

Råderetskatalog

Om mulighederne for Forbedringer / ændringer af din bolig

Og Mulighederne for godtgørelse af udgifter til forbedringsarbejder ved fraflytning

Godkendt på generalforsamlingen den 30 juni 2018

Råderetskatalog

Det lovmæssige udgangspunkt for råderet er:

Lov om leje af almene boligers kapitel om beboernes ret til at foretage installationer og forbedringer af boligen.

Hvad må du?

Der er vide rammer for, hvilke muligheder du har for at ændre din bolig og dens omgivelser. I dette katalog er medtaget de ændringer, som har været behandlet og godkendt af generalforsamlingen. Men har du ønske om ændringer, som ikke fremgår af kataloget, så ret henvendelse til inspektøren eller hovedbestyrelsen.

Der er også mulighed for at opnå godtgørelse, hvis du flytter fra en bolig du har forbedret.

Sådan gør du!

- Du anmelder forbedringen/ændringen til inspektøren, før du sætter arbejdet i gang. inspektøren drøfter anmeldelsen med hovedbestyrelsen.
- Hvis du ikke har hørt fra Neptun inden 8 uger (juli måned undtaget), kan du betragte det som tilladelse til at gennemføre arbejdet.
- Hvis forbedringsarbejdet kræver en godkendelse fra kommunen, sørger Neptun for dette, men du skal betale eventuelle omkostninger.

Liste over mulige ændringer

For Neptun er besluttet på generalforsamlingen, at forbedringerne på nedenstående lister kan gennemføres, men ikke alle forbedringer er berettiget til godtgørelse ved fraflytning. Der er følgende muligheder:

- A.** Denne forbedring tillades, og udgifterne kan delvis godtgøres ved fraflytning, efter gældende regler.
- B.** Denne forbedring kræver **kommunens godkendelse**
- C.** Denne ændring tillades, men er **ikke** berettiget til godtgørelse ved fraflytning.
- D.** Hvor forbedringen medfører, at afdelingen har øgede udgifter til vedligeholdelse/forsikring/henlæggelse til fornyelse, betales disse omkostninger af dig via et lejetillæg.
- E.** Den nuværende installation har en værdi, som vil blive modregnet dine udgifter til forbedring. Kontakt inspektøren for nærmere oplysninger.
- F.** Ved gennemførelse af denne ændring skal du retablere ved fraflytning, og der kan ikke ydes godtgørelse. Eventuelle vedligeholdelsesudgifter påhviler lejeren.
- G.** Hvis du gennemfører ændringer, som kræver retablering ved fraflytning, skal du betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af retabletingsudgifterne.

H. Depositummet indbetales sammen med honoraret for byggesagsbehandlingen.

By- og Boligministeriets minimalliste:	A	B	D	E
Energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler og lignende.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre ressourcebesparende foranstaltninger, for eksempel vandbesparende foranstaltninger og lignende.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som nødvendiggøres heraf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tekniske installationer, herunder el-installationer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Herudover tillades i Neptun Indendørs.	A	B	C	D	E	F	G	H
Installation af egen vaskemaskine, opvaskemaskine og kondenserende tørretumbler i henhold til Lov om leje af almene boliger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Udendørs								
Opsætning af markiser i henhold til godkendte projekter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opsætning af havehegn i henhold afdelingernes beslutninger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opsætning af parabol efter nærmere anvisning fra hovedbestyrelsen Der kan kun gives tilladelse til opsætning af parabol, såfremt der ikke er andre muligheder for at modtage de ønskede programmer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tilladelse til parabol vil afhænge af de til enhver tid værende muligheder for programforsyning og valg af programsammensætning i afdelingen.								

Godtgørelse for forbedring - Betingelser

For at kunne få godtgørelse, skal du opfylde en række betingelser.

- Du skal anmelde dit ønske om forbedringsarbejder til inspektøren, **før** arbejdet udføres, og et eventuelt honorar til byggesagsbehandling til myndigheder betales af dig.

Neptun sørger for at indhente byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse.

- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage lejligheden sin karakter af almen bolig.
- Som afholdte udgifter kan du kun medregne dokumenterede udgifter til virksomheder, der er momsregistreret. Der kan altså ikke medregnes værdi af eget arbejde. Når arbejdet er afsluttet, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som Neptun skal godkende. Du kan hente skemaet på kontoret.
- Når det er sket, skal der udarbejdes et tillæg til lejekontrakten, og først når du har skrevet den under og afleveret på kontoret, er forbedringsarbejdet berettiget til godtgørelse.

Tillæg til huslejen

- Hvis forbedringen medfører, at afdelingen får større udgifter til vedligeholdelse eller forsikring, skal du betale et særligt tillæg til huslejen til at dække disse omkostninger.

Hvordan beregner man godtgørelsen?

- Godtgørelsen beregnes på grundlag af de udgifter, der har været i forbindelse med forbedringen. Dem skal du dokumentere efter arbejdernes afslutning i forbindelse med, at byggeregnskabet sendes til Neptun.
- De samlede udgifter reduceres med et fradrag på kr. 5659*) og en eventuel værdi af den gamle installation. Hvis du har fået statstilskud til at dække en del af udgifterne, skal du også trække dette beløb fra de samlede udgifter.
- Hvis arbejdet har karakter af luksus, er der yderligere fradrag i forhold til de samlede udgifter.
- Forbedringen kan højst noteres til en værdi af kr. 39.610*).
- Du kan ikke ved fraflytning få udbetalt et godtgørelsesbeløb, hvis det er på kr. 2.262*) eller mindre.

- Du kan opnå godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selv om arbejderne ikke bliver udført samtidig. Den samlede godtgørelse kan dog aldrig blive på mere end kr.39.610*).

Udbetaling af godtgørelse

- Godtgørelsen for forbedringen falder bort efter 10 år, medmindre der bliver aftalt en kortere afskrivningsperiode, hvor der bliver taget hensyn til forbedringens karakter.
- Godtgørelsen falder i takt med forbedringens alder og nedskrives hver måned.

*) Beløbet reguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse, efter retningslinier som By- og Boligministeriet har fastsat.