

RÅDERETSKATALOG, UDVENDIGE ARBEJDER

AFDELING 410-0, SOPHIENBORG PARK
LEJERBO FREDERIKSBORG



Vedttaget på afdelingsmødet den 27. august 2024
Godkendt af organisationsbestyrelsen den 30. august 2024

Om råderet

Når du bor i en almen bolig, har du mulighed for selv at sætte dit præg på boligen både inde og ude.

Råderetskataloget her beskriver, hvad du må gøre **uden for** din bolig. Det er afdelingsmødet, der har besluttet, hvad der må gøres – og boligorganisationen, Lejerbo Frederiksborg, har efterfølgende godkendt kataloget.

Vær opmærksom på, at nogle ændringer betragtes som forandringer og andre som forbedringer.

Udfører du en forbedring, har du mulighed for at få en del af de penge, du har brugt tilbage, hvis du flytter, før forbedringen er afskrevet.

Udfører du en forandring, kan du ikke få penge retur. Og i nogle tilfælde skal du retablere, det vil sige tilbageføre, de ændringer du har lavet. Det fremgår af oversigten på næste side.

Nogle af de forbedringer du udfører, kan give afdelingen ekstra udgifter til vedligeholdelse. Derfor skal du i nogle tilfælde betale et fast månedligt beløb til dette. Det er Lejerbos administration, der vurderer, hvad vedligeholdestillægget skal udgøre.

Din kommune kan stille særlige krav til dit råderetsarbejde. Alle omkostninger i den forbindelse skal du selv dække, så det ikke kommer til at belaste de øvrige beboere i afdelingen.

Husk også, at du i boperioden selv skal vedligeholde din bolig og de udendørs arealer. Hvad der præcis er din vedligeholdelsesopgave, kan du læse mere om i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Ønsker du at lave forandringer eller forbedringer **inde i** din bolig, kan du starte med at læse den folder Boligselskabernes Landsforening har udgivet om råderet. Du kan finde den på www.bl.dk under 'publikationer'.

Du skal **ALTID** kontakte Lejerbos regionskontor i Hillerød og søge tilladelse, før du går i gang med et råderetsarbejde.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Lejerbo afdeling 410-0, Sophienborg Park.

Vær opmærksom på:

- At intet arbejde må igangsættes før administrator/Lejerbo har givet **tilladelse** hertil,
- At bestemmelserne i afdelingens **vedligeholdelsesreglement** skal følges -herunder bestemmelser om materiale- og farvevalg,
- At arbejderne skal udføres **håndværksmæssigt korrekt**. Det betyder bl.a., at al el- og vvs-arbejde skal udføres af en autoriseret installatør.
- At alle **forbedringer** giver ret til godtgørelse ved fraflytning efter gældende regler herom.
- At **forandringer** ikke giver ret til godtgørelse ved fraflytning. Vær opmærksom på, at nogle forandringer skal retableres ved fraflytning.

Beskrivelser af tilladte arbejder.

Forslag om ændringer eller nye arbejder skal stilles til afdelingsmødet

A. Drivhus i baghave

1. Forbedring
2. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, hvorfor lejen forhøjes med 25 kr. / måned.
3. Mål: max 5 kvm. Højde max 200 cm på højeste sted.
4. Placering: minimum 1,5 meter fra bygningen.
5. Montering: Drivhuset skal monteres på sokkel eller anden fastgøring i jorden jf. producentens anvisninger
6. Kræver altid kommunal byggetilladelse og BBR-ændring, hvilket Lejerbos administration ansøger om og håndterer på lejers vegne.



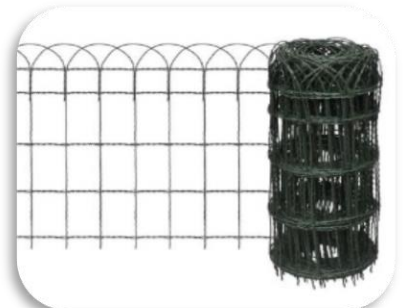
B. Hegn

1. Forbedring
2. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, og du skal derfor betale et vedligeholdelsestillæg, som Lejerbos administration beregner. Du kan forvente et tillæg i størrelsesordenen 20 kr./måned pr. fag. For hegn mellem naboer deles vedligeholdelsestillægget mellem naboer.
3. Hegn må placeres mellem naboer i for- eller baghave samt omkring terrasse eller repos.
4. Hvis naboer er enige om at sætte hegn i skel mellem haver, må hækken fjernes.
5. Hvis kun en nabo ønsker hegn, er det tilladt at sætte hegn, så stolper placeres på egen side af skellet og så hegnet ikke generer hæk i skel. Hæk på egen side må i så tilfælde beskæres til stammer.
6. Mål: max 180 cm højt.
7. Farve: naturfarvet, hvid, grå eller sort
8. Stolper skal sættes i stolpesko.



C. Hundehegn langs hæk i baghaven:

1. Forandring
2. Skal retableres ved fraflytning.
3. Materiale: Grønt trådhegn
4. Mål: Max højde 80 cm.



D. Låge i hæk

1. Forandring.
2. Lågen skal fjernes ved fraflytning.
3. Maksimum samme højde som hækken
4. Farve: hvid, grå eller sort
5. Stolper skal være trykimprægneret min. 100*100 mm, nedgraves, sættes i stolpesko i min. 80 cm dybde.
6. Kan forlanges fornyet eller fjernet pga. slid/ælde-



E. Nye fliser i haven (ud over eksisterende fliser)

1. Forbedring
2. Flisebelægningen i haven skal være ensartet.
3. Fliserne må maksimalt gå 3 meter ud fra husets facade. Dog må der etableres flisegang i max en meters bredde gennem haven.
4. Der skal minimum lægges 20 cm flisegrus under fliserne og gruset skal efterfølgende stampe med en pladevibrator.
5. Før fliserne lægges, skal der placeres en ukrudtsdug.
6. Efter lægning skal der fejes fugesand mellem fliserne, og de skal stampe med pladevibrator igen.
7. Der skal sikres niveau-fri overgang mellem eksisterende og nye fliser
8. Flisebelægningen skal falde med 1,5 cm pr. meter væk fra huset



F. Andre fliser i haven (end de allerede eksisterende fliser)

1. Forandring. Skal ikke reetableres ved fraflytning.
2. Flisebelægningen i haven skal være ensartet.
3. Fliserne må maksimalt gå 3 meter ud fra husets facade. Dog må der etableres flisegang i max en meters bredde gennem haven.
4. Der skal minimum lægges 20 cm flisegrus under fliserne og gruset skal efterfølgende stampe med en pladevibrator.
5. Før fliserne lægges, skal der placeres en ukrudtsdug.
6. Efter lægning skal der fejes fugesand mellem fliserne, og de skal stampe med pladevibrator igen.
7. Der skal sikres niveau-fri overgang mellem eksisterende og nye fliser
8. Flisebelægningen skal falde med 1,5 cm pr. meter væk fra huset



G. Træ- eller komposit-terrasse ovenpå eksisterende fliseterrasse

1. Forandring.
2. Terrassen skal reableres ved fraflytning.
3. Depositum: Der skal betales et depositum på 6.000 kr. for at sikre, at træterrassen fjernes ved fraflytning. Beløbet tilbagebetales, såfremt terrassen er helt fjernet.
4. Mål: Terrassen må maksimalt være 4 x 3 (3 meter ud fra husmuren og 4 meter i bredde).
5. Der skal etableres rottespærring hele vejen rundt om terrassen. Rottespærringen skal gå minimum 40 cm ned i jorden og udføres af enten eternitplader eller trådnæt med god tykkelse over 1 mm og maskestørrelse under 20 mm. Spærringen skal slutte helt tæt i hjørner og mod husmur.



H. Udendørs stikkontakt på terrassen på havesiden

1. Forbedring
2. Opsættes på facade maksimum 50 cm højere end dørtrinnet.
3. Opsættes af autoriseret el-installatør



I. Regnvandsbeholder i baghaven

1. Forandring
2. Skal reableres ved fraflytning. Dog skal zinkstuds ikke reableres.
3. Placering: Regnvandsbeholderen skal kobles på nedløbsrør i baghave.
4. Der skal monteres en zink-studs med lukkehane og slange for at sikre mod overløb.
5. Studsen skal monteres af en autoriseret VVS-installatør.



J. Markise på egen haveside

1. Forbedring
2. Arbejdet medfører særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, og du skal derfor betale et vedligeholdelsestillæg, som Lejerbos administration beregner. Du kan forvente et tillæg i størrelsesordenen 75 kr. pr. måned for en markise til 10.000 kr. og et højere beløb for en dyrere markise.
3. Kvalitet: Markisen skal være ny og have minimum 5 års fuld garanti
4. Mål: Max 4,5 m bred og max 3 m dyb.
5. Farve: Ensfarvet eller stribet i lyse grå, lys gule eller beige nuancer
6. Opsætning af markise skal ske håndværksmæssigt korrekt og på beslag anvist af producent.
7. Eventuel el-tilslutning skal ske af autoriseret el-installatør



K. Andre planter i haven

1. Forandring
2. Skal ikke reableres ved fraflytning og kræver ikke ansøgning og tilladelse. Vær dog opmærksom på eventuelle bestemmelser i vedligeholdelsesreglementets afsnit V om maxhøjde og placering af planter.



L. Etablering eller udskiftning af hæk

1. Forandring
2. Skal ikke reableres ved fraflytning.
3. Vær opmærksom på eventuelle bestemmelser i vedligeholdelsesreglementets afsnit V om pasning af hæk.
4. Hæk-højde: Hæk må være maksimalt 180 cm høj
5. Hæk-længde: På havesiden må hækken sættes i hele havens længde.
6. Type: liguster, bøg eller spirea

