



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland

Råderetskatalog

Afdeling 7075 Lundbjerggård



Om dine muligheder for at
forandre og forbedre din bolig

Råderetskatalog for din afdeling er godkendt på
afdelingsmøde den 25. februar 2026 og træder i kraft
den 26. februar 2026.

Indholdsfortegnelse

1. Kontakt.....	3
Servicecenter	3
2. Introduktion	3
Lejet men helt dit eget!	3
Forbedringer og forandringer	3
Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten.....	4
Om installationsretten.....	4
Hvad du skal gøre?.....	4
3. Forbedringer	5
Forbedringer indenfor boligen – individuel råderet.	5
4. Forandringer	5
Forandringer udenfor boligen	5
5. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	7
Beregning af godtgørelsen.....	8
Udbetaling af godtgørelse.....	8
6. Den kollektive råderet	8
7. Lovgrundlaget.....	9

1. Kontakt.

Servicecenter

Spørgsmål om ejendommens drift og brugen af boligen mv. skal ske til servicecenteret:

Servicecenter Holbæk
Springstrup 15A
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 indenfor 8 arbejdsdage.

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 råderetskatalog.

Forbedringer og forandringer

I 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 (reetableringspligt)
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter
- At du står selv for alt vedligeholdelse og udgifter i den forbindelse.

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.

Ansøgningsdokumentet modtages via. mail, ved at kontakte servicecenteret.

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: Når du køber en opvaskemaskine med Aqua stop, skal du også købe en drypbakke, som skal placeres under både opvaskemaskine og vaskemaskine, hvis der ikke er fliser eller gulv afløb.

Du ejer selv de installationer, du laver efter reglerne, og du er selv ansvarlig for at vedligeholde dem. Du hæfter også for eventuelle skader, de kan forårsage på ejendommen. Derfor kan der blive stillet krav om, at du tegner relevante forsikringer, og at du betaler et depositum til dækning af eventuelle udgifter til reetablering 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 udfylde et skema, som fås via servicecenteret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.

Ønsker du at bruge råderetten eller installationsretten, så skal du **altid** anmelde arbejdet, inden du går i gang. Ellers risikerer du, at du kommer til at betale for reetablering ved fraflytning. 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.

- A.** Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er normalt boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.
- B.** Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
- C.** Forbedringen der pålægger at lejer selv afholde alle udgifter til vedligeholdelse.
- 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.

Forbedringer indenfor boligen – individuel råderet.	A	B	C	D
Udskiftning af køkken.		X		10 år

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

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.

- A.** Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke reetablere ved fraflytning.
- B.** Hvis du udfører denne forandring, så skal du reetablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
- C.** Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.

Forandringer udenfor boligen	A	B	C
Opsætning af Orangeri med fast fundament, hvis opførelsen i øvrigt overholder småhusreglementets bestemmelser. Orangeriet må maksimalt være 10 m² , have en højde på højst 2,5 m og placeres minimum 2,5 m fra skel. Orangeriet må ikke anvendes til beboelse og må ikke tilsluttes fast varme, vand eller afløb.		X	X
Hegn havesiden - For at sikre et ensartet udtryk skal hegn udføres i Komposit og opsættes i fag med en højde	X		

på 180 cm. Man må kun udvide med 2 fag, alt efter skal være levende hegn (bøgehæk). (Materialet Komposit, er til behandling i Byg & Miljø hos Roskilde kommune, indtil en dispensation er opnået, er hegntypen med forbehold for endegyldig dispensation – hvis komposit ikke godkendes, vil den aktuelle hegnstype være 2 på 1 brædder hegn jf. afdelingsmøde referatet.) (Se side 7 for gældende regler om hegnets længde.)			
For- og baghave - Udvidelse af nuværende terrasse. Fliserne skal være af samme model, som de oprindelige. Man må lægge i hele lejemåls brede og 560 cm ude fra husmuren. Husk fotodokumentation af processerne.	X		
Alle rækkehusene kan vælge at udvide have arealet, der skal blot være enighed om at alle i pågældende boligblok udvider til samme længde. Hvor meget i må udvide, kan ses i nedenstående skema. Alle arealer skal vedligeholdelse af lejerne selv. Ved ende rækkehusene må der ikke sættes blivende hegn op, lægges fliser og etablere bede, der skal være fri adgang til teknikskurer m.m.	X		
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, "japansk have" eller lignende.		X	X
Opsætning af læskærm. Den må ikke påsættes facaden.		X	X
Opsætning af fritstående markise efter servicecenterets anvisninger Den må ikke påsættes i facaden.		X	X
Du må kun opsætte bøgehæk som levende hegn i afdelingen. Efter de første 3,0 meter skal afgrænsningen udføres som levende hegn i form af bøgehæk, som etableres og vedligeholdes af beboeren. Haveudvidelsen skal udføres efter de længder, som fremgår af det tilhørende skema for de enkelte bygningsafsnit/adresser. Der kan ikke gives tilladelse til afvigelser fra de angivne mål. Alle hegn – både fast hegn og bøgehæk – må maksimalt have en højde på 1,8 meter.	X		

De lejere som har udført forandringsarbejde på baggrund af tidligere og nærværende råderetskatalog, er ansvarlige for vedligeholdelsen af disse i lejeperioden. Afdelingen hæfter ikke for vedligeholdelse af forandringsarbejder, jf. også vedligeholdelsesreglementet for afdelingen.

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

Alle forbedringer ang. hegn, lægning af fliser og skærver mm. skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Størrelse på udvidelse af eksisterende haver:

Adresser	Fast hegn (komposit)	Fast hegn – længde	Levende hegn – længde
Lundbjerggård 79–85	2 fag	3,0 m	6,0 m
Lundbjerggård 65–71	2 fag	3,0 m	3,0 m
Lundbjerggård 57–63	2 fag	3,0 m	2,0 m
Lundbjerggård 49–55	2 fag	3,0 m	5,0 m
Lundbjerggård 48–54	2 fag	3,0 m	5,6 m
Lundbjerggård 41–47	2 fag	3,0 m	3,0 m
Lundbjerggård 29–39	2 fag	3,0 m	6,0 m
Lundbjerggård 28–32	2 fag	3,0 m	2,95 m
Lundbjerggård 18–26	2 fag	3,0 m	5,85 m

I skel/grænse mod nabo kan der etableres fast hegn i form af komposithegn på de første 3,0 meter, målt vinkelret fra facaden. Dette må maksimalt udføres i 2 fag. Den resterende længde skal være bøgehæk som levende hegn. Alle hegn, faste som levende, må maksimalt have en højde på 1,8 meter.

Udvidelse af eksisterende haver kan kun udføres i henhold til de angivne mål i råderetskataloget.

Det er en forudsætning, at udvidelsen besluttet samlet for det enkelte bygningsafsnit, så alle boliger i bygningsafsnittet udvider haven til det maksimale areal, som det er muligt at udvide til jf. råderetskataloget. Dette er af hensyn til driften, så løsningen bliver ensartet og håndterbar i den daglige drift. Der kan derfor ikke gives tilladelse til, at enkelte boliger udvider haven, hvis ikke beslutningen er truffet fælles i bygningsafsnittet.

5. 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 foreløbigt 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. 123.816 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 2018-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

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

Udbetaling af godtgørelse

Godtgørelsen bortfalder, når den aftalte afskrivningsperiode udløber.

Beløbet afskrives med lige store månedlige rater gennem hele perioden.

Eksempel: Hvis afskrivningsperioden er 10 år, reduceres godtgørelsen med 1/120 hver måned.

6. Den kollektive råderet

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.

7. 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).**