

RENOVERING I SKYTTEVÆNGET

Boligændringer - marts 2024
Råderet og reetablering



Indhold

3	Kære beboer i Skyttevænget
4	Råderet - Hvad er forskellen på boligforbedringer og boligændringer?
6	Installationsretten
7	Erstatning af væg til væg tæpper
8	Ventilation, varme og el
9	Entre
10	Køkken
11	Bad
12	Vinduer og fastnettelefon
13	Nye lofter 2. sal
14	Depot- og kælderrum
15	Haver
17	Hjælp til flytning
19	Egne noter

2. udgave marts 2024.

Kære beboer i Skyttevænget

I denne vejledning kan du finde relevant information om, hvordan din boligs indvendige og udvendige indretning og inventar, vil blive påvirket af renoveringen.

Da lejlighederne er meget forskellige i deres indretning, og da der udføres forskellige arbejder, alt efter hvor i bebyggelsen arbejdet udføres, skal listen ses som en totalliste, dvs. for nogle boligtyper vil der forekomme gentagelser, for andre vil der være emner, som ikke er relevante.

Der vil med sikkerhed vise sig indretninger eller tiltag, som ingen havde forestillet sig. Hver sag vurderes individuelt i forbindelse med registrering af boligen.

Har du spørgsmål til ændringerne i din bolig?

Kontakt Ejendomskontoret:

tlf: 36 17 00 62

E-mail: helhedsplan-skyttevaenget@kab-bolig.dk

Har du spørgsmål til din genhusning?

Kontakt Genhusningsteamet:

Tlf: 33 63 13 43 - hverdage kl. 10.00 - 12.00

E-mail: genhusning@kab-bolig.dk

Råderet – Hvad er forskellen på boligforbedringer og boligændringer?

Råderet

Råderet handler om dine muligheder som beboer for at lave forbedringer og ændringer i dit lejemål.

Hvad er en boligforbedring?

Som beboer har du mulighed for at lave forbedringer i din bolig for egen regning. En boligforbedring er arbejder, der forøger boligens brugsværdi. Det kan f.eks. være at vælge andre og bedre materialer end det oprindelige, at badeværelsesskabe, fliser eller måske et helt nyt køkken i din bolig.

En boligforbedring skal altid registreres og godkendes efter reglerne om råderet, før den kan udføres. En godkendt boligforbedring giver ret til godtgørelse efter gældende regler om råderet. Det er ejendomskontoret i Skyttevænget, der hjælper med godkendelsen.

Ved permanent genhusning

- Hvis du skal permanent genhuses og har foretaget et godkendt forbedringsarbejde i din bolig, har du ret til at få godtgørelse på samme vilkår som ved normal flytning.

Ved midlertidig genhusning

- Hvis du skal midlertidigt genhuses og har foretaget godkendt forbedringsarbejde i din bolig, vil du kun modtage godtgørelse, hvis der bliver foretaget ændringer i din bolig, som har betydning for det, du har anvendt råderetten til.
-

Hvis boligforbedringen ikke er godkendt

- Hvis du har foretaget forbedringer i din bolig, som ikke er godkendt efter reglerne om råderet, vil du ikke modtage godtgørelse i forbindelse med renoveringen.



Hvad er en boligændring?

Som beboer har du også mulighed for at udføre boligændringer i din bolig. Boligændringer er arbejder og opsætning af inventar, der ændrer uden at forøge boligens brugsværdi.

En boligændring kan f.eks. være en anden gulvbeklædning som f.eks. linoleumsgulv i køkkenet,

opsætning af vandbesparende vandhane, opsætning af badeværelseslampe, skabe osv.

Når der ikke er tale om boligforbedringer, men boligændringer, kan boligorganisationen stille krav om, at du reetablerer ved fraflytning (fører tilbage til det oprindelige).

Ved permanent genhusning

- Hvis du skal permanent genhuses og har ændret i din bolig, har du ikke ret til at få godtgørelse ved fraflytning.

Ved midlertidig genhusning

- Hvis du skal midlertidigt genhuses og har ændret i din bolig, har du ikke ret til at få godtgørelse i forbindelse med din genhusning. Du kan samtidig risikere at din ændring fjernes eller erstattes af en anden løsning i forbindelse med renoveringen af din bolig.

Læs mere

Du kan læse mere om Skyttevængets råderetsregler på vores hjemmeside:

<https://www.sab-bolig.dk/boligafdelinger/alfabetisk-oversigt/skyttevaenget/boks4/raaderet>

Installationsretten



Bliver mine hårde hvidevarer installeret i min genhusningsbolig?

Hvis du via installationsretten har installeret en vaskemaskine, opvaskemaskine eller tørretumbler i din kontraktbolig, og er installationen godkendt efter gældende regler af det lokale ejendomskontor, bliver installeringen i din genhusningsbolig bestilt af genhusningsteamet og betalt af byggesagen.

Det samme gør sig gældende ved tilbageflytning til din nuværende bolig i Skyttevænget efter endt renovering.

Hvad nu, hvis mine hårde hvidevarer ikke er godkendt af ejendomskontoret i Skyttevænget?

Har du en vaskemaskine, opvaskemaskine eller tørretumbler i din kontraktbolig, som ikke er godkendt af ejendomskontoret Skyttevænget, skal du selv betale for installeringen i den permanente genhusningsbolig.

Installationen skal efterfølgende godkendes af det lokale ejendomskontor efter gældende regler.

Er du i tvivl om, hvorvidt dine nuværende installationer er godkendt, skal du kontakte ejendomskontoret i Skyttevænget.

Erstatning af væg til vægtæpper

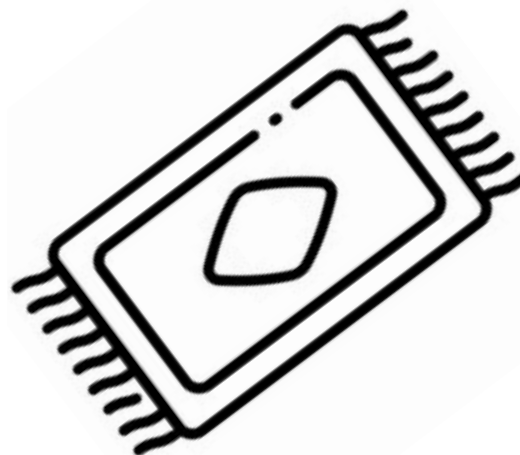


Faste væg-til-væg-tæpper skal fjernes i forbindelse med renoveringen

Hvis du har faste tæpper, der er indkøbt inden den 31. august 2023, hvor du blev informeret om den kommende renovering, vil de blive erstattet, jf. nedenstående, hvis de bliver beskadiget ved flytningen:

- Hvis tæppet er 1-3 år gammelt: Det erstattes med den fulde indkøbspris.
- Hvis tæppet er 4-9 år gammelt: Dækkes med en afskrivning på 10 % pr. år. F.eks.
- hvis tæppet er 5 år gammelt, erstattes 50 % af nyværdien.
- Hvis tæppet er 10 år gammelt eller mere: Ingen erstatning.

For udbetaling af økonomisk godtgørelse skal du kunne fremvise en kvittering til KAB. Godtgørelsen af det faste væg-til-væg-tæppe betales af byggesagen.



Ventilation, varme og el



Ventilation

Der etableres helt ny og tidssvarende behovstyret ventilation i alle boliger.

Eksisterende facadeventiler i værelser påbygges ny indvendig ventil med filter. Hvis du har indbygget faste møbler foran facadeventilerne vil de blive fjernet.

I køkken etableres emhætte over komfur. Eksisterende inventar og installationer som er i vejen for emhætten fjernes.

I køkkenet etableres en ny facadeventil som åbner for frisk luft når emhætten kører.

Varme

Der etableres helt ny og tidssvarende varmeinstallation i alle boliger. De nye radiatorer er generelt større end de nuværende. Generelt flyttes radiator i stuen til ny placering på væg under friskluftventil. Gavlboliger vil typisk få en ekstra radiator i opholdsrum.

Alle eksisterende varmeinstallationer vil blive fjernet. Huller i loft, gulv og væg lukkes forsvarligt. Reparationen kan ses. Væggen bag eksisterende og nye radiatorer afrenses, tapetseres og males hvid.

Alle øvrige skader på gulve, vægge, lofter, paneler osv. i forbindelse med renovering af varmeinstallationer skal du selv udbedre som en del af den indvendige vedligeholdelse.

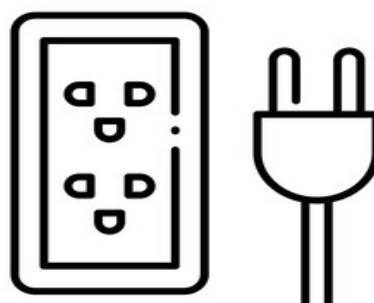
Farver, tapeter og anden privat gulv, væg- eller loftbeklædning erstattes ikke.

Elinstallationer

Der etableres helt ny og tidssvarende elinstallation i alle boliger.

Alle eksisterende elinstallationer vil blive fjernet.

Skader på vægge, lofter, paneler osv. i forbindelse med renovering af elinstallationer skal du selv udbedre som en del af den indvendige vedligeholdelse



Entre



Loft i entre

Alle boliger får et nedbygget loft i entre og bad for at skjule de nye installationer.

Det betyder, at du kan risikere, at dit private inventar som private lamper, skabe, hylder, reoler mv. ikke passer ind i den nye indretning.

Eksisterende nedbyggede lofter i køkken, bad og entre fjernes af hovedentreprenøren og erstattes ikke.

Høje skabe (mindre end 250mm til loft)

Boligselskabets skabe (fast inventar), som går til loft, ombygges, så kanaler kan føres gennem skabet, hvis det er muligt. Du vil derfor opleve at få mindre skabsplads.

Hvis det ikke er muligt at ombygge fast inventar, vil det blive fjernet og erstattes ikke.

Private skabe, skal du selv ombygge eller finde en anden placering. Skydeskabsdøre, som går til loft vinkelret på kanaler, kan f.eks. ikke ombygges.

Private skabe, hylder, reoler eller andre møbler, som ikke passer ind i den nye indretning, erstattes ikke.

Lamper

Lamper, skal du selv demontere i forbindelse med din genhusning. Efter genhusning skal du selv montere lamper. Lamper, som ikke passer med den nye indretning, eller ledninger, som er for korte efter flytning af lampeudtag eller stik-kontakter, erstattes ikke.

Gardiner og persienner

Du skal selv demontere gardiner og persienner. Gardiner og persienner, som ikke passer ind med den nye indretning, vil ikke blive erstattet.

Du kan få hjælp til demonteringen af flyttefirmaets handyman, hvis du har valgt at flytte med flyttefirma i forbindelse med din genhusning.

Køkken



Gaskomfur

Alle boliger forberedes til etablering af privat gaskomfur under nyt emfang. Demontering og reetablering udføres af boligselskabet i forbindelse med din genhusning. Omkostningerne betales af byggesagen.

Mangelfulde eller ulovlige installationer meddeles driften. Beboere skal selv betale for lovliggørelse af ulovlige installationer. Se afsnittet om "Installationsret".

Det kan aftales med genhusningsteamet, om gaskomfuret skal deponeres eller flyttes med hen i genhusningsboligen, når du skal genhuses.

Emfang/emhætte/beklædning bag komfur

Der monteres nyt emfang over komfuret. Eksisterende emfang / overskab fjernes derfor af hovedentreprenøren. Private overskabe, emfang eller emhætter med kulfilter og lignende erstattes ikke.

Eventuel eksisterende beklædning bag komfur fjernes af hovedentreprenøren og erstattes ikke.

Køkkenbordplade, vask og vandhane

Alle boliger får helt ny køkkenbordplader, vask og vandhane. Eksisterende bordplader, vask og vandhane fjernes af hovedentreprenøren.

Der indbygges stenplade i køkkenvinduet

Nye underskabe / beklædning bag køkkenbord

Alle køkkener udstyres med nye underskabe. Eksisterende underskabe fjernes af hovedentreprenøren og erstattes ikke.

Eventuel eksisterende beklædning bag køkkenbordet fjernes af hovedentreprenøren og erstattes ikke.

Øvrigt køkkeninventar

Højskabe, overskabe, hylder, med mere, som ikke passer ind med den nye indretning og de nye installationer, vil ikke blive erstattet.

Ombygget køkken

Placering af køkkenvask og gaskomfur kan ikke tilpasses individuelt.

Har du ombygget dit køkken og fået dette godkendt efter gældende regler om råderet, kan der udbetales erstatning efter de gældende regler om råderet. Se afsnittet om "Råderet".

Bad



Inventar

Som en del af byggesagen etableres helt nye badeværelser. De nye badeværelser afleveres uden inventar. Du skal selv anskaffe inventar efter eget ønske.

Alt eksisterende inventar nedrives og fjernes. Hvis du har privat inventar som du ønsker at gemme, skal du selv demontere det. Du skal selv montere inventar i dit nye badeværelse i henhold til boligselskabets regler.

Belysning

Der monteres ny spejllampe som en del af byggesagen.

Private lamper skal du selv demontere hvis du ønsker at bevare dem. Lamper i bad skal være godkendt til vådrum IP44.

Glasvæg/badekar/opkant/fliser

Alle former for glasvægge, badekar, opkant, fliser m.m. nedrives og fjernes som en del af byggesagen og vil ikke blive erstattet.

Badeforhæng

Du skal selv demontere evt. badeforhæng, gardinskinne og hængsler/beslag.

Badeforhæng er ikke standardinventar.



Husk, at du kan få hjælp til demontering dele af dit indbo af flyttefirmaets handyman, hvis du har valgt at flytte med flyttefirma i forbindelse med din genhusning.

Læs mere om flytning med flyttefirma på side 17.

Vinduer og telefon



Gardiner og persienner

Der monteres nye vinduer i forbindelse med renoveringen. Du kan derfor risikere, at dine gardiner og persienner ikke passer til de nye vinduer, når du kommer retur til din bolig. Gardiner og persienner, som ikke passer ind med den nye indretning, vil ikke blive erstattet.

Fjernelse af fastnettelefon

De udvendige telefonledninger på facaderne fjernes i forbindelse med facaderenoveringen og erstattes ikke. Hvis du i dag har fastnettelefon med forbindelse via ledninger på facader, skal du selv finde en anden løsning.

Beslag

Du skal selv demontere gardiner og persienner i forbindelse med din genhusning. Beslag, låse, ventilationskroge m.m. fjernes sammen med de gamle vinduespartier og erstattes ikke. Husk derfor at af-montere alle beslag, hvis du ønsker at gemme dine gardiner / persienner.

Du kan få hjælp til demonteringen af flyttefirmaets handyman, hvis du har valgt at flytte med flyttefirma i forbindelse med din genhusning.



Nye lofter 2. sal



Nye lofter 2. sal

Alle boliger på 2. sal får helt nye glatte hvide lofter. Lofterne påbygges de eksisterende lofter og der foretages opretning hvis det eksisterende loft er skævt.

De nye lofter fylder typisk 4 - 6 cm, hvis de eksisterende lofter er meget skæve vil det nye loft fylde mere.

Høje skabe eller andre møbler

Hvis du har skabe eller andre møbler, som i dag går helt op til loftet vil det ikke være muligt at stille op igen når du flytter tilbage til en bolig på 2. sal, fordi loftshøjden er blevet lidt mindre.

Hvis du har indbygget faste møbler mod loft, vil de blive fjernet.

Private skabe, hylder, reoler eller andre møbler, som ikke passer ind i den nye indretning, erstattes ikke. Du skal selv nedtage og fjerne eventuelt inventar,

Depot- og kælderrum



Depotrum i kælder

Alle depotrum skal tømmes i forbindelse med renoveringen.

Du skal selv demontere og fjerne eventuelt inventar, hylder m.m.

Inventar, som ikke passer ind med de nye installationer, fjernes af entreprenøren og erstattes ikke.

En del depotrum inddrages til fremtidige installationer. Hvis dit nuværende depotrum inddrages, vil du få anvist et nyt depotrum på minimum 3 m².

Udlejede ekstra kælderrum

Hvis du lejer et ekstra lokale i kælderen, skal det tømmes helt for alle genstande og inventar. Du skal selv demontere og fjerne eventuelt inventar, hylder, lamper m.m.

Inventar, som ikke passer ind efter renoveringen, erstattes ikke.

En del lokaler skal anvendes til fremtidige installationer. Hvis du lejer et depotrum som skal inddrages til installationer, vil du få besked fra boligselskabet.



Du kan få hjælp af flyttefirmaet til rydning af dit kælderrum, hvis du har valgt at flytte med flyttefirma i forbindelse med din genhusning. Ekstra kælderrum, der skal tømmes inden din genhusning, skal du selv stå for at tømme og opbevare, når dette skal ryddes.

Haver



Rydning og ændring af haver

Alle private haver skal være helt ryddet de nærmeste 6 meter fra facade og gavl.

Alle hjørneboliger i stueetagen får adgang til en lille have med adgang til fællesarealer.

Eksisterende haver, som i dag overskrider naboskel eller fællesarealer vil blive reduceret i nødvendig omfang.

Som den del af projektet flyttes hækken de nærmeste 4 meter fra facaden så den følger lejlighedsskellet og ikke står midt i et vindue.

Plankeværk og fast hegn fjernes og erstattes med hæk.

Planter

Alle planter indenfor entreprisegrænsen fjernes af hovedentreprenøren. Planter erstattes ikke.

Hvis du ønsker at bevare planter, skal du selv opgrave og flytte planterne i forbindelse med genhusning. Du kan evt. plante dine planter udenfor entreprisegrænsen efter nærmere aftale med ejendomskontoret.

Fliseterrasser

Der etableres helt nye fliseterrasser i alle haver. Den nye terrasse har standardmål på 2,8 x 2,8 meter. Terrassen opbygges med 40x40 cm betonfliser på et hævet underlag som passer med trappetrinnet. Eksisterende fliseterrasser demonteres og fjernes af hovedentreprenøren.

Eksisterende fliser, kantsten eller trapper udenfor entreprisegrænsen er ikke med i projektet. Du skal selv reetablere belægning og have udenfor entreprisegrænsen.

Markiser

Markiser demonteres og fjernes af hovedentreprenøren. Markiser erstattes ikke. Hvis du ønsker at bevare markiser, skal du selv demontere markiser i forbindelse med genhusning. Flyttefirmaet kan ikke hjælpe med at demontere markiser. Du skal derfor selv sørge for demonteringen, hvis du ønsker at bevare din markise. Kontakt evt. ejendomskontoret for hjælp til opbevaring af din markise under din midlertidige genhusningsperiode.

Hvis du ønsker at opsætte markise efter ombygningen, skal du først søge om tilladelse hos boligselskabet efter de gældende råderetsregler.

Læskærme / internt hegn

Læskærme demonteres og fjernes af hovedentreprenøren. Læskærme erstattes ikke.

Hvis du ønsker at bevare læskærme, skal du selv demontere læskærmen og bekoste opmagasinering af denne i forbindelse med genhusning. Opmagasinerings af læskærme og hegn godtgøres ikke.

Hvis du ønsker at opsætte læskærme efter ombygningen, skal du først søge om tilladelse hos boligselskabet efter de gældende råderetsregler.

Haver



Træterrasser og altangræs

Træterrasser og altangræs demonteres og fjernes af hovedentreprenøren. Træterrasser og altangræs erstattes ikke.

Det er ikke tilladt at opbygge træterrasser eller at udlægge altangræs, da det forhindrer effektiv afvanding, hindrer eftersyn og vedligehold og medfører øget risiko for skadedyr og vandskader.

Espalier og pergola

Espalier og pergola demonteres og fjernes af hovedentreprenøren. Espalier og pergola erstattes ikke.

Hvis du ønsker at bevare espalier og pergola skal du selv demontere disse og bekoste opmagasineringen i forbindelse med genhusning. Opmagasinerings af læskærme og hegn godtgøres ikke.

Haveskure

Haveskure nedrives og fjernes af hovedentreprenøren. Haveskur erstattes ikke.

Hvis du ønsker at opsætte et haveskur efter ombygningen, skal du først søge om tilladelse hos boligselskabet efter de gældende råderetsregler.



Hjælp til flytning



Hvordan foregår flytningen?

Du kan vælge at flytte med flyttefirma via KAB. Du kan også vælge at flytte selv. Her vil du få udbetalt en økonomisk godtgørelse.

Flytning med flyttefirmaet via KAB

Hvis du vælger at flytte med flyttefirma, vil de kontakte dig, og I vil sammen aftale de nærmere omstændigheder omkring din flytning. Flyttefirmaet kan være behjælpelige ved begge flytninger både til og fra genhusningsboligen.

Flytning med flyttefirma indeholder:

- Levering af flyttekasser.
- Flytning.
- Afhentning af flyttekasser efter endt flytning.
- 3 handyantimer.

Du skal selv sørge for ned- og udpakning af indbo. Flytningen bestilles af genhusningsteamet og betales af byggesagen.

Flytning med særlige vilkår

I samråd med en genhusningskonsulent kan det besluttes, at du har brug for ekstra hjælp af flyttefirmaet. Det kan f.eks. være, hvis du af helbreds-mæssige årsager ikke selv kan stå for ned- og udpakning af indbo. Flytningen bestilles af genhusningsteamet og betales af byggesagen.

Flytning med særlige vilkår indeholder:

- Levering af flyttekasser.
- Nedpakning af indbo.
- Flytning.
- Udpakning af indbo.
- Afhentning af flyttekasser efter endt flytning.
- Ved behov, op til 7 handyantimer.

Beskadiget indbo ved flytning

Hvis der kommer en skade på dit indbo i forbindelse med, at flyttefirmaet flytter dine ting, og du ønsker erstatning, er det en sag mellem dig og flyttefirmaet.

Kontakt da flyttefirmaet senest 14 dage efter påførte skader på telefon: 36 300 222, eller pr. mail flyt@jonas.dk.

Hvad er handyantimer?

Handyantimer er timer, som flyttefirmaet stiller til rådighed for at hjælpe dig enten i din kontraktbolig eller i din genhusningsbolig.

Du kan få hjælp til f.eks. nedtagning af gardiner, hænge lamper op eller lign. Du bestemmer selv, om du vil bruge handyantimerne i din kontraktbolig eller i genhusningsboligen.



Hvis jeg vælger selv at flytte - flytning med økonomisk godtgørelse

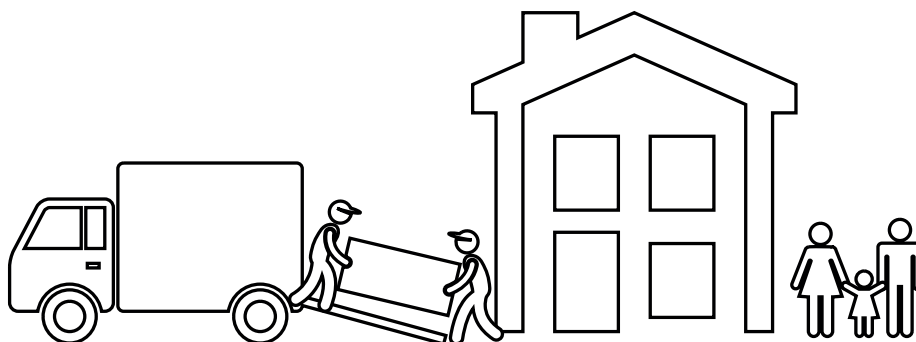
Hvis du vælger at flytte selv, skal du selv stå for hele flytningen: Planlægningen, udførelsen, indkøb af flyttekasser, installeringer af hårde hvidevarer m.m.

Når du er flyttet ind i din nye genhusningsbolig, og der er afholdt fraflytningssyn i din kontraktbolig, vil du få udbetalt en økonomisk godtgørelse. Bemærk, at godtgørelsen først bliver udbetalt, når du selv har flyttet dit indbo, afleveret nøgler, og ejendomskontoret har afholdt fraflytningssyn i din bolig i Skyttevænget.

Godtgørelsens størrelse afhænger af, hvor mange rum din kontraktbolig har:

1-2 rum	6.000 kr.
3 rum	8.000 kr.
4-5 rum	10.000 kr.

Godtgørelsen udbetales pr. flytning. Dvs. at der udbetales både ud og hjem ved midlertidig genhusning.



[illegible]

