



MNV BOLIG
Almene boliger i midt, nord og vestsjælland

Råderetskatalog

Afdeling 7077 Skousbo Have



Om dine muligheder for at
forandre og forbedre din bolig

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på
afdelingsmøde den 19. marts 2025 og træder i kraft den
20. marts 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?.....	5
3. Forbedringer	5
Forbedringer indenfor boligen – individuel råderet.	5
Forbedringer udenfor boligen	6
4. Forandringer	6
Forandringer indenfor boligen	6
Forandringer udenfor boligen	7
Type 1 Hegn	8
Type 2 hegn (læhegn).....	9
5. Særligt om skillevægge.....	10
6. Økonomisk godtgørelse ved fraflytning	11
Beregning af godtgørelsen.....	11
Udbetaling af godtgørelse.....	11
7. Den kollektive råderet – når afdelingen betaler	11
8. Lovgrundlaget.....	12
9. Reglernes godkendelse	12

1. Kontakt.

Servicecenter

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

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.

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 (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.
- Alle forandringer der ikke følger råderetskataloget eller som der ikke foreligger skriftligt tilladelse til fra servicecentret kan forlanges fjernet.

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 gulvafløb.

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 udfylde et skema som fås via servicecenteret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- 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.
- Domea.dk opkræver 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.

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.

- Kommunen skal godkende denne forbedring. Lejer sørger for de nødvendige tilladelser.
- Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i det samlede regnskab af dine udgifter til forbedringen.
- 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

Forbedringer udenfor boligen	A	B	C	D

Der er ikke vedtaget forbedringer udenfor boligen i Skousbo Have

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 retablere ved fraflytning.
- B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere 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.
- D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse. Det er lejeren selv som skal søge for de nødvendige godkendelser fra kommunen.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Ekstra skab på badeværelse i 5 rums lejligheder. Skal være samme som eksisterende i HTH Mono	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet til godkendt standardmodel. (Kontakt servicecenteret for nærmere oplysninger)	X			
Udskiftning af blandingsbatterier/sanitet (udenfor standard)		X	X	
Udskiftning af indvendige døre efter godkendt standard. 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
Hegn havesiden (Type 1): Opsætning af hegn på terrassen ind mod naboen skal være magen til eksisterende hegn. Hegnet skal være 180cm højt og 240 cm langt. (Se materialebeskrivelse under billede)	X			
Hæk havesiden: I forlængelse af hegnet opsat ind mod naboen, må der sættes hæk på siden og enden. Skal være bøgehæk. Max højde 120cm if. lokalplanen. Bøgehæk kan plantes forår/efterår.	X			
Udvidelse have havesiden: Ved udvidelse af haven kan man vælge at anlægge græs eller fliser. Se punkt om "Terrasse Havesiden" for antal fliser og type.	X			
Terrasse havesiden: Terrassen må udvides med 120cm. (3 fliser). Fliserne skal være magen til eksisterende. Betonfliser 40x40 grå.	X			
Hegn forside Endeboliger (Type 1): Opsættelse af hegn på forsiden skal være magen til eksisterende og skal flugte med naboens hegn i længden. (Se materialebeskrivelse under billede)	X			
Fliser indgangsparti: Anlæg af fliser på græsstykket ved indgangen skal være magen til eksisterende fliser. Betonfliser 40x40, grå	X			
Udvidelse af haven. Se punkt for størrelse på udvidelse af eksisterende haver	X			
Låge i hæk. Opsætning af låge i hækken. Lågen skal være af type 1 hegn.		X		
Terrænregulering Have. Normal terrænregulering i have efter servicecenterets anvisninger	X			
Anden terrænregulering – herunder etablering af stenhøje, "japansk have" eller lignende.		X	X	
Læskærm indgangsparti (Type 2): Opsætning af læskærm skal være type 2 hegn og må ikke påsættes murværket.		X	X	
Markise. Opsætning af fritstående markise efter servicecenterets anvisninger. Den må ikke monteres i murværket.		X	X	

Type 1 Hegn**Materialebeskrivelse:**

4x4 stolper. Stolperne ned graves og støbes med stolpebeton til 70-80 cm dyb.

Klintebeklædning 25*125mm i sort.

Topliste magen til eksisterende hegn.

Max 180cm højt og 240cm langt.

Hegn sættes i skel.

Hegnet må monteres på væggen. Ende rækkehusene skal have anvist af servicecentret, den nøjagtige placering, før der bores i muren. Se nedstående billede.

Hegn må kun opsættes efter skriftlig tilladelse fra Servicecenteret. Øvrige hegn er ikke tilladt.

**GÆLDENDE FOR ALLE BOLIGER**

Hegn skal fastmonteres på væg. Vær opmærksom på at **fuge skal** være fri

Type 2 hegn (læhegn)**Materialebeskrivelse:**

3x3 stolper. Stolperne ned graves og støbes med stolpebeton til 70-80 cm dyb.

Hegnet beklædes med klemlister 25*50 mm. Se afstand på eksisterende hegn.

Hegnet må max være 140cm højt.

Der må kun bruges trykimprægneret træ.

Hegnet skal males i sort.

Hegn må kun opsættes efter skriftlig tilladelse fra Servicecenteret. Øvrige hegn er ikke tilladt.

Størrelse på udvidelse af eksisterende haver:

- Klintevænget nr. 1-13: 4. meter efter fliseterrasse
- Klintevænget nr. 15-17: 3. meter efter fliseterrasse
- Klintevænget nr. 19-25: 4. meter efter fliseterrasse
- Klintevænget nr. 33-43: Langs stisystemet. Se nedstående billede.
- Skousbobrynet nr. 1-7: 5. meter efter fliseterrasse
- Skousbobrynet nr. 9-21: 4. meter efter fliseterrasse

Dette udelukkende for bolig 33-43

Bøgehæk skal sættes langs stisystemet og flugte i lige linje fra **bolig 33-43**.

På billedet er afmålt en afstand fra sti til snor på 50 cm. En bøgehæk er i mellem 30-50 cm bred.

Afdelingen hæfter ikke for vedligeholdelse af forandringsarbejder, jf. også 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/reetableret med henvisning til mangelfuld vedligeholdelse.

Alle forandringer/forbedringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt og følge gængse normer for arbejdet.

5. Særligt om skillevægge

Som lejer har du ret til at flytte og fjerne ikke-bærende skillevægge og at opsætte skillevægge i Naturligt i boligen. Ligesom ved andre forandringsarbejder i boligen er det 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 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 udgifter 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. marts 2025 og træder i kraft pr. den 20. marts 2025.