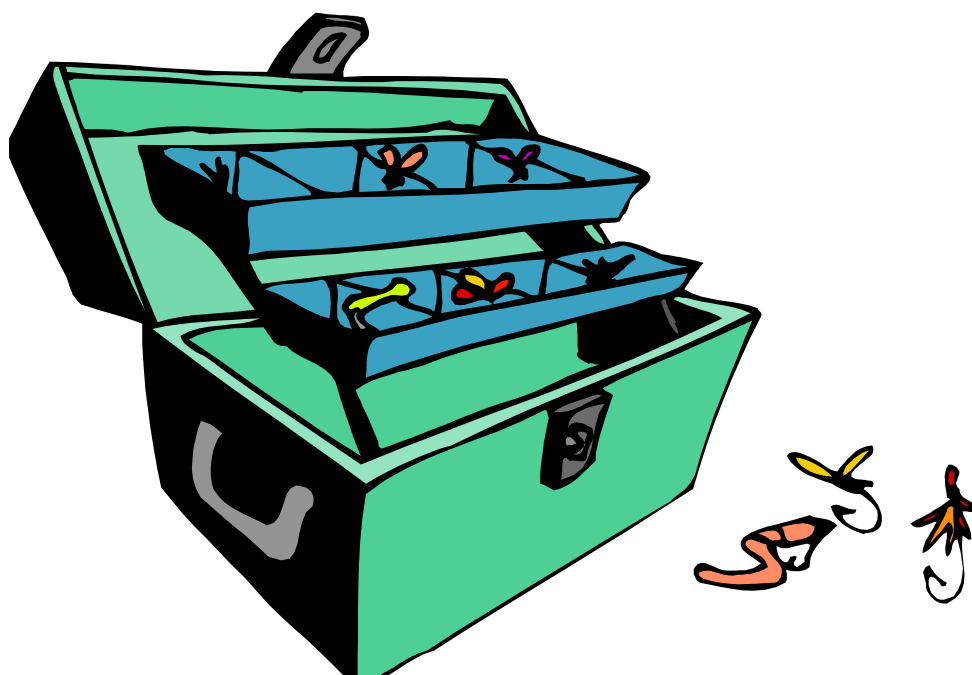


# RÅDERETSKATALOG



Hvis du vil ændre din bolig!

# INDHOLD

Råderetten: Tilpas din bolig til dine behov!.....	4
Forbedringer og forandringer. ....	4
Udenfor eller indenfor boligen. ....	4
Installationer, der ikke er omfattet af råderetten.....	4
Hvad skal du gøre? .....	5
Hvilke regler gælder i din afdeling? .....	5
Forbedringer:.....	5
<i>Forbedringer indenfor boligen</i> .....	6
<i>Forbedringer udenfor boligen</i> .....	6
Forandringer.....	6
<i>Forandringer indenfor boligen</i> .....	7
<i>Forandringer udenfor boligen</i> .....	8
Økonomisk godtgørelse ved fraflytning.....	8
Hvordan beregnes godtgørelsen?.....	9
Udbetaling af godtgørelse.....	9
Den kollektive råderet – når afdeling 9, Lindevænget betaler! .....	9
Reglernes godkendelse og ikrafttræden.....	9
Bilag A, byggefelter .....	10
Bilag B, udhus type 1, skitse .....	11

Bilag B, udhus type 1, byggevejledning .....	12
Bilag C, udhus type 2, skitse .....	12
Bilag C, udhus type 2, byggevejledningBilag D, terrasse skitse .....	14
Bilag D, terrasse, byggevejledning .....	16
Bilag E, ansøgningskema om installation .....	17
Bilag F, ansøgningskema om råderet .....	18
Bilag G, regnskabsskema .....	19

## **Råderetten: Tilpas din bolig til dine behov!**

Du har gode muligheder for at ændre din bolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af bestyrelsen for dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal ændres på reglerne, så kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

### **Forbedringer og forandringer.**

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du udfører en forbedring af boligen, så betyder det:

- ✓ At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter.
- ✓ At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode.

Hvis du udfører en forandring af din bolig, så betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (retableringspligt).
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

### **Udenfor eller indenfor boligen.**

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (f.eks. i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man f.eks. må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at bygge om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinier, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man f.eks. må bygge en hems i boligen, så er det op til Silkeborg Boligselskab at tage stilling til forholdet.

### **Installationer, der ikke er omfattet af råderetten.**

Hvis du ønsker at installere f.eks. hårde hvidevarer i din bolig, så kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret".

Installationsretten giver dig ret til at installere f.eks. vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du

er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de fornødne forsikringer.

Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis du f.eks. har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Silkeborg Boligselskab kan kun modsætte sig installationen, hvis f.eks. el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

## **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. Du skal skriftlig meddele administrationen, hvilke arbejder du kunne tænke dig at udføre.
2. Administrationen sørger for at din henvendelse behandles, eventuelt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.
3. Du modtager tilladelse eller afslag administrationen. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse af de krav og betingelser, som Silkeborg Boligselskab stiller
4. Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
5. Hvis du ikke har modtaget svar på din ansøgning indenfor 8 uger (juli måned undtaget), så kan du betragte det som en tilladelse til at gennemføre arbejderne. Dette gælder dog ikke for arbejder efter "installationsretten", hvor du skal have skriftlig godkendelse. Husk at du skal dokumentere at du har afsendt ansøgningen (mest sikkert med anbefalet brev)

## **Hvilke regler gælder i din afdeling?**

### **Forbedringer:**

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

- A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er administrationen, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.

- C. Forbedringen giver Afdeling 9, Lindevænget øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Du skal betale disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.
- D. Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse, når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse i op til 20 år. I kolonne "D" er afskrivningsperioden angivet.

<b>Forbedringer indenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Afdelingen anvender A-ordningen <sup>1</sup>				
Renovering af eller opsætning af nyt køkken, herunder opsætning, flytning eller fjernelse af skillevægge, som er nødvendig herfor.	(X)	X		10 år
Renovering af badeværelse/udskiftning af toilet og håndvask, herunder opsætning, flytning eller fjernelse af skillevægge, som er nødvendig herfor.	(X)	X		15 år
Tekniske installationer, herunder el-installationer		X		10 år
Energi- og ressourcebesparende foranstaltninger		X		10 år

<b>Forbedringer udenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Lukning af terrasse/glasinddækket udestue skal udføres efter anvisning fra Silkeborg Boligselskabs administration	(X)	X		10 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer udenfor eller indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftligt henvendelse til selskabets administration.

### **Forandringer.**

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

<sup>1</sup> A-ordning: Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring. Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

- A.** Kommunen skal godkende denne forandring. Det er Afdeling 9, Lindevænget, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til f.eks. byggetilladelse.
- B.** Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- C.** Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- D.** Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.

### Generelt:

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Fjernelse af ikke bærende skillevægge.	X	X		
Opsætning af skillevægge.	X	(X)		
Pålægning af gulvbelægning i køkken. Fx Vinyl, linoleum, kork og laminat.		X		
Udlægning af svømmende tyndpladegulve i boligens øvrige rum, fx laminat, lamelparket eller parketbrædder i lyse træsorter (eg-bøg-ask). Udførelse iht. Træ 41 fra træbranchens oplysningsråd.		X		
Udskiftning af fliser i køkken til glasvæv mættet med vaskbar malingslag.		X		
Udskiftning af træerikter til plast.		X		
Udskiftning af døre til massive træ fyldningsdøre, naturtræ eller industrimalet. Det forudsættes at alle boligens døre udskiftes til samme type.		X		
Fjernelse af hattehylder.		X		
Udskiftning af eksisterende skabsinventar til nyt.		X		
Fjernelse af eksisterende skabsinventar. Gælder <u>ikke</u> skabe i køkkenet.		X		
Nedtagning af radiatorer i baderum og køkkener.			X	
Opsætning af glasvæv i køkkener samt på vægge i baderum		X		

<b>Forandringer udenfor boligen</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Græsarealer ændres til flisebelægning		X		
Malebehandling af hegn og havelåger skal udføres i farverne: Svensk rød, grøn eller blå, så det stemmer overens med de øvrige hegn.		X		
Opsætning af 2 x 3 m stor markise på terrasseoverdækning. Farve og montageanvisning meddeles ved tilladelse fra administrationen.		X		
Opsætning af parabol til modtagelse af programmer, der ikke indgår i antenneanlægget. Parabolen må ikke monteres højere end 10 cm havehegnets overkant.			X	
Udhus i haven må maksimum være 6 m <sup>2</sup> . Specifiaktioner kan hentes på afdelingens hjemmeside lindevaenget.dk eller hos administrationen.			X	
Overdækket terrasse i haven må maksimum være 18 m <sup>2</sup> . Specifiaktioner kan hentes på afdelingens hjemmeside lindevaenget.dk eller hos administrationen.			X	
Udførelse af træbelagt terrasse, forudsat at denne udføres med forsvarlig rottesikring og efter anvisning fra administrationen.		X		

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor eller indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Al vedligeholdelse af forandringer udenfor boligen påhviler den enkelte lejer. Silkeborg Boligselskab kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

## **Økonomisk godtgørelse ved fraflytning**

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:

- Forbedringsarbejdet skal anmeldes til ejendomskontoret og godkendes af Afdeling 9, Lindevænget inden du går i gang.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan f.eks. ikke forventes godkendt). Når arbejdet er udført gennemgås det af inspektøren.
- 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 foreløbigt byggerenskab, som skal godkendes af Silkeborg Boligselskab. Regnskabsblanketten vil blive tilsendt dig sammen med tilladelsen.
- Når Silkeborg Boligselskab 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.



### **Hvordan beregnes godtgørelsen?**

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

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 100.000<sup>2</sup> 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. Beløbet skal være mindst kr. 4.000,-, og der det kan omfatte kun udgiften til materialer.

### **Udbetaling af godtgørelse.**

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen reduceres med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden f.eks. er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

### **Den kollektive råderet – når afdeling 9, Lindevænget betaler!**

Afdelingsmødet kan beslutte at give beboerne mulighed for individuelt at forbedre deres boliger efter "den kollektive råderet".

I den kollektive råderet er det Afdeling 9, Lindevænget, som betaler udgifterne til forbedringsarbejderne, og beboeren skal herefter betale et tillæg til huslejen i en nærmere fastsat periode. Ordninger af denne art skal godkendes af afdelingsmødet, af Silkeborg Boligselskabs bestyrelse og af kommunen, inden de træder i kraft.

I din afdeling er der mulighed for at foretage følgende forbedringsarbejder efter den kollektive råderet:

- Modernisering af køkken

Yderligere oplysninger om disse ordninger kan fås på administrationen eller ses på Afdeling 9, Lindevængets hjemmeside på [www.lindevaenget.dk](http://www.lindevaenget.dk). Ansøgning sker på administrationen.

### **Reglernes godkendelse og ikrafttræden.**

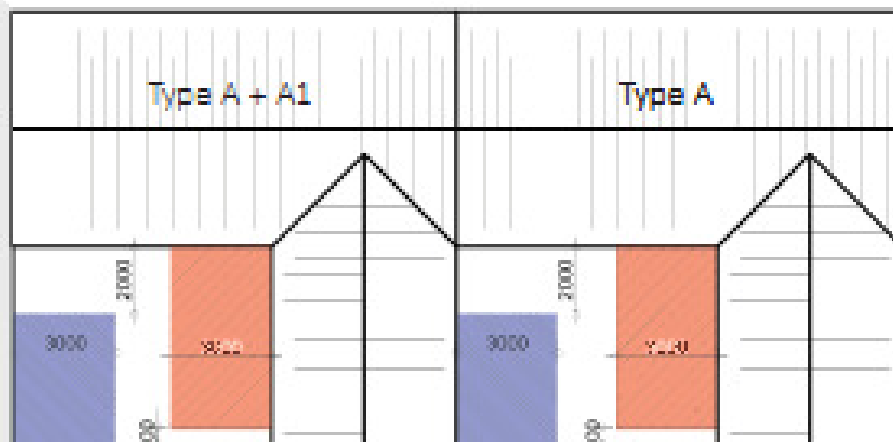
Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den dd.måned 201x og i Silkeborg Boligselskabs bestyrelse den dd. måned 201x.

Råderetsreglerne træder i kraft på datoen for godkendelse i selskabets bestyrelse.

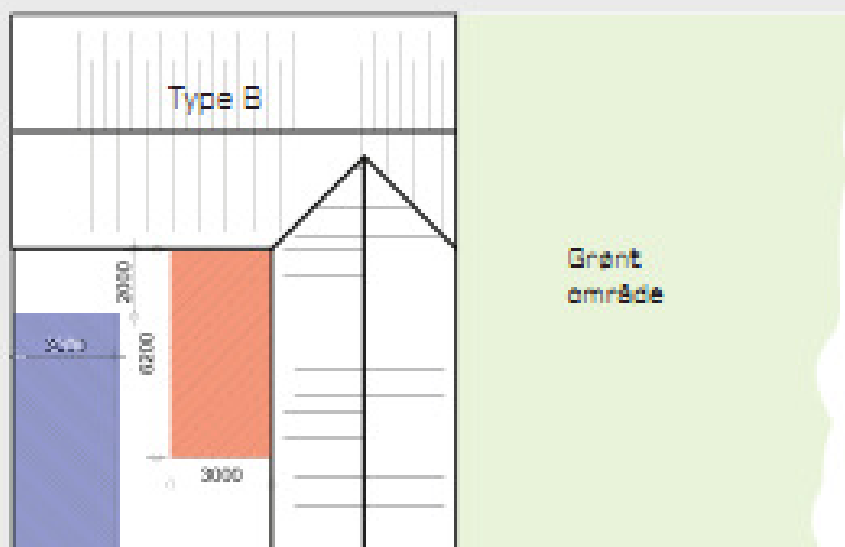
---

<sup>2</sup> Beløbet indeksreguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse. Det angivne beløb gælder fra den 1. juli 2005. Kontakt Silkeborg Boligselskabs administration for oplysning om det aktuelle beløb.

**Bilag A, byggefelter**



Sti



Grønt område



Byggefelt for overdækkede terrasser  
Max bebyggelse i felt: 18 m<sup>2</sup>



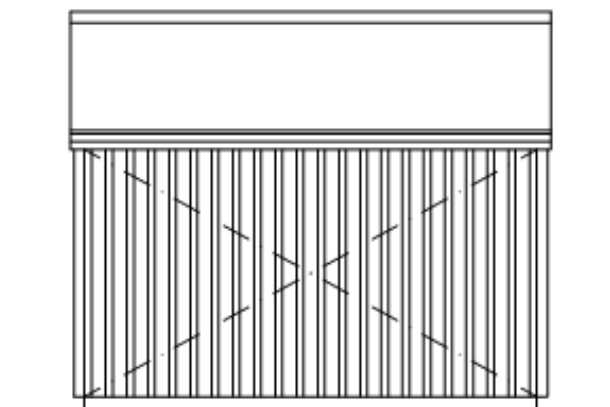
Byggefelt for udhus  
Max bebyggelse i felt: 5 m<sup>2</sup>

Bilag 4

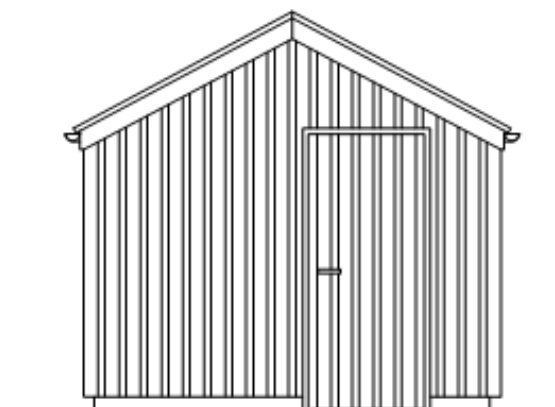
Silkeborg boligselskab, Afd. 9, Lindevænget 7-263  
Princip for byggefelter i gårdhaver  
Mål 1:200 Dato: 24.11.09 Sag nr.: 11614



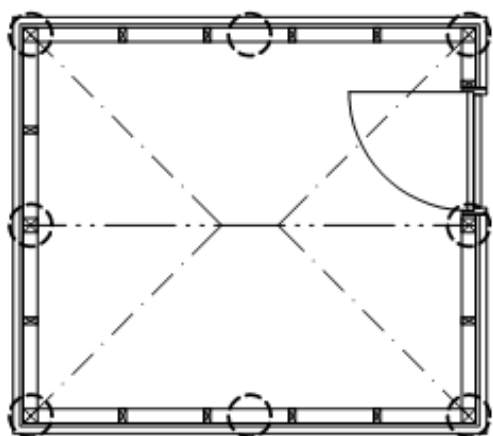
**Bilag B, udhus type 1, skitse**



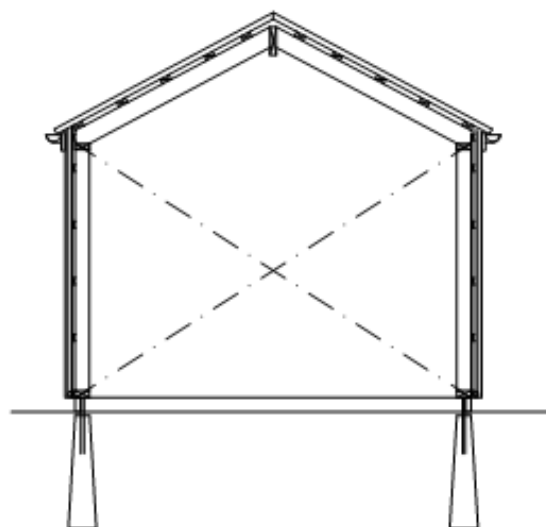
Facade



Gavl



Plan



Snit

N.B.: Tegning er ikke målfast!

N.B.: Tegning er ikke målfast!

## Bilag B, udhus type 1, byggevejledning

### REDSKABSSKUR:

#### FUNDAMENT:

50x100 mm tryklmp. bundrem på IBF stolpebæringer (friholdt 50 mm over belægn.)

Der kan udføres en stående flise under bundrem, som musestop.

#### VÆGOPBYGNING :

50x100 mm stolper pr. 600 mm, 100x100 mm stolper i hjørner og under kipbjælke.

50x100 mm toprem. I gavle føres toprem til fastgørelse på kipbjælke.

90x90 mm vinkelsamling mellem toprem og hjørnestolper.

25x50 mm trykimp. afstandslister c/c 400 mm.

Udv. beklædning 1 på 2 beklædning eller transparent materiale

Der kan udføres musestop mellem beklædning og afstandslister.

Der udføres vindkryds på 3 sider. Sømmes med kampsøm i top- og bundrem samt stolper.

#### TAG :

Taghældning på 28°

50x200 mm Kipbjælke monteres på stolpe med bjælkesko.

100x50 mm bjælkespær c/c 800 mm.

90x90 mm vinkelsamling mellem toprem og bjælkespær.

Taget kan udføres som tagpap, rød eller sort tagsten eller transparent materiale. Der udføres vindkryds som sømmes med kampsøm i toprem og alle spær, samt på kipbjælke.

Udførelsen af taget skal ske efter gældende regler og normer.

25x125mm trykimp. stern monteres på beklædning

Tagvand skal føres til eksisterende nedløb, eller til faskine iht. helhedsplan.

#### DØR:

Dør skal være beklædt udvendig som udvendig vægbeklædning

#### VINDUER :

Vinduer max 500x500 mm udv. karm, kan sidde i dør og/eller i facade mod gårdrum.

#### BELÆGNING :

Eksisterende belægning.

#### GENERELT :

Alt udv. beklædning fastgøres med godkendte skruer og søm.

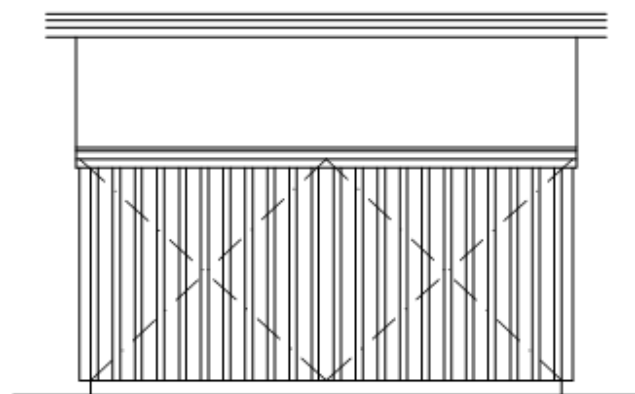
Størrelsen på den fritliggende udhus er vejledende, og kan variere.

Fritliggende udhus skal iht. helhedsplanen holde sig inde for byggefeltet og med en max størrelse på 6 m<sup>2</sup>.

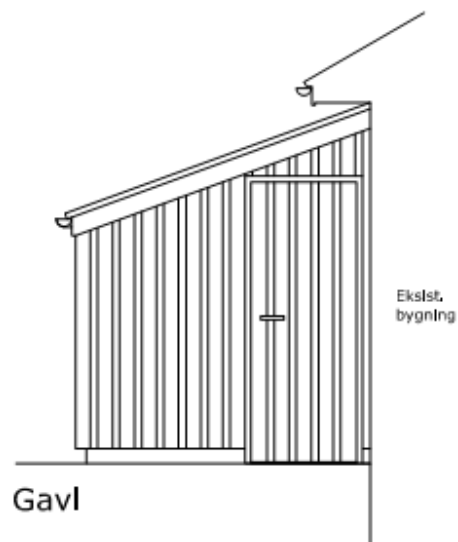


Stolpebæringer

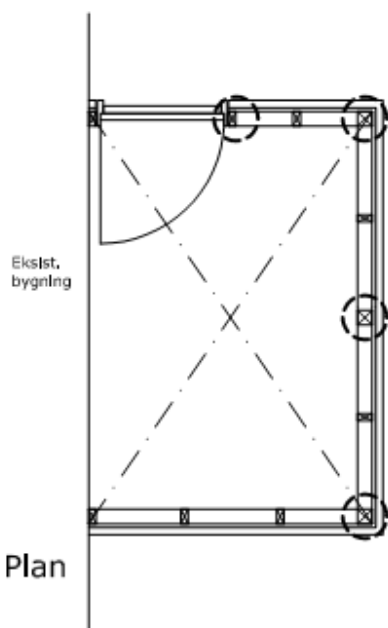
### Bilag C, udhus type 2, skitse



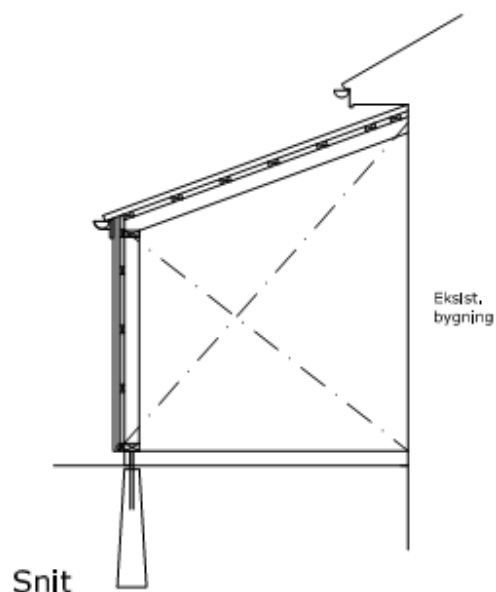
Facade



Gavl



Plan



Snit

N.B.: Tegning er ikke målfast!

## Bilag C, udhus type 2, byggevejledning

### REDSKABSSKUR:

#### FUNDAMENT:

50x100 mm trykimp. bundrem på IBF stolpebæringer  
(friholdt 50 mm over belægn.)

Der kan udføres en stående flise under bundrem, som musestop.

#### VÆGOPBYGNING :

50x100 mm stolper pr. 600 mm, 100x100 mm stolper i hjørner.

Stolper opad eksist. væg monteres til denne.

50x100 mm toprem. I gavle føres toprem til fastgørelse på kløbjælke.

90x90 mm vinkelsamling mellem toprem og hjørnestolper.

25x50 mm trykimp. afstandslister c/c 400 mm.

Udv. beklædning 1 på 2 beklædning eller transparent materiale

Der kan udføres musestop mellem beklædning og afstandslister.

Der udføres vindkryds på 3 sider. Sømmes med kampsøm i top- og bundrem samt stolper.

#### TAG :

Taghældning på 20°

50x100 mm bjælkespær c/c 800 mm, monteres til bjælkerem på eksist. mur med bjælkesko.

90x90 mm vinkelsamling mellem toprem og bjælkespær.

Taget kan udføres som tagpap, rød eller sort tagsten eller transparent

materiale. Der udføres vindkryds som sømmes med kampsøm i toprem og alle spær, samt på bjælkerem på eksist. væg.

Udførelsen af taget skal ske efter gældende regler og normer.

25x125mm trykimp. stern monteres på beklædning

Tagvand skal føres til eksisterende nedløb, eller til faskine iht. helhedsplan.

#### DØR:

Dør skal være beklædt udvendig som udvendig vægbeklædning

#### VINDUER :

Vinduer max 500x500 mm udv. karm, kan sidde i dør og/eller i facade mod gårdrum.

#### BELÆGNING :

Eksisterende belægning.

#### GENERELT :

Alt udv. beklædning fastgøres med rustfri skruer og søm.

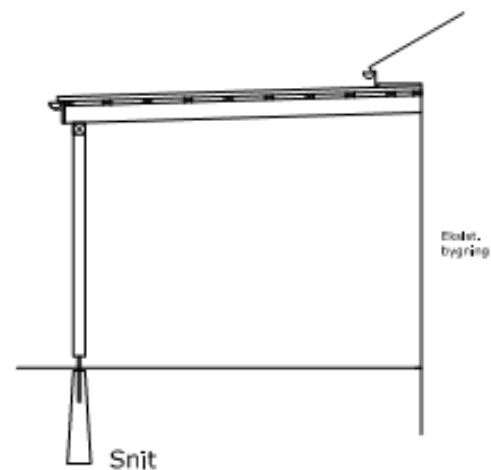
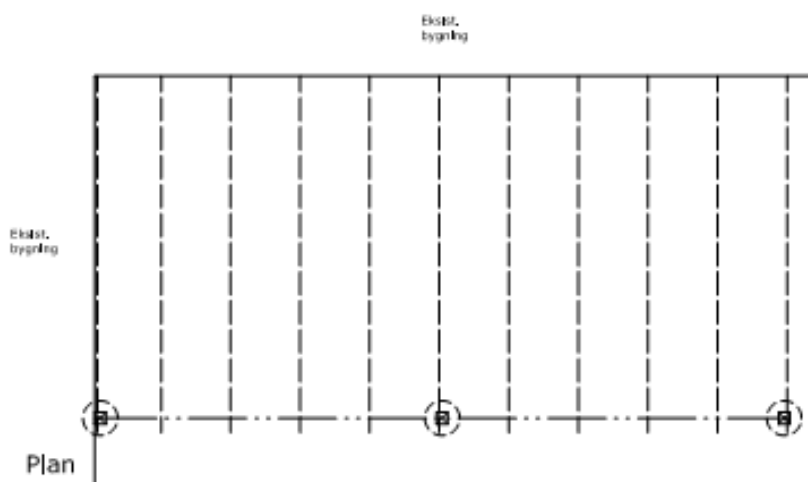
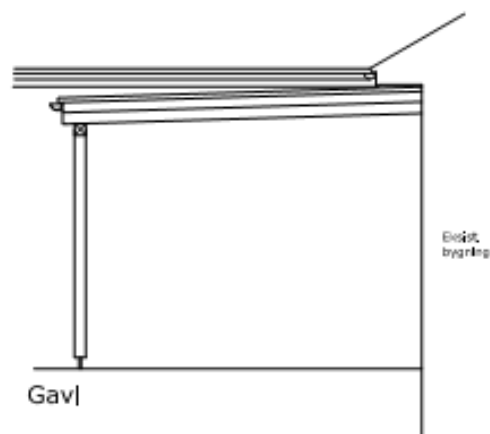
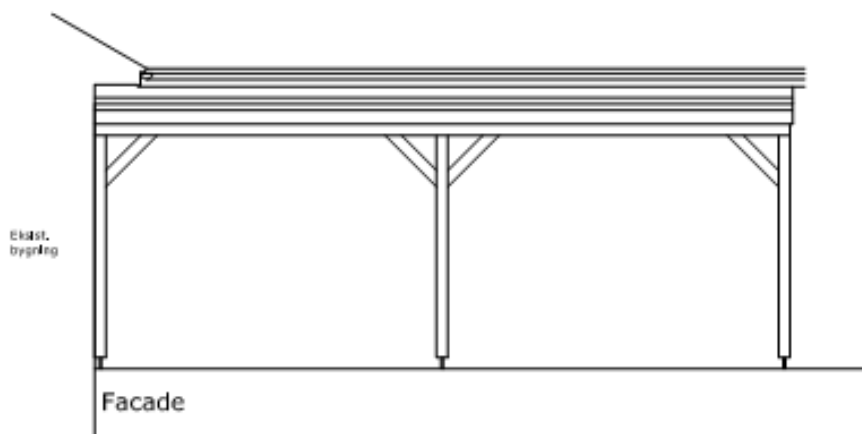
Størrelsen på den udhus er vejledende, og kan variere.

Udhus skal iht. helhedsplanen holde sig inde for byggefeltet og med en max størrelse på 6 m<sup>2</sup>.



Stolpebæringer

### Bilag D, terrasse skitse



N.B.: Tegning er ikke målfast!

## Bilag D, terrasse, byggevejledning

### OVERDÆKKET TERRASSE:

#### FUNDAMENT:

IBF stolpebæring

#### STOLPEOPBYGNING:

100x100 mm trykimp. stolper.

Stolpe opad eksist. væg monteres til denne.

100x100 mm toprem.

100x100 mm skråbånd mellem toprem og stolper. 45 ° og længde på 600 mm.

#### TAG :

Taghældning på min. 2°

50x150 mm bjælkespær c/c 600 mm. monteres til bjælkerem på eksist. mur med bjælkesko.

90x90 mm vinkelsamling mellem toprem og bjælkespær.

Taget udføres som transparent materiale.

Udførelsen af taget skal ske efter gældende regler og normer.

2x25x100mm trykimp. stern med not og fjer monteres på spær.

Tagvand skal føres til eksisterende nedløb, eller til faskine iht. helhedsplan.

#### BELÆGNING :

Eksisterende belægning.

#### GENERELT:

Størrelsen på den overdækkede terrasse er vejledende, og kan variere.

Overdækket terrasse skal iht. helhedsplanen holde sig inde for byggefeltet og med en max størrelse på 18 m<sup>2</sup>.



Stolpebæring



**Bilag E, ansøgningskema om installation****Ansøgning om installation**

Navn:

Adresse:

Lejemålsnr:

Du skal svare på de fire spørgsmål herunder og sende blanketten til afdelingskontoret

**Hvad ønsker du at installere:**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Vaskemaskine   | <input type="checkbox"/> Emhætte uden kulfilter |
| <input type="checkbox"/> Tørretumbler   | <input type="checkbox"/> Antenne                |
| <input type="checkbox"/> Opvaskemaskine | <input type="checkbox"/> Andet: _____           |

**Hvor skal installationen foretages:**

- |                                 |                              |  |
|---------------------------------|------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Køkken | <input type="checkbox"/> Bad | <input type="checkbox"/> Andet sted: _____ |
|---------------------------------|------------------------------|--|

**Hvis du vil installere vaskemaskine eller opvaskemaskine:**Er der gulvafløb i lokalet, hvor installationen skal stå:  ja  nej**Kræver installationen, at der skal etableres eller ændres ved det eksisterende anlæg af:**

- |                               |                             |                                |                                     |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Vand | <input type="checkbox"/> El | <input type="checkbox"/> Afløb | <input type="checkbox"/> Udluftning |
|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|

\_\_\_\_\_  
Dato\_\_\_\_\_  
Underskrift**Til Afdelingskontorets behandling:**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Ansøgningen godkendes | <input type="checkbox"/> Ansøgningen afslås |
|--|---|

Bemærkninger:

\_\_\_\_\_  
Dato\_\_\_\_\_  
Underskrift

**Bilag F, ansøgningskema om råderet****Anmeldelse af forbedringsarbejder efter reglerne om råderet**

Navn:

Adresse:

Lejemålsnr:

Som boligtager anmelder jeg herved følgende forbedringsarbejder jf. reglerne i Lov om almene boliger m.v. § 69 og 70 samt afdelingens positivliste.

Kort beskrivelse af forbedringens art og omfang:

Beskrivelse af materialer:

Pris på forbedringen:

Dato:

Underskrift:

## **Bilag G, regnskabsskema**

Under udarbejdelse, idéer modtages med kyshånd.