



Råderetskatalog

Vedtaget på
afdelingsmøde:
4. september 2025

De tre typer af muligheder

Lov om leje af almene boliger giver dig en række muligheder for at indrette din bolig efter dine egne ønsker og behov. Dette kaldes råderet. Du har to typer råderet, der giver mulighed for at forbedre og/eller ændre din bolig: Råderet inde i boligen og råderet udenfor boligen.

Afdeling:
Højstrupparken

Du kan læse mere om de to typer af råderet nedenfor.

Udover råderetten har du også en anden mulighed for at lave forbedringer i din bolig. Det hedder individuel modernisering. For at kunne bruge individuel modernisering skal der tages en fælles beslutning i afdelingen om, hvad der kan forbedres samt hvilke løsninger, der er mulige. Beslutningen tages på et afdelingsmøde. Det er dog op til hver enkelt husstand, om man vil have foretaget forbedringen eller ej. Individuel modernisering finansieres gennem et fælles lån i afdelingen, der betales over huslejen af de lejere, som har valgt forbedringen. Hvis du vil vide mere om individuel modernisering, skal du henvende dig på dit ejendomskontor eller til din afdelingsbestyrelse. Resten af dokumentet handler om din råderet.

Råderet inde i boligen

Reglerne for råderet inde i boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Forbedring af din bolig

Som udgangspunkt er alle forbedringsarbejder inde i boligen tilladt, dog med visse undtagelser. Forhør dig nærmere på ejendomskontoret. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre der er tale om særlig energiforbrugende forbedringer. Du må også opsætte og nedtage ikke-bærende skillevægge, men der gives ikke godtgørelse for dette. Det er ikke tilladt at installere hårde hvidevarer under råderetten, dette hører under installationsretten.



Husk altid at kontakte ejendomskontoret, før du begynder arbejdet.

Ændring af bolig

Din afdeling kan også tillade, at der inde i boligen kan udføres andet arbejde, der ikke er forbedringer. Dette kaldes ændring af boligen. Hvis der er tale om ændringer i boligen kan boligorganisationen stille krav om, at du ved fraflytning fører lejemålet tilbage til det oprindelige. Der skal i så fald altid betales et depositum, før du kan begynde arbejdet.



Råderetskatalog

Husk altid at kontakte ejendomskontoret, før du begynder arbejdet. På ejendomskontoret kan de fortælle dig, om det ønskede arbejde er en ændring eller en forbedring, og om du skal betale depositum eller kan få en godtgørelse, hvis du fraflytter.

I Højstrupparken er følgende ændringer godkendte:

Energibesparende arbejder:

- Installation af elektronisk varmestyringsanlæg
- Indvendig efterisolering

2. Andre ressourcebesparende arbejder:

- Opsætning af
 - vandbesparende køkkenbatteri
 - vandbesparende håndvaskbatteri
 - vandbesparende brusebatteri
 - vandbesparende toilet
- Vær opmærksom på, at det ikke er alle fabrikater af termostatblandingbatterier, der kan klare tryk tabet i ejendommens rørinstallation
- Hovedparten af fabrikater har dog termostatblandingbatterier, der kan udligne tryktabet i ejendommens rørinstallation
- Tal med din vvs-installatør herom

3. Samlet forbedring af køkken og/eller bad inklusiv eventuel flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge:

- Udskiftning/opsætning/flytning af radiator
 - Udskiftning af VVS-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere
- Opsætning af vandafvisende vægbeklædning
 - Ved modernisering af køkken eller badeværelse, hvori der indgår nye fliser, skal der restere 2 m² vægfliser
 - Ved udskiftning af gulvbelægning i badeværelse med fliser skal der restere 2 m² fliser
 - Både væg- og gulvfliser skal forefindes i lejemålet ved fraflytning

4. Tekniske installationer, herunder elinstallationer:

- Opsætning af
 - belysningsarmatur
 - lampeudtag
 - afbrydere
 - stikkontakter
 - lysdæmpere

Råderetskatalog

- Stærkstrømsreglementet skal overholdes. Ny installation og forandring af eksisterende må kun udføres af autoriserede håndværkere. Beboeren må dog godt - jævnfør reglerne i stærkstrømsreglementet - udskifte afbrydere, stikkontakter og lampeudtag, men på betingelse af, at beboeren har kendskab hertil
- Afdelingen forestår vedligeholdelse af boligens faste elinstallationer herunder HPFI-relæer. Kontakt ejendomskontoret herom
- Udskiftning af elinstallationer skal udføres af autoriserede håndværkere og skal overholde stærkstrømsreglementet
- Stærkstrømsreglementet kræver, at installationen af hårde hvidevarer er ekstra beskyttet med jordforbindelse eller HPFI-relæ
- Kondenstørreskabe / kondenstørretumbler
 - Der kan kun monteres kondenstørreskab eller -tørretumbler
 - Tilslutning til ejendommens eksisterende ventilationssystem er ikke tilladt jævnfør bygningsreglementet. Bygningsreglementet foreskriver, at boligens ventilationsåbninger ikke må lukkes
 - Vær opmærksom på stærkstrømsreglementet ved installation og opsætning af kondenstørretumbler/ -tørreskab. Stærkstrømsreglementet kræver, at installationen er ekstra beskyttet med jordforbindelse eller HPFI-relæ
 - Kontakt ejendomskontoret herom

5. Forbedring:

- Udskiftning af mellemdøre
 - Mellemdøre kan udskiftes til fyldningsdøre. Dørene skal opbevares på ejendommen efter aftale med ejendomsmesteren.
- Opsætning af fliser
 - Ved forbedring af køkken, hvori der indgår nye fliser på køkkenets vægge, skal der restere 2 m² vægfliser
 - Ved forbedring af badeværelse, hvori der indgår nye fliser, skal der restere 2 m² vægfliser
 - Ved udskiftning af gulvbelægning i badeværelse med fliser, skal der restere 2 m² fliser
 - Både væg- og gulvfliser skal forefindes i lejemålet ved fraflytning
 - Ved renovering af badeværelse skal der etableres vådrumsmembran, der skal synes og godkendes af ejendomskontoret, inden der opsættes fliser
- Udskiftning af VVS-installationer skal udføres af autoriserede håndværkere, og arbejdet skal godkendes af ejendomskontoret
- Vinduer
 - Opsætning af PN-sikringsbeslag (skal monteres af Velfac). Kontakt ejendomskontor

1. Boligændringer, som ikke kræver retablering ved fraflytning:

Råderetskatalog

- Ændring af gulvbeklædning
 - Gulvbelægning i køkken kan udføres med linoleum eller kork
 - Sammenhængende gulvbelægning i køkken og entre
- Køkkenskabe
 - Køkkenskabe må gerne flyttes
- Udskiftning af dørgreb
 - Udskiftning af dørgreb på mellemdøre til nye
- Nedtagning af trævæg og vindue mellem køkken og entre
 - Myndighedernes fagbestemmelser skal overholdes, og arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt
- Flytning af radiator
 - Flytning af radiator udføres af autoriserede håndværkere. Kontakt ejendomskontoret herom
- Opsætning og nedtagning af ikke-bærende skillevægge
 - Det er tilladt at opsætte eller nedtage ikke-bærende skillevægge
 - Der skal ikke retableres ved fraflytning, men der gives heller ikke nogen godtgørelse. De enkelte kommuner har dog mulighed for at begrænse denne rettighed, da antallet af rum i boligen ændres
 - Ansøgning skal altid fremsendes til KAB

Boligændringer, der kræver retablering ved fraflytning:

- Bærende vægge
 - Ved fjernelse/flytning/opsætning af skillevægge skal man være opmærksom på bærende og stabiliserende konstruktioner. Denne forbedring kræver kommunal godkendelse og skal opfylde bygningsreglementets krav herom
- Nedtagning af radiator
 - Nedtagning af radiator udføres af autoriserede håndværkere. Kontakt ejendomskontoret herom
- Fjernelse af døre/dørtrin
 - Nedtagne døre/dørtrin skal opbevares forsvarligt i boligen. Kontakt ejendomskontoret herom

Råderet udenfor boligen

Reglerne for råderet udenfor boligen er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Her er der ingen generelle regler, det er den enkelte afdeling, som beslutter hvilke forbedringer og ændringer, der tillades. Det skal dog godkendes af boligorganisationen.



I Højstrupparken er følgende forbedringer godkendte:

Ingen.

I Højstrupparken er følgende ændringer godkendte:

- Udvidelse af terrasse/terrassebelægning i haver
 - Terrasser/haver: De boliger, der fra byggeriets start er opført med terrasse, må udvide terrassen/haven til en dybde af 4,2 m målt fra brandmurs forkant til hegns yderkant i hele lejemålets bredde
 - Udvidelse af terrassebelægning må udføres med havefliser. Der må ikke udføres belægninger i støbt beton. De oprindelige lagte fliser må ikke fjernes fra lejemålet medmindre, de er erstattet af anden passende belægning
 - Ved udvidelse af have/terrasse eller reovering af bestående, der er etableret efter de gamle regler, skal de nye regler om hegnstype følges
 - Lejemålet i nr. 52 st. th. har ekstraordinær mulighed for at udvide deres terrasse ud til træhegnet
- Opsætning af markise
 - Det er tilladt at opsætte markise i ensfarvet eller stribet stof på de ikke lukkede terrasser. Anvisning på fastgørelse skal følges. Kontakt ejendomskontoret herom. Se i øvrigt vedligeholdelsesreglementet for informationer om markiser. Arbejdet skal godkendes af ejendomskontoret
- Opsætning af hegn omkring terrasser/haver
 - Hegn opsat i forlængelse af gavle i de lave blokke og mellem lejemål hvor disse lejemål er skilt af en brandmur som er ført ud i haveanlægget (se mellem 54, st. th og 56, st. tv) er opsat af ejendommen. Disse hegn må efter godkendelse af ejendomskontoret alene forlænges i forbindelse med udvidelse af haver og ikke ændres på andre måder. (Det vil sige, at de ikke må nedtages helt/delvist eller ændres på anden måde ud over en forlængelse af det eksisterende hegn. De oprinde hegn måler 248 cm i bredden og er 14 brædder høje (udført i dobbeltklink med afslutning af skråt topprofil fra Frøslev hegn. Hegnene er oprindeligt malet med træimprægnering i trykimprægneret, grøn.

Råderetskatalog

Det anbefales at vedligeholde det i den oprindelige farve. Det er dog tilladt at anvende én af de godkendte farver der fremgår af husorden.

Ved henvendelse til ejendomskontoret kan der afhentes træimprægnering i én af de godkendte farver til brug for vedligeholdelsen af det oprindelige hegn (fra året 2027).

- Der skal opsættes trykimprægneret hegn af typen dobbelt klink, 32 x 140 mm brædder, monteret i H-stolper, afsluttet med skrå topprofil, som adskillelse mellem beboernes have og ejendommens fællesarealer. Hegnet ved gavl og haveskel, skal være højst 180 cm., 14 brædder og mod fællesarealerne 10 brædder højt. Der må opsættes låge, der passer i hegnstypen
- Arbejdet skal godkendes af ejendomskontoret. Nærmere oplysninger kan hentes på ejendomskontoret
- Maling af hegn
 - Hegn skal enten males med "Grøn umbra", "Svensk rød", "Teak", "Sort", Gori 88, 706 "Trykimprægneringsgrøn" eller "farveløs – transparent". Det er ikke muligt at bruge den indvendige vedligeholdelseskonto til maling af hegn.
- Maling af murstensvægge i fuldt glasinddækkede altaner/terrasser
 - I fuldt glasinddækkede altaner/terrasser må murstensvæggen males med "Sadolin stærk murmaling" i farven "Shiny Calais nr. ON.00.76
- Plantning af ligusterhæk
 - Beboerne i høje stueejligheder med mulighed for have kan udvide haven med ligusterhæk i stedet for hegn. Etablering og vedligeholdelse af hegn og ligusterhæk skal udføres efter gældende regler
 - Stueejligheder må som alternativ til plankeværk mod fællesareal plante ligusterhæk eller ligusterhæk parallelt med facaden og hegn på de korte sider
 - Beboere i stueejligheder med altan har tilladelse til at udnytte arealet foran altanen efter samme regler, der er gældende for terrasserne
 - Ved ophængning i altanlofter i stueetage skal instruktionen herfor følges. Ved montering i loftet skal ejendomskontoret kontaktes herom
 - Det er muligt at opsætte afskærmning i form af gardin, rullegardin etc. foran altandøren. Opsætning af persienser, rullegardiner o. lign. må kun opsættes i originale Windoor beslag. Spørg ejendomskontoret herom
- Altaner

Råderetskatalog

- Beboere i stuelejligheder med altan har tilladelse til at udnytte arealet foran altanen efter samme regler, der er gældende for terrasserne
- Ved ophængning i altanlofter i stueetage, skal instruktionen herfor følges. Ved montering i loftet skal ejendomskontoret kontaktes herom.
- Det er muligt at opsætte afskærmning i form af gardiner og persienner foran altandøren. Opsætning af gardiner eller persienner må kun opsættes i originale Windoor beslag. Kontakt ejendomskontoret herom
- Beboere i Højstrupparken kan vælge at anvende den individuelle råderet ved inddækning af altaner og terrasser til opsætning af w100 fra Sunparadise (tidligere Windoor) i stedet for kun den kollektive råderet.
Der kan gives godtgørelse ved fraflytning, inden forbedringen er afskrevet. Kontakt KAB for retningslinjer.

Råderet udenfor boligen giver kun ret til godtgørelse, hvis der er tale om en forbedring. Hvis der ikke er tale om forbedringsarbejder (ændring af bolig), kan der stilles krav om reetablering ved fraflytning. Der skal i så fald altid betales et depositum, før arbejdet kan påbegyndes.

Hvis du foretager en forbedring udenfor boligen, vil arbejdet næsten altid medføre en huslejeforhøjelse, da afdelingen har forpligtelsen til at vedligeholde godkendte forbedringer. Du skal derfor være med til at betale til vedligeholdelse og udskiftning af din forbedring. På ejendomskontoret kan de fortælle dig mere om reglerne.

Hvis du har forslag om tilføjelser til listen over tilladte ændringer, så kontakt din afdelingsbestyrelse, som kan medtage dine forslag næste gang, råderetskataloget skal revideres. Er du i tvivl om noget, kan du altid kontakte ejendomskontoret.

Råderetskatalog

Procedure for ændring

En idé opstår

Du får en idé til noget, du gerne vil forbedre i din bolig.



Anmeldelse

Der skal altid tages kontakt til ejendomskontoret. Råderetsarbejde må ikke sættes i gang, før du har fået en skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret. I tilladelsen står der, om du kan få godtgørelse for den udførte forbedring, og om forbedringen vil medføre en huslejestigning.

Hvis ikke du modtager et skriftligt afslag senest otte uger efter, at ejendomskontoret har modtaget din anmeldelse om råderetsarbejder, kan du påbegynde arbejdet uden tilladelse, men vær opmærksom på, at juli ikke regnes med i de otte uger.



Håndværket påbegyndes

Du bestiller håndværkere eller går selv i gang med arbejdet.

Når du har gennemført forbedringer omfattet af råderet inde i boligen og råderet udenfor boligen, har du ret til godtgørelse efter reglerne i loven. Der er en maksimumgrænse på godtgørelsen for forbedringsarbejder, der fastsættes årligt af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Du kan få oplyst det aktuelle beløb på ejendomskontoret. Godtgørelsen afskrives over 10 - 30 år. Afskrivningsperioden fastsættes efter den enkelte forbedrings forventede holdbarhed. De nærmere regler herfor er fastlagt i loven med tilhørende bekendtgørelse og vejledninger.



Håndværket godkendes

Når arbejdet er færdigt, skal det godkendes af ejendomskontoret.



En idé opstår

Du får en idé til noget, du gerne vil ændre i din bolig.



Ansøgning

Der skal altid fremsendes en ansøgning til ejendomskontoret. Ændringer må ikke sættes i gang, før du har modtaget en skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret. I tilladelsen vil der stå, om ændringen skal reetableres, og om der skal betales depositum.



Håndværket påbegyndes

Du bestiller håndværkere eller går selv i gang med arbejdet.



Råderetskatalog

Procedure for ændring

For ændringer af boligen, og hvor der kræves reetablering ved fraflytning, skal der betales et rimeligt depositum til sikkerhed for udgifterne til reetablering. Ejendomskontoret fastsætter et rimeligt depositum.

Håndværket godkendes

Når arbejdet er færdigt, skal det godkendes af ejendomskontoret.

