

## Vejledning om overdækninger og udestuer i Hyldespjældet

### Indledning.

Den vejledning gælder for etablering af overdækning og udestue.

Formålet med vejledningen er, at give et overblik over forløbet, herunder myndighedsgodkendelse, særlige hensyn og krav samt efterfølgende vedligeholdelse.

Der er fra afdelingsbestyrelsen lagt vægt på

- at man som beboer får mulighed for selv at opføre overdækning hhv. udestue, men også at det sker fagligt korrekt, da det er en forudsætning for myndighedsgodkendelse, optimal levetid samt ikke mindst at hverken beboer eller afdelingen lider tab.
- at det er muligt at få udgiften finansieret gennem afdelingen.

### Procedure.

Den overordnede procedure er følgende og uddybes efterfølgende:

1. Forløb
  - 1.1 Hvem kan opsætte overdækning / udestue
  - 1.2 Krav og myndighedsgodkendelse samt muligheder
  - 1.3 Råderetsansøgning til BO-VEST
  - 1.4 BO-VEST behandler råderetsansøgningen
  - 1.5 BO-VEST godkender råderetsansøgning og oplyser om betalingsbetingelser.
  - 1.6 Beboer aftaler følgende med ejendomskontoret
  - 1.7 Godkendelse af arbejdet. / Afleveringsforretning
- 2 Økonomi og råderet
  - 2.1 Priser og gebyrer
  - 2.2 Finansiering
  - 2.3 Godtgørelse ved fraflytning og afskrivningsperiode
- 3 Øvrigt
  - 3.1 Frister
  - 3.2 Vedligeholdelse
- 4 Bilag
  - 4.1 Priser og gebyrer
  - 4.2 Huslejekonsekvenser – eksempler
  - 4.3 Vedligeholdelsesvejledning (*Udfærdiges på baggrund af erfaringer ved prøveopsætning*)
  - 4.4 Bekræftelse på egen vedligeholdelse samt accept af kontrol (*På vej*)
  - 4.5 Spørgsmål og svar (*udarbejdes på baggrund af erfaringer*).
- 5 Godkendelse og revision
  - 5.1 Godkendelse
  - 5.2 Revision

### **1 Forløb**

- 1.1 Hvem kan opsætte overdækning / udestue.

Det er, i lokalplan 15.1 for Hyldespjældet, fastsat at der kan opsættes overdækning udfor have- eller køkkendør, såfremt det oprindelige skur ikke er udvidet.

Såfremt man har udvidet skuret, er der mulighed for at man kan opsætte en overdækning i ca. ½ dybde. Dette blev indføjet, som noget af det sidste inden lokalplanen blev endelig godkendt. Formuleringen i lokalplanens § 6.2, blev imidlertid ikke ændret og det er derfor nødvendigt, at søge dispensation fra lokalplanen når dette er ønsket.

- 1.2 Krav og myndighedsgodkendelse samt muligheder.

Overdækning/ udestue skal opføres iht. Lokalplan 15.1 for Hyldespjældet og kræver byggetilladelse. For udestue kræves byggetilladelse, mens der for overdækning kun kræves anmeldelse.

Proceduren er opbygget således at man kan starte med en overdækning, som på et senere tidspunkt kan lukkes til en udestue.

Ved en senere lukning kræver det at overdækningens restlevetid, som minimum, er lige så lang, som aflukningens afskrivningstid.

Materialer:

Skal bestilles gennem BO-VEST/ Ejendomskontoret og det sker i 2 etaper.

1. Alle materialer til selve overdækningen inkl. evt. redningsrist hvor det er krævet.
2. Glas <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Årsagen er, at der kan opstå mindre unøjagtigheder ved opsætningen, som det er nødvendig at tage hensyn til før glasset opmåles og produceres.

Redningsrist er krævet hvor der er mere end 1 etage (alle A og B boliger).

Materialerne leveres som byggesæt.

Opsætning:

Det er muligt selv at opsætte overdækning/ udestue eller lade afdelingens håndværkere gøre det mod betaling.

Opsætningsvejledning udleveres af ejendomskontoret (er under udarbejdelse).

Arbejdet udføres således i 2 etaper:

- Etape 1 er opsætning af skelet til overdækning / udestue afsluttende med opmåling til glasoverdækningen.
- Etape 2 er bestilling, levering og oplægning af glasoverdækning samt redningsrist hvor det er krævet.

### 1.3 Råderetsansøgning til BO-VEST.

Beboer udfylder – og afleverer råderetsansøgning til Ejendomskontoret / BO-VEST.

Det skal af råderetsansøgningen fremgå om man ønsker overdækning eller udestue samt om man selv vil forestå opsætning. Der skal vedlægges tegninger og beskrivelse, som udleveres fra ejendomskontoret

Vær opmærksom på følgende særlige forhold/ krav:

- Arbejdet må ikke påbegyndes før tilladelse foreligger og varigheden afhænger af kommunens sagsbehandlingstid.
- Overdækningen skal opføres håndværksmæssigt korrekt.
- Efterfølgende skal der vedligeholdes efter særlig vejledning og afdelingen skal have adgang til løbende kontrol. Accept vedlægges såfremt man selv vil varetage vedligeholdelsen.

Herudover skal det oplyses, såfremt man ønsker at afdelingen finansierer udgifterne. Vilårene fremgår af afsnit 2.2

### 1.4 BO-VEST behandler råderetsansøgningen

BO-VEST anmelder hhv. ansøger kommunen om byggetilladelse og sender bekræftelse til beboer med oplysning om forventet varighed af kommunens sagsbehandling.

### 1.5 BO-VEST godkender råderetsansøgning og oplyser om betalingsbetingelser.

Godkendelsen vil være betinget af, at beboer

- enten underskriver aftale om huslejeforhøjelse (ved finansiering)
- eller indbetaler det fulde beløb til BO-VEST.
- samt vælger om man selv vil forestå den efterfølgende vedligeholdelse eller om afdelingen (mod ekstra betaling) sørger for det.

### 1.6 Beboer aftaler følgende med ejendomskontoret.

Når tilladelse foreligger:

- Bestilling af materialer gennem ejendomskontoret
- Levering af materialer (tid og sted).
- Opsætning (rekvirering af håndværker), såfremt det ønskes.
- Tid for opmåling af glas samt levering.
- Tid for godkendelse

### 1.7 Godkendelse af arbejdet. / Afleveringsforretning.

Godkendelse (hvis beboer selv opsætter):

Beboer aftaler tidspunkt med ejendomskontoret under hensyn til den fastsatte tidsfrist.

Afleveringsforretning (hvis opsætning udføres af håndværker):

Afleveringsforretning aftales og gennemføres af ejendomskontoret. Beboer kan efter aftale deltage.

BO-VEST færdigbehandler råderetsansøgningen og betaler hele fakturaen til leverandør(er).

BO-VEST foretager det videre omkring beregning, eventuel låneoptagelse samt opkrævning ved beboer.

BO-VEST beregninger godtgørelse ved fraflytning, såfremt man selv har betalt og under hensyn til at vedligeholdelsen er overholdt.

## 2 Økonomi & råderet

### 2.1 Priser og gebyrer.

Priserne på overdækning og udestue fremgår af bilag 4.1

Bemærk at de skal sammensættes alt efter om der skal være redningsrist samt at der skal tillægges arbejds løn, hvis man ikke selv opsætter.

Beboer betaler herudover råderetsgebyr til BO-VEST og gebyr til kommunen for byggetilladelse / anmeldelse..

Gebyrerne fremgår ligeledes af bilag 4.1 og medregnes ved finansiering eller godtgørelse.

### 2.2 Finansiering

Såfremt man ønsker en finansieringsordning, kan det ske med tilbagebetaling (forhøjet husleje) over 20 år.

Eksempler på huslejeforhøjelse fremgår af bilag 4.2

Forsinkelser, som giver ekstra omkostninger og som skyldes eget arbejde, kan ikke indgå i beregning.

Såfremt man benytter sig af muligheden for at starte med at opføre overdækning og senere ønsker at lukke den til udestue, vil finansieringsperioden, som udgangspunkt følge restafskrivningstiden på overdækningen, men med mulighed for forlængelse

efter en konkret vurdering af overdækningens tilstand. Er overdækningen over 20 år og dermed afskrevet, vil finansieringsperioden altid blive fastsat efter konkret tilstandsvurdering.

### 2.3 Godtgørelse ved fraflytning og afskrivningsperiode

Hvis man selv har betalt alle omkostningerne, kan man få godtgørelse ved fraflytning efter reglerne for individuel råderet. Værdien afskrives over 20 år.

Hvert år fastsættes det maksimale beløb, der kan godtgøres. Beløbet dækker alle råderetsarbejder i boligen. I 2010 er beløbet kr. 112.457.

## 3 Øvrigt.

### 3.1 Frister

Frist 1. Efter godkendt råderetsansøgning gives 8 uger til at færdiggøre etape 1

Frist 2. Efter levering af glas gives 4 uger til at færdiggøre etape 2 samt aftale godkendelse med ejendomskontoret.

Afdelingen har udlæg til leverandør og for gebyrer, og det må ikke belaste de øvrige beboere. Derfor indgår rentetab i perioden, fra diverse udlæg betales af afdelingen og til opkrævning starter ved beboer, i beregningen. Det er derfor vigtigt, at arbejdet gennemføres indenfor den fastsatte tid, da beregningerne ellers er for bliver lave.

Såfremt man ikke overholder fristerne, kan ejendomskontoret lade afdelingens håndværkere afslutte arbejdet og lade betalingen indgå i beregningen.

Forsinkelser, som giver ekstra omkostninger og som skyldes manglende overholdelse af tidsfristerne, vil blive opkrævet særskilt og kan ikke indgå i beregningerne.

### 3.2 Vedligeholdelse

Levetiden er fastsat til 20 år og for at sikre mod forringelser, skal overdækningen/ udestuen løbende vedligeholdelse. Vejledning fremgår af bilag 4.3

Vedligeholdelse kan udføres af beboeren selv eller af afdelingens håndværkere.

Hvis afdelingen vedligeholder, vil der blive opkrævet et ekstra beløb over huslejen. Beløbet reguleres hvert år.

Hvis man selv vedligeholder, kan man slippe for dette beløb, men skal skriftligt acceptere at følge vejledningen samt at give adgang for løbende kontrol. Accepten fremgår af bilag 4.4

*MJE noter:*

*Bilag 4.3 skal indeholde krav om tidspunkter for vedligehold, hvilke midler der skal anvendes (træbeskyttelse eller linolie) og hvor der skal efterspændes.*

*Bør udarbejdes af arkitekt eller driftsafdeling pba erfaringer med prototyperne.*

*Herefter er det muligt at beregne omkostningen og huslejekonsekvensen.*

## 4 Bilag.

Bilagene udfærdiges i særskilte dokumenter.

## 5 Godkendelse og revision

### 5.1 Godkendt:

- Beboermøde: 31/5 2010
- Afdelingsbestyrelsesmøde: 7/9 2010
- VA's bestyrelse: udestår

### 5.2 Revision: 9/9 2010