til Århus Omegn må der opsættes en trykimprægneret klinkbeklædt træhavelåge (af samme type som hegnet) – uanset om lejemålet er afgrænset med hæk eller hegn. Havelågen må etableres mod fællesarealer eller mod mellemgangen i de lejemål, hvor lejemålet grænser op til mellemgangen.

Havelågen må maksimalt være samme højde som det hegn (eller hæk), hvori den er indsat. Lågen må maksimalt være 1 meter bred.

Både Århus Omegn og beboeren selv kan forestå opsætningen af havelågen.

Forestår beboeren selv opsætningen af havelågen, skal det ske håndværksmæssigt korrekt og efterfølgende besigtiges og godkendes af Århus Omegn.

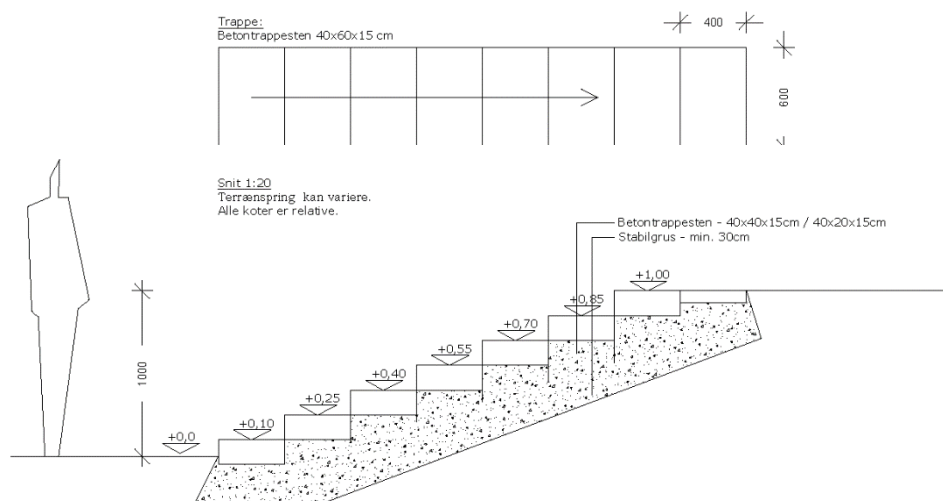
Beboeren finansierer selv havelågen via et engangsbeløb og opkræves efter opsætning et månedligt huslejetillæg på 30 kr. til dækning af vedligeholdelse og fornyelse.

Ved nogle lejemål vil det være hensigtsmæssigt at etablere en trappe ned ad skrænten (men det er ikke et krav), hvis der opsættes en havelåge – se nærmere nedenfor. Denne trappe vil ligeledes skulle finansieres af beboeren, ligesom der vil komme et lejetillæg til vedligeholdelse og fornyelse af denne – beregnet ud fra trappens kostpris og forventede levetid.

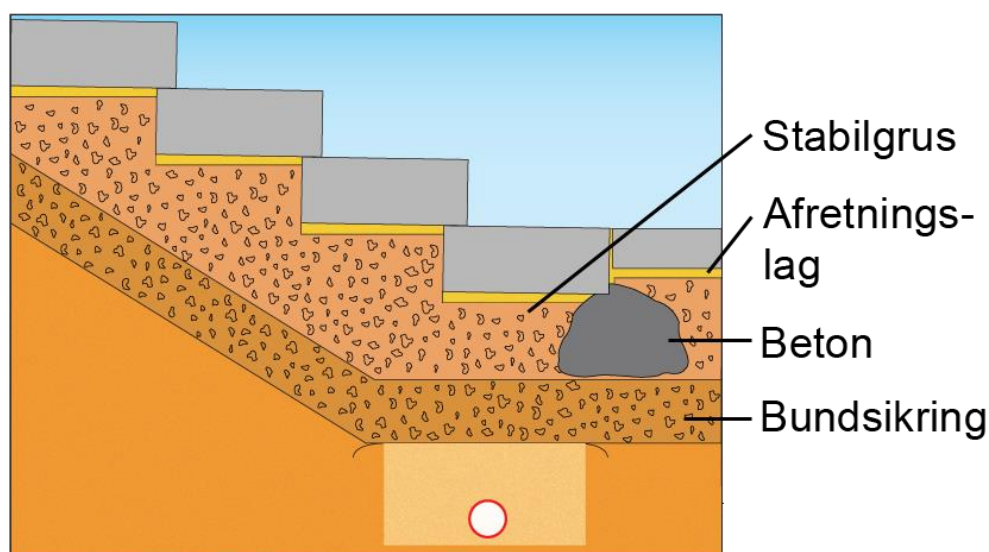
Havelågen (og evt. trappen) giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning, da der er tale om et forandringsarbejde.

Trapper

Bor du i en stuelejlighed med tilhørende have, kan du ansøge om at anlægge en trappe udenfor/indtil haven. Tegningen illustrerer mål og materialer på trapper, og disse retningslinjer skal overholdes. Du kan hente en større tegning på servicecenteret.



Trappen bør etableres som vist på nedenstående illustration:



Du kan bestille trappen gennem Århus Omegn og derved sikre, at trappen overholder etableringskvalitet, mål og materialer.

Arbejdet er et forandringsarbejde, og arbejderne skal ikke genetableres ved fraflytning. Arbejdet udføres for beboerens regning, og der er ikke mulighed for godtgørelse.

Gulvopbygning på altanerne

Det er tilladt at etablere gulv på altanen, hvis det opbygges på nedenstående måde.

Gulv opbygning:

22 mm spånplade.

56x38 mm strøer pr. 600 mm.

Opklodsning så gulvet er i vatter.

50 mm trykfast isolering.

Beskrivelse:

1. Forberedelse af bjælkelaget

- Sørg for, at strøerne er plane og ligger på højkant.
- Korrekt afstand mellem strøer. (maks. 600 mm c/c for 22 mm spånplader).
- Opklodsning pr. 600 mm

2. Isolering

- Trykfast isolering lægges imellem strøer.

3. Montering af 22 mm spånplader

- Der holdes 10 mm afstand til alle vægge og andre bygningsdele.
- Brug spånplader med fer og not for stabil sammenkobling.
- Start i et hjørne og læg pladerne vinkelret på bjælkelaget.
- Husk at forskyde samlingerne (forbandt), så ikke alle pladesamlinger ligger på samme linje.
- Læg lim i not og fer for at undgå knirkende samlinger senere.
- Fastgør pladerne med skruer, ca. 150 mm afstand langs pladekanter og 300 mm i midten.

Ved fraflytning skal gulvet fjernes og eventuelle skader skal reetableres.