

Råderetskatalog

Om mulighederne for
Forbedringer / ændringer
af din bolig

Hvad kan du ændre?
Skal der retableres?
Har du mulighed for godtgørelse?

DAB

Afdelingens regler Reglerne for afdelingen er samlet i disse 4 regelsæt:

1. Ordensreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal forholde dig i og omkring din bolig, så afdelingen bliver et godt sted at bo for både dig og dine medbeboere.

2. Vedligeholdelsesreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig i boperioden, og hvordan reglerne er for boligens vedligeholdelsestilstand ved fraflytning.

3. Vedligeholdelsesstandard

Her står hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også hvilke krav der er til fraflytter.

4. Råderetskatalog

Her står reglerne for, hvad du må ændre i, og ved din bolig.

Råderetskatalog

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 af afdelingsmødet, men har du ønske om ændringer, som ikke fremgår af kataloget, så hold dig ikke tilbage, men ret henvendelse til ejendomskontoret.

Sådan gør du!

- ◆ Du anmelder forbedringen til ejendomskontoret, før du sætter arbejdet i gang. Ejendomskontoret sender anmeldelsen videre til DAB.
- ◆ Hvis du ikke har hørt fra DAB inden 8 uger (undtagen juli måned) kan du se det som en tilladelse til at gennemføre arbejdet.
- ◆ Hvis kommunen skal godkende forbedringsarbejdet, sørger DAB for det, men du skal betale eventuelle omkostninger.

Liste over ændringer, som afdelingsmødet har besluttet

I den følgende liste over ændringer, er der krydset af i boksene ud for hver ændring. Afkrydsningen viser, hvad ændringen betyder for dig og boligafdelingen.

- A. Denne forbedring tillades, og udgifterne kan delvis godtgøres, efter de gældende regler, når/hvis du flytter.
- B. Kommunen skal godkende denne forbedring.
- C. Denne ændring tillades, men du har ikke ret til godtgørelse, når/hvis du flytter.
- D. Hvor forbedringen medfører, at afdelingen har øgede udgifter til vedligeholdelse / forsikring / henlæggelse til fornyelse, betaler du disse omkostninger via et lejetillæg.
- E. Den nuværende installation har en værdi, som bliver modregnet dine udgifter til forbedring. Kontakt ejendomskontoret og få nærmere oplysninger.
- F. Hvis du gennemfører denne ændring, skal du retablere, når/hvis du flytter, og du kan ikke få godtgørelse.
- G. Hvis du gennemfører ændringer, som kræver reablering ved fraflytning, skal du betale et rimeligt depositum til sikkerhed for betaling af reableringsudgifterne.
- 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, f.eks. mht. vand o.lign.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener, herunder hårde hvidevarer*) – og flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge som derfor er nødvendig.	<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"/>

*) Installation af hårde hvidevarer kan ske efter Lov om leje af almene boliger, § 35. Lejeren beholder derved ejendomsretten til det installerede og undgår lejestigning til fornyelse og vedligeholdelse. Afdelingsbestyrelsen anbefaler, at man vælger denne løsning.

Herudover har afdelingsmødet besluttet:

Indendørs:

A	B	C	D	E	F	G	H
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Udendørs:

Plantning af træer og buske, der efter ejendomsstjerens skøn ikke er så høje, så de hindrer udsigten eller er så store, så de generer hækkene eller haverne, der støder op til din have.

Opsætning af flagstang efter ejendomskontorets anvisninger.

Opsætning af skur efter ejendomskontorets anvisninger.

Opsætning af Lysthus efter ejendomskontorets anvisninger.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>	<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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A	B	C	D	E	F	G	H

- | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Opsætning af Læskærm efter ejendomskontorets anvisninger. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Opsætning af solide flethegn (lamelhegn) efter ejendomskontorets anvisninger. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Opsætning af overdækket terrasse efter ejendomskontorets anvisninger. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Opsætning af drivhus efter ejendomskontorets anvisninger. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Ændring af terrænets højde – herunder anlæg af vandbassiner, stenhøje eller lignende efter ejendomskontorets anvisninger. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Godtgørelse for forbedring (x i A)

Betingelser

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

- ◆ Du skal anmelde dit ønske om forbedringsarbejde til ejendomskontoret, før du gennemfører arbejdet, og du skal eventuelt betale et honorar for byggesagsbehandling til myndighederne. DAB sørger for at få byggetilladelse.
- ◆ 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. Du kan altså ikke medregne værdien af eget arbejde. Når arbejdet er færdigt, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som DAB skal godkende. Du kan hente skemaet på ejendomskontoret.
- ◆ Når det er sket, skal der udarbejdes et tillæg til lejekontrakten, og først når du har skrevet det under og sendt det til DAB, er forbedringsarbejdet berettiget til godtgørelse ved en eventuel fraflytning.

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 de 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 DAB.

De samlede udgifter reduceres med et fradrag på kr. 5.857*) og en eventuel værdi af den gamle installation. Hvis du har fået statstilskud til at dække en del af udgifterne, skal du også trække det 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. 40.997*).

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. 40.997*).

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.

***) Beløbene reguleres hvert år ved regnskabsårets begyndelse – efter retningslinjer, som By- og Boligministeriet har fastsat.**

Godkendt på afdelingsmødet den 16. maj 2001.