

Råderets- og
vedligeholdelsesforslag til
ordinært
afdelingsmøde, afd. 24
den 17. september 2021



Frist for omdeling af forslag 10. september 2021

Forslag til afstemning

Forslag 1:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Stikkontakt**

Installation af udendørs stikkontakt

Placering: I rækkehuse: Ved indgangsparti eller i baghave.

Placering: I etageboliger: På altansiden.

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør.

Bemærk: Der må ikke bores i facadeplader.

Forslag 2: I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer, som giver godtgørelse ved fraflytning, merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Udendørsbelysning** (rækkehuse)

Installation af udendørsbelysning.

Placering: På facade i baghave.

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør.

Forslag 3: I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer, som giver godtgørelse ved fraflytning, merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Vandhane** (rækkehuse)

Etablering af udendørs vandhane.

Placering: For- og baghave.

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør. Den skal være frostsikker.

Forslag 4:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og er uden reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Belægning** (rækkehuse)

Etablering af belægningssten

Størrelse: Max. 50 % af boligens udenomsareal i baghaven. Op til 100 % af boligens forhaveareal.

Type: Max. to typer belægningssten af beton pr. bolig.

Bemærk: Regnvand fra belagte arealer skal altid ledes væk fra huset, og bortledes i egen have.

Forslag 5:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og er uden reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Hegn** (rækkehuse)

Etablering af hegn

Materiale: Vedligeholdelsesfrit polyrattan plushegn og galvaniserede stolper i målene 8 x 8 cm, hegnets fag måler 115 x 170 cm.

Placering: I skel.

Størrelse: Max. 180 cm. if. hegnsløven.

Farve: Antracitgrå

Bemærk: Etablering af hegn forudsætter enighed mellem naboer.

Forslag 6:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og er uden reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering ændret fra:

Terrasseoverdækning ved rækkehuse

Det er tilladt at opføre overdækket terrasse. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ske reetablering i forbindelse med fraflytning.

Til formuleringen:

- **Overdækket terrasse** (rækkehuse)

Opsætning af terrasseoverdækning

Materiale: 10x10 cm trykimprægneret stolper, som fastgøres i nedstøbt stolpesko. 50x100 cm trykimprægneret træ til taghældning. Trapezplader i klar eller blåtonet farve.

Udseende: Se bilag 1.

Vedligeholdelse/farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk.

Bemærk: Regnvand skal ledes væk fra huset/bygningen og ud i egen have. Dette kan også gøres ved etablering af faskine til vandopsamling.

Forslag 7:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der ikke medfører merleje og er med reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering ændret fra:

Opstilling af drivhus ved rækkehuse

Det er tilladt at opstille fast drivhus. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Der skal ske reetablering i forbindelse med fraflytning.

Afstanden til andre bygninger på grunden skal være mindste 2½ m. Småbygninger må opføres nærmere skel end 2 1/2 m, når højden i skel ikke overstiger 1,8 m. Drivhuset må ikke være højere end 2 1/2 m over terræn.

Til formuleringen:

- **Drivhus** (rækkehuse)

Opsætning af drivhus i rækkehuse

Mål: Max 10 m² pr. bygning, højde max 2,5 m over terræn

Min 2,5 m fra andre bygninger på grunden

Afstand til skel: Mindre end 2,5 m, hvis højden ikke overstiger 1,8 m

Forslag 8:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der ikke medfører merleje og er med reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Træterrasse** (rækkehuse)
Etablering af træterrasse.
Placering: Fra terrassedør til skel og må max. følge mål for terrasseoverdækning ud i haven, jf. bilag 1.

Forslag 9:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der ikke medfører merleje og er med reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Legehus** (rækkehuse)
Opsætning af legehus.
Mål: Max. 150 cm. højt.

Forslag 10:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der ikke medfører merleje og er med reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Markiser på rækkehuse

Det er tilladt at opsætte markise på rækkehuse. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ske reetablering i forbindelse med fraflytning.

Til formuleringen:

- **Markise** (rækkehuse)
Opsætning af markise.

Forslag 11:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der ikke medfører merleje og er med reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

Havepavillon

Det er tilladt at opstille lukket havepavillon. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Der skal ske reetablering i forbindelse med fraflytning

Til formuleringen:

- **Pavillon** (rækkehuse)
Opsætning af en lukket havepavillon.
Mål: Max. 3 x 3 m.

Forslag 12:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der ikke medfører merleje og er med reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Vandtønde** (rækkehuse)
Etablering af tønde til opsamling af regnvand.
Placering: I baghaven

Forslag 13:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der ikke medfører merleje og er med reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Højbed** (rækkehuse)
Opsætning af højbed

Forslag 14:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der ikke medfører merleje og er med reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Sandkasse** (rækkehuse)
Opsætning af sandkasse

Forslag 15:

Der stilles forslag om, at følgende formulering udgår:

Udestue ved rækkehuse

Det er tilladt at opføre udestue. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelse til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Forslag 16:

I råderetskataloget under afsnittet kollektiv råderet (huslejefinansieret arbejde) stilles der forslag om, at følgende formulering ændres fra:

Indbygningsovn og nedfældet komfur

Ved reovering af køkken er det tilladt at installere indbygningsovn og nedfældet komfurplade.

Afdelingen bidrager med det beløb, der i henhold til PV-budgettet er opsparet til udskiftning af komfur på tidspunktet for reoveringen.

Beboeren afholder selv den eventuelle difference, og der ydes ikke godtgørelse ved fraflytning jvf. lov om råderet.

Det eksisterende komfur tilhører afdelingen.

Indbygningsovn og nedfældet komfur vil fremover indgå i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Til formuleringen:

- **Køkken**
Modernisering af køkken.

Bemærk: Afdelings standardmål skal overholdes.

Indbygningsovn og nedfældet komfurplade

I forbindelse med køkkenmoderniseringen er det muligt at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade. Hvis du ønsker andre modeller for hårde hvidevarer i

dit køkken, skal du ansøge om dette særskilt, jf. installationsretten. Afdelingens standardmål skal fortsat overholdes. Dine egne hårde hvidevarer er ikke en del af råderetssagen.

Herefter er det i forbindelse med afdelingens løbende udskiftning af hårde hvidevarer muligt at vælge at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade.

Tilvalg:

I forbindelse med modernisering af køkken er det muligt at tilvælge følgende arbejder;
Adblænding eller flytning af døre

Forslag 17:

I råderetskataloget under afsnittet kollektiv råderet (huslejefinansieret arbejde) stilles der forslag om, at følgende formulering tilføjes:

- **Badeværelse**
Modernisering af badeværelse
Tilvalg: Gulvvarme.

Bemærk: Der kan kun etableres gulvvarme i de boliger, der har individuelle målere.

Bemærk: Arbejdet skal udføres efter SBI anvisning og gældende bygningsreglement.

Forslag 18:

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.2 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Boligblokke

Renholdelse af fortov står afdelingen for - inkl. snerydning og glatførebekæmpelse.

Snerydning og glatførebekæmpelse udføres tidsmæssigt, iflg. afdelingens prioritering for dette.

Hvor der er parkerede biler etc. langs fortov, foretages ingen snerydning på stedet.

I rækkehuse er der pligt til renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse fra indgangsdør og ud til fortov.

Renholdelse af fortov og veje varetages af beboer.

Beboer foretager selv vinterbekæmpelse af sti til indgangsdøren.

Snerydning foran garagen eller carporten påhviler lejer.

Snerydning og glatførebekæmpelse på fortov og veje udføres af afdelingen tidsmæssigt iflg. afdelingens prioritering for dette.

Til formuleringen:

- I etageboligerne: Afdelingen renholder fortov og adgang til opgangen. Altaner skal holdes rene med afvask (ikke vha. højtryksrens eller spuling), således afløb ikke tilstoppes.
- I rækkehuse har beboeren pligt til at renholde fra indgangsdøren og ud til fortov samt foran garage. Beboeren er forpligtet til at fjerne sne (må ikke kastes ud på vejen) fra indgangsdøren og ud til fortov samt foran garage og sikre mod glatføre efter reglerne om glatførebekæmpelse.
- Afdelingen udfører snerydning og glatførebekæmpelse på øvrige fortov og veje i afdelingen.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.

Forslag 19:**I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.3 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:**

Lejerne forpligtes til at vedligeholde træværk med maling hvert 5. år – første gang i år 2018. der udleveres maling til formålet i perioden maj til august de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af august.

Til formuleringen:

- Du er forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejder fx træterrasser, hegn, skure mfl. vedligeholdes med maling/oliering minimum hvert 5. år. Vedligeholdelsen indebærer at du selv indkøber maling til formålet efter de tilladte farver i afdelingen og udfører arbejdet. Du skal til enhver tid følge producentens/produktets forskrifter for vedligeholdelse. Arbejdet skal udføres i perioden maj til oktober.
- Tilladte farver på alt udvendigt træværk: Antracitgrå, Gori RAL 7042.
- Træværk på bygningskroppen/klimaskærm vedligeholdes af afdelingen.

Forslag 20:**I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.4 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:**

Hvor der til en bolig hører have, skal denne passes, så den altid fremtræder pæn og ryddelig. Vildskud i hække ved rækkehuse skal fjernes af beboer 2-3 gange i vækstsæsonen ved afklipping ved roden. Buske eller træers omfang må ikke vokse ind i hækken.

Til formuleringen:

- Det påhviler den enkelte beboer at holde haven i pæn og ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt. Haverne skal fremtræde velholdte således, at de ikke skæmmer kvarteret.
- Rækkehuse: Vildskud på indersiden af hække skal fjernes af beboer 1 gang i vækstsæsonen ved afklipping ved roden.
- Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen, på taget, tagrender, ud til vej/fortov eller over nabogrunden fx efeu, vedbend, vin og lignende på facademure.

Forslag 21:**I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.4 foreslås det, at følgende formulering tilføjet:**

- Beplantning, som er årsag til sætningsskader på stier, kan forlanges flyttet eller fjernet.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.
- Tildækning af og beplantning op ad dæksel til samlebrønd skal undgås, af hensyn til eventuel rensning af kloakledning. Merudgifter i forbindelse med åbning forårsaget af tildækning/beplantning tilfalder beboeren.

Forslag 22:**I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.4 foreslås det, at følgende formulering tilføjet:**

- Hvis der er tvivl om alderen/plantetidspunktet på beplantningen, afgøres dette af en uvildig gartner udpeget af AAB.
- AAB kan altid ved opsigelse/raflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen. Dette udføres for afdelingens regning.

Forslag 23:

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.4 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

0-1,5 m fra skel: Træer eller buske, der er højere end huset eller over 3 m, kan, hvis de generer naboer eller genboer, forlanges beskåret til max. 3 m eller forlanges fældet.

Over 1,5 m fra skel: Træer eller buske, der er højere end 5 m., kan forlanges beskåret til 5 m eller forlanges fældet, hvis de generer naboer eller genboer.

Til formuleringen:

- I forhaven må træer og buske ikke overstige 2 meter i højden.
- 0-1,5 m fra hegn: Beplantning/nyplantning, der er højere end huset eller over 3 m. i højden, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer, forlanges beskåret til 3 m.
- Over 1,5 m fra hegn: Beplantning/nyplantning, der er højere end 5 m, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer, forlanges beskåret til 5 m.

Forslag 24:

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.4 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

I rækkehuse udføres hækklipning af beboer på indvendig side af hækken og i toppen. Klipning af udvendig side af hæk på havesiden står afdelingen for. Maksimal højde er 1,8 meter.

Til formuleringen:

- I afdelingen må der plantes følgende hæktype: Liguster
- Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. hegnsloven. I skel må der plantes ligusterhække.
- Hække skal klippes ind ligeligt fra begge sider. Levende hegn skal klippes ind så det ikke mister sin lægivende virkning.
- Vedligeholdelsespligten påhviler i fællesskab de parter, hvor hækken grænser op til hinanden.
- Hække skal klippes mindst 1 gang årligt i perioden juni-oktober.

Forslag 25:

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.4 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Afdelingens rengøringspersonale vasker trapperne 1 gang ugentligt. Samtidig rengør personalet trappevægge, træværk, gelændere og lampekupler efter behov.

En gang årligt i maj måned foretages hovedrengøring af trappeopgange.

Til formuleringen:

- I etageboliger foretager afdelingen trappevask 1 gang ugentligt.
- Afdelingen renholder trappevægge, træværk, gelændere og lampekupler efter behov. Afdelingen foretager hovedrengøring af trappeopgangene mindst 1 gang årligt i maj måned.

Forslag 26:

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 7.1 foreslås det, at følgende formulering tilføjet:

Lofter må males i farven hvid ral 9010.

Rør og radiatorer må males i farven hvid ral 9010.

Paneler, gerigter, dørkarme må males i hvide og grålige nuancer. Fx hvid ral 9010 og grå ral 7035.

Vægge må males i alle farver.