



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland

Råderetskatalog

Afdeling 7042 Rynkebjerggårdsvej



Om dine muligheder for at
forandre og forbedre din bolig

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på
afdelingsmøde den 19. februar 2025 og træder i kraft
den 20. februar 2025.

Indholdsfortegnelse

1. Kontakt.	3
Servicecenter	3
Administrationen (Domea.dk)	3
2. Introduktion	3
Lejet men helt dit eget!	3
Forbedringer og forandringer	3
Udenfor eller indenfor boligen	4
Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.....	4
Om installationsretten.....	4
Hvad du skal gøre?.....	4
3. Forbedringer	5
Forbedringer indenfor boligen – individuel råderet	5
Forbedringer udenfor boligen	6
4. Forandringer	6
Forandringer indenfor boligen	6
Forandringer udenfor boligen	7
5. Særligt om skillevægge	8
6. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	9
Beregning af godtgørelsen.....	9
Udbetaling af godtgørelse.....	9
7. Den kollektive råderet – når afdelingen betaler	9
8. Lovgrundlaget	10
9. Reglernes godkendelse	10

1. Kontakt.

Servicecenter

Spørgsmål om ejendommens drift og brugen af boligen mv. skal ske til det lokale servicecenter:

Servicecenteret
Springstrup 15
4300 Holbæk
Tlf. 76 44 48 00
E-mail: kontakt@mnvbolig.dk
Website: www.mnvbolig.dk

Telefonisk henvendelse, mandag til torsdag ml. kl. 8.30 – 14.00, samt fredag ml. kl. 08.30 – 12.00.

E-mail vil blive besvaret inde for 8 arbejdsdage.

Administrationen (Domea.dk)

Spørgsmål om lejekontrakt, husleje, venteliste, varmeregnskab mv. skal rettes til

Domea.dk's Kundeservice:
Telefon: 76 64 64 64
Hjemmeside: www.domea.dk/kontakt

På hjemmesiden har du mulighed for at skrive til Domea.dk via særlige formularer.

2. Introduktion

Lejet men helt dit eget!

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver 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 laver 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
- At du står selv for alt vedligeholdelse og udgifter i den forbindelse.

Bemærk, at der gælder særlige regler, hvis du ønsker at flytte, fjerne eller opsætte ikke-bærende skillevægge. Reglerne er nærmere beskrevet i kapitel 5.

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 (fx i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet har taget stilling til råderetsarbejder udenfor boligen, men ikke har godkendt, at man fx må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt. Hvis afdelingsmødet slet ikke har taget stilling til råderetsarbejder udenfor boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Hvis du ønsker at lave om inde i boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man fx må lave en hems i boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten

Hvis du ønsker at installere fx en vaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret". Bruger du installationsretten betyder det, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om reetablering, hvis du fx har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Om installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere fx vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis fx el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

HUSK ved køb af opvaskemaskine at købe en drypbakke med, som placeres under opvaskemaskinen samt vaskemaskine, hvor der ikke er fliser og gulv afløb.

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 nødvendige forsikringer, ligesom der kan blive stillet krav om sikkerhed i form af depositum for betaling af reetableringsomkostningerne ved fraflytning.

Hvad du skal gøre?

Uanset, om du vil forandre eller forbedre din bolig og uanset, om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

- Du skal skriftlig meddele servicecenteret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- Du modtager og udfylder skema fra MNV.
- Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil servicecenteret ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.

- MNV Bolig kan opkræve et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til dit servicecenter.
- Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra servicecentret. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som MNV Bolig stiller.
- Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
- Når arbejdet er udført, skal det godkendes af MNV.

Ønsker du at bruger råderetten eller installationsretten, så skal du **altid** anmelde arbejdet, inden du går i gang. Har du ikke modtaget nogen status angående ansøgningen efter 14 dage, så kontakt servicecentret for nærmere information.

3. Forbedringer

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

- Kommunen skal godkende denne forbedring. Lejer sørger selv for de nødvendige tilladelser.
- Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i det samle regnskab ad dine udgifter til forbedringen og vil fremgå af dit samlede fraflytningsregnskab.
- Forbedringen der pålægger, at lejer selv afholde alle udgifter til vedligeholdelse.
- 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.

Forbedringer indenfor boligen – individuel råderet	A	B	C	D
Forbedring eksisterende køkken.		X		10 år
Forbedring af eksisterende badeværelse.		X		15 år
Dør til pulterrum i 3 rums boliger.		x	x	10 år
Indsætning af ekstra vindue på 1 sal i trerumsboligerne. Dette vil være ind under individuelråderetten. Se punkt 6.	X		X	20 år

Hvis du ønsker at foretage forbedringer inde i boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til servicecenteret.

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D
Baghaven -Udvidet flisebelægning, 40X40 betonfliser i boligens længde og max 4 m ud fra klimaskærm. Ingen reetableringspligt ved håndværksmæssig korrekt udførelse.			x	10år
Forhaven -Udvidet flisebelægning, må være græs eller 40X40 betonfliser i boligens længde og imellem bolig og sti. Ingen reetableringspligt ved håndværksmæssig korrekt udførelse.			x	10år
Gavl -Udvidet flisebelægning, 40X40 betonfliser ved boligens gavl og max 2.5m ud fra klimaskærm. Ingen reetableringspligt ved håndværksmæssig korrekt udførelse.			x	10år

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

4. 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.

- Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
- Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af reetableringsudgifterne ved fraflytning.
- Kommunen skal godkende denne forandring. Det er lejeren selv som skal søge for de nødvendige godkendelser fra kommunen og betale evt. omkostninger til fx byggetilladelser m.m.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Udlægning af linoleumsgulv i køkken og/eller entré efter servicecenterets anvisninger.		X		
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til tilsvarende standardmodel som nuværende. (Kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger).	X			
Udskiftning af indvendige døre til tilsvarende og standardmodel som nuværende. Arbejdet skal ansøges om i servicecenteret og skal synes før endelig godkendelse.	X			

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til servicecenteret.

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Opsætning af hegn rundt om have arealet/terrassen. Det skal være lamel hegn. Max størrelse højde/bredde 180x180 cm. Der skal være et mellemrum med en afstand på 50 cm mellem hegn og hæk. Vedligeholdelsen på falder lejeren, derfor skal hegnet reetableres ved fraflytning.		X	X	
Opsætning af havelåge. Max 110cm. Skal fjernes ved fraflytning. Der behøves ikke plantes hæk i stedet for.		X		
Forhaven - må der i skel mod nabo opsættes hæk af typen Naur. Hækken skal holdes i max. højde 120 cm.	X		x	
Udvidelse af have arealet og normal terrænregulering i have efter servicecenterets anvisninger. Se nedstående tekst.	X		x	
Drivhus , må være 2,5m højt og 6 kvm. Skal placeres 1.meter fra skæl		X	X	
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, "japansk have" eller lignende		X	X	
Må sættes hæk i skel i hele havens bredde og længde. Max. 180cm og skal være af sorten Naur.	X			
Opsætning af læskærm efter godkendt standard. Den må ikke påsættes træværket.		X	X	
Opsætning af fritstående markise efter servicecenterets anvisninger Den må ikke påsættes i murværket.		X	X	
Højbede, bede, træer, buske og beplantning. Må ikke plantes eller etableres inde for 50cm til naboen Træer max højde 180 cm.		X	x	

Det er ikke tilladt at opsætte markise, læskærm eller andet i facaden.

HAVER

Hvis arealet ved gavlen ikke er inddraget til have ved indflytning, kan beboere ansøge via servicecenteret om at inddrage gavl-arealet, som en del af haven. Beboeren skal selv stå for alle udgifter i forbindelse med inddragelsen af gavl-arealet og det skal udføres efter håndværksmæssig korrekt udførelse og gældende husorden.

Gavl-arealet ved bolig 8, må kun inddrages i det omfang at det ikke påvirker brandvejen. Det er ikke muligt for næste lejer at frasige det inddragede område.

Beboer i blok 7, som endnu ikke har have areal på de max 10 meter, kan ansøge servicecenteret om at udvide deres haver til de max 10 meter.

Det er ikke muligt at føre haven tilbage til mindre størrelse igen efter tilladelsen til udvidelse er givet og haven er anlagt. Beboeren står selv for alle udgifter i henhold til udvidelse af haven og skal ske efter håndværksmæssige korrekt udførelse og gældende husorden.



Ved Blok 7 er der 3 forskellige have arealer:
Se tegning her:

- Ingen have (eksisterende terrassen)
- 7 meter have
- 10 meter fuld have

Afdelingen hæfter ikke for vedligeholdelse af forandringsarbejder, jf. vedligeholdelsesreglementet for afdelingen.

Hvis du ønsker at foretage forandringer udenfor 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. Boligselskabet kan kræve forandringerne fjernet/reableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

5. Særligt om skillevægge

Som lejer har du ret til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og opsætte skillevægge i sædvanligt omfang i boligen. Ligesom ved andre forandringsarbejder i boligen er det et krav, at du anmelder dit arbejde til boligselskabet, inden du går i gang. Læs nærmere om proceduren på side 4. Boligselskabet vil kun kunne afvise dine skillevægsarbejder, hvis de er åbenlyst urimelige

eller usædvanlige, eller hvis de strider imod fx bygningsreglementets krav om redningsåbninger, luftskifte i beboelsesrum eller lignende.

Arbejdet kan kræves reetableret ved fraflytning.

6. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Betingelser:

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, 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 Servicecenteret og godkendes, inden du går i gang. Via mail til service centret som sender et ansøgningsskema.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap (spabade og massive granitbordplader kan fx ikke forventes godkendt).
- Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
- 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 byggeregnskab, som skal godkendes af servicecenteret.
- Når servicecenteret 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.

Beregning af godtgørelsen

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

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 143.581 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. Det nævnte beløb er opgjort i 2024-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Ved beregning af godtgørelsesbeløbet vil værdien af den hidtidige installation blive fratrukket. Derudover vil beløbet kunne blive nedsat, hvis udgifterne skønnes at være for høje eller hvis der er modtaget offentlige tilskud til arbejdet.

Udbetaling af godtgørelse

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

7. Den kollektive råderet – når afdelingen betaler

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

I den kollektive råderet er det afdelingen, der 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 boligselskabets bestyrelse og i visse tilfælde også af kommunen, inden de træder i kraft.

Når afdelingsmødet godkender en ordning for kollektiv råderet, så kan det samtidig besluttes, at de kollektive råderetsarbejder også skal gennemføres i fraflytningslejemål (medmindre arbejdet tidligere er udført i den pågældende bolig). Beslutningen bør fremgå nedenfor for hver enkel ordning for kollektiv råderet.

I din afdeling er der på nuværende tidspunkt ikke vedtaget forbedringsarbejder efter den kollektive råderet.

8. Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- **Lov om leje af almene boliger, kapitel 8**
- **Bekendtgørelse om drift af almene boliger, kapitel 18**
- **Lov om almene boliger, § 37b (om kollektiv råderet).**

9. Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på afdelingsmøde den 19. februar 2025 og i boligselskabets bestyrelse den 20. februar 2025.

Informationsboks

Følgende er en oplysning til beboerne inde afstemningen. Det vil blive fjernet i det endelige råderetskatalog.

Det er vigtigt at afdelingsmødet tager følgende i betragtning før godkendelse af individuelle råderetspunkter:

Når råderetsarbejder er afskrevet, indgår de i afdelingens vedligeholdelsesarbejder på lige fod med andre bygningsdele.

Det vil sige, at afdelingen skal reparere/vedligeholde/erstatte disse elementer.

For at have den nødvendige kapital til dette om eks. 10 – 20 år, vil henlæggelsesniveauet skulle justeres løbende. (Opsparingen øges, dermed og kan medføre mindre huslejestigninger).