



LINDESKOVEN

Afdelingsbestyrelsen - Afdeling 32

Østre Lindeskov 209 - 2600 Glostrup

Tlf.: 43 43 17 21

En afdeling under Glostrup Boligselskab

Retningslinjer for individuel råderet



**Vedrørende
hegn, låger, skure, halvtage, udestuer m.m.**

HEGN, LÅGER, SKURE, HALVTAGE OG UDESTUER

Indledning

På afdelingsmøder i september 2000, september 2001 og september 2002 behandlede og vedtog mødet forslag om udvidelse af den individuelle råderet for så vidt angår elementerne: hegn, låger, skure, halvtage og udestuer. Det første reglement desangående blev udsendt i juli 2001.

Mødet i september 2002 behandlede spørgsmålet om udarbejdelse af et projekt for etablering af udestuer ved etagehusene, og på mødet i september 2004 skete en opblødning af reglerne om låger.

På mødet i september 2004 blev det besluttet, at der i afdelingens syv områder med "private" haver mod samme fællesareal, for indhegningen af disse kan træffes beslutninger om udformningen af hække, hegn og låger, som afviger fra de generelle bestemmelserne i regelsættet.

Beslutninger truffet i de enkelte "gårde", er opført bagerst i dette regelsæt.

Da mulighederne er forskellige, og kan variere afhængig af hvor man bor, har vi i dette materiale beskrevet, hvad der gælder, og hvordan man gør, hvis man ønsker at etablere et eller flere af de nævnte elementer.

Vejledningen består af syv afsnit:

1. hvordan gør jeg
2. om hegn og låger
3. om skure
4. om halvtage / udestuer, rækkehuse
5. om udestuer, etagehuse
6. om drivhuse og markiser
7. om særlige forhold - gårdrådsbeslutninger.
8. om ikrafttræden

1. Hvordan gør jeg

Generelt gælder det indenfor boligafdelingen, at hvis man ønsker at udføre ændringer på, i eller ved boligen, skal man ved ansøgning indhente boligselskabets tilladelse til at gennemføre sådanne ændringer.

Dette gælder også, hvis man ønsker at etablere hegn, låger, skure, halvtage og/eller udestue.

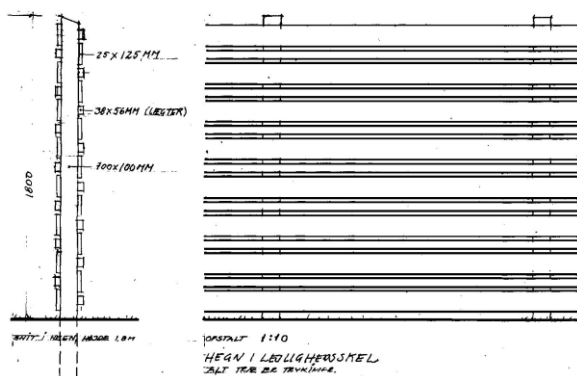
Har du et eller flere af disse ønsker, kan du henvende dig til Beboerservice, hvor du på nogle plancher kan se, hvad der er mulighed for at etablere ved din bolig, og du kan også på driftskontoret få udleveret både ansøgningsmateriale, arbejdsbeskrivelse og tegninger.

Når du har modtaget en skriftlig tilladelse fra boligselskabet og/eller kommunen, kan arbejderne påbegyndes.

2. Hegn og låger

Hegn skal principielt se ud som vist på følgende skitse (tegning i større mål fås på driftskontoret). Låger skal fremtræde som hegn de sidder i for så vidt angår højde og farvevalg.

I haver ved etageboligerne kan havelåger udføres i en højde på maksimalt 180 cm. Lågen må dog ikke være højere end den hæk, den er sættes i.



Stilmæssigt fremtræder alle hegn ens, når de ses udefra, dog er hegn mod adgangsstier kun beklædt med brædder og lægter på den udvendige side, medens hegn, der er placeret i lejlighedsskel eller mod grønne rum, er beklædt (forskudt) på begge sider, således at indsyn vanskeliggøres.

Konstruktionen.

Der opsættes / nedgraves 10 x 10 cm stolper med indbyrdes afstand svarende til hegnstypen eller max. 150 cm. Stolperne skal stå lodret og være gravet mindst 75 cm ned i jorden – gerne 90 cm.

Stolpelængden tilpasses hegnstypen, - se højder. Sørg for at toppen af stolperne smigskæres for at vandet kan løbe af.

Brædder og lægter sømmes på stolperne, - skiftevis bræt og lægte med ca. 2 cm luft imellem., og sørg for at der er luft mellem terræen og de nederste brædder / lægter.

Hvor der skal placeres en låge, tilpasses fagets længde til lågeplaceringen.

Hegnshøjden skal afhængig af typen være:

- hegn i lejlighedsskel – mellem to haver = højde 180 cm
- hegn mod grønne rum – fællesareal = højde 120 cm
- hegn mod adgangssteder – højde 80 cm

For så vidt angår hegn i lejlighedsskel, højde 180 cm, er der særlige regler for i hvor stor afstand, hegnet må føres frem foran facadeflugten (skelafstand), - se reglerne herfor på planchen på driftskontoret.

Udenfor 'skelafstanden' betragtes hegn i skel som hegn mod grønne rum, højde 120 cm.

Særlige bestemmelser for opsætning af hegn.

- Hække mod adgangsarealer og grønne områder kan frit erstattes med hegn opsat efter gældende hegnregler.
- Hække i lejlighedsskel (mellem 2 haver) kan, såfremt der foreligger skriftligt samtykke fra begge lejere, erstattes af hegn.
- Der må ikke opsættes træhegn langs hække.
- Træhegn skal altid sættes i "skel", hvorfor hæk fjernes før opsætning af hegnet.
- Hegn af enhver art i selve haven skal udføres efter samme retningslinjer, som hegn og låger i øvrigt.
- Hegn og låger skal overalt fremstå i farven Gori 100 Advance, Ibenholdt, glans 35.

3. Skure

For skure (og halvtage/udestuer) gælder, at mulighed for tilbygning er afhængig af, præcist hvor man bor.

Ved nogle boliger er det - på grund af boligens udformning og / eller beliggenhed - ikke muligt at opføre et skur, mens der ved andre boliger kan opføres "det ene" eller "det andet" – eller "begge dele".

Har du ønsker om skure (halvtage/udestuer), kan du på plancherne på driftskontoret se, hvilke muligheder der er ved netop din bolig.

Hvis der ved din bolig er mulighed for at etablere skure, kan der være tale om følgende muligheder:

- der påbygges på eksisterende skur
- eksisterende skur forlænges
- der opføres et nyt skur

I sidstnævnte tilfælde, hvor skuret vil kunne opføres i skel mellem to boliger, vil det være en fordel, hvis man etablerer skuret i fællesskab med naboen, idet skurene adgangsmæssigt er udformet som et liggende 'S' med adgang fra hver side.

I 2004 har afdelingsmødet bemyndiget afdelingsbestyrelsen til, i samråd med selskabets administration at foretage individuel behandling af ansøgninger om tilladelse til at opføre udhuse, udestuer og skure dog således, at den pågældende bygning i farve- og materialevalg, taghældning og udformning følger det for afdelingen i øvrigt gældende. Desuden skal det udførte kunne godkendes af bygningsmyndigheden.

Konstruktionen

Principielt opføres alle skure som de eksisterende, - med tagpapbelagte tage og ydervægge af "Ivarboard Basic", HC 031B, koksgrå. Dog opføres nye, S-formede skure, med rejste tage, tosidigt fald.

4. Halvtage og udestuer, rækkehuse

Ligesom for skure gælder det, at muligheden for etablering af halvtage/udestuer er afhængig af, hvor man bor. Ved nogle boliger er det, - på grund af boligens udformning og / eller beliggenhed, ikke muligt at opføre hverken halvtag eller udestue.

Har du ønsker om enten et halvtag eller en udestue, kan du på plancherne på driftskontoret se, hvilke muligheder der er ved netop din bolig.

Der gøres specielt opmærksom på, at hvis der visse steder på plancherne kan synes at være plads til en tilbygning uden at der er vist en, er placeringen udeladt med baggrund i bestemmelser i byggelovgivningen, - f.eks. om flugtveje i forbindelse med brand.

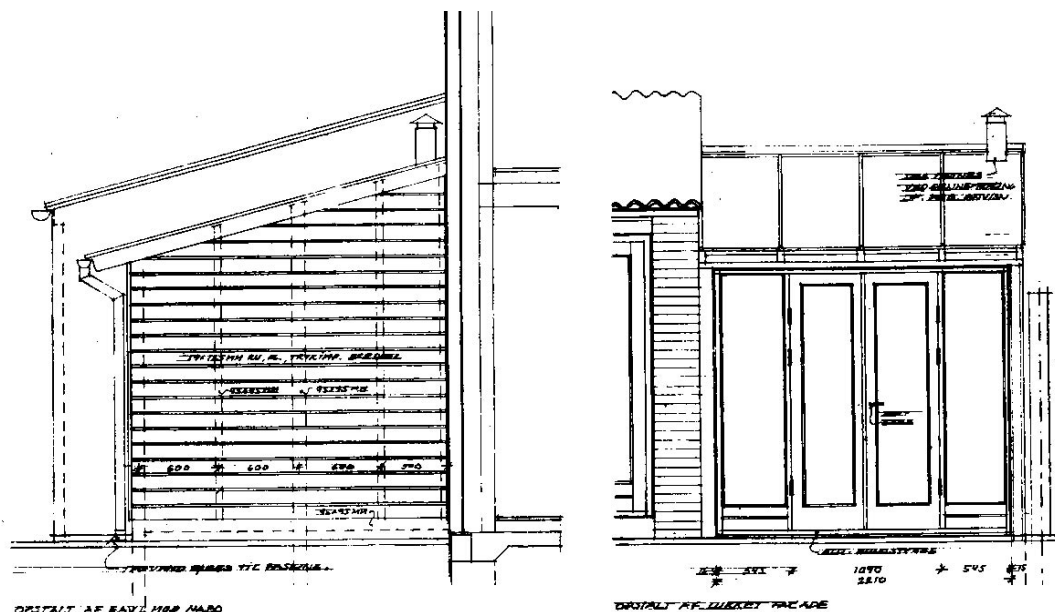
Er placering ikke markeret, kan der **ikke** gives tilladelse til opførelse.

Konstruktionen

Principielt opføres halvtage og udestuer efter samme model som de udbygninger, der er i rækkehusenes stuer.

Med tagpapbelagte tage med samme hældning som tagene på udbygningerne, og vægge beklædt med brædder, ind- og udvendig.

Den udvendige træbeklædning males i samme farve som farven på stueudbygningen ved dit lejemål. Farven er Gori 100 Advance, Ibenholdt, glans 35.



Udestue

gavl

facade

Hvis du vil have et bedre indtryk af enten hegn – låger, skure, halvtage eller udestuer, kan du se tegningerne i større mål i Beboerservice.

5. Udestuer, etagehuse

Etablering af udestuer ved etagehusene er en mulighed for beboere i stuelejlighederne.

Konstruktionen

Udestuen, der opbygges som en trækonstruktion med glas, er konstrueret således, at rammepartierne følger kanterne på altanen ovenover. Udestuen vil fremtræde som vist på skitserne nedenfor.



Plan og facade



Perspektiv

6. Drivhuse og markiser

Drivhuse

I boliger med have er det tilladt at opstille et drivhus på maksimalt 5 m².

Vær opmærksom på bygningsreglementets regler for afstands- og højdeforhold der definerer, at drivhuset i skel ikke må være højere end 1,80 m, og drivhuset må 2,5 m fra skel ikke være højere end 2,5 m.

Markiser

Det er tilladt at opsætte markiser ved boligen.

Markisen må farvemæssigt ikke skæmme helhedsindtrykket i bebyggelsen.

Som udgangspunkt vil der ved fraflytning blive stillet krav om retablering efter drivhuse og markiser, hvorfor der skal stilles depositum.

For drivhuse og markiser som fremstår, vel vedligeholdt kan det aftales, at overdragelse sker til den efterfølgende lejer, som skal acceptere retableringspligten. Der ydes ikke godtgørelse.

7. Særlige forhold

I dette afsnit er kun nævnt beslutninger der afviger fra reglerne i afsnit 2.

Særlige bestemmelser for Gård 6 - Lindeskoven 38-90.

På et Gårdrådsmøde i juni 2007 er det besluttet, *at afsnit 2. Hegn og Låger er gældende med følgende tilføjelser:*

Den beskrevne brædde- og lægtebeklædning kan i stedet udføres af trykimprægnerede standardmoduler som opsættes med vandret beklædning.

Undtagelsesvis må der opsættes pilehegn i færdige moduler for de fire lejemål (38, 40, 88 og 90), som vender ud mod Fraligsvej. Hegnet der vender ud mod Fraligsvej må maksimalt være 180 cm. højt. Herudover gælder samme regler som for de øvrige lejemål i Gård 6.

Særlige bestemmelser for Gård 3 - Lindeskoven 133-207.

På et Gårdrådsmøde i juni 2009 er det besluttet, *at afsnit 2. Hegn og Låger er gældende med følgende tilføjelser:*

Den beskrevne brædde- og lægtebeklædning kan i stedet udføres af trykimprægnerede standardmoduler som opsættes med vandret beklædning.

Låger må maksimalt være 100 cm bredde og 120 cm høje.

Særlige bestemmelser for Gård 3 - Lindeskoven 133-135-205 - 207.

På et afdelingsmøde i september 2012 er det besluttet, *at afsnit 2 Hegn og Låger er gældende med følgende tilføjelser:*

Hegn og låger må maksimalt have en højde på 140 cm.

Særlige bestemmelser for Gård 1 - Lindeskoven 1-21

Ved underskrift indsamling d.14-09-2015 er det besluttet, *at afsnit 2. Hegn i lejlighedsskel er gældende med følgende tilføjelser:*

Den beskrevne brædde- og lægtebeklædning kan i stedet udføres af trykimprægnerede standardmoduler som opsættes med vandret beklædning.

8. I ikrafttræden

Nærværende regelsæt, der er husstandsomdelt, er udarbejdet på baggrund af tidligere gældende regler samt beslutninger truffet på afdelingsmøder den 14. september 2000, den 4. september 2001, den 10. september 2002, den 9. september 2004 og den 19. september 2012.

Beslutninger truffet i de enkelte "gårde" træder i kraft på beslutningstidspunktet.

Som en konsekvens af den i 2009-10 gennemførte reovering af afdelingen, er nærværende retningslinjer tilpasset de materialer der er anvendt i forbindelse med reoveringen.