

Forslag om råderet- og vedligeholdelse til ekstraordinært afdelingsmøde, afd. 71

den 27. oktober 2021



Frist for omdeling af forslag 20. oktober 2021

Forslag til afstemning

FORSLAG ANG. RÅDERET

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 ændres fra:

Redskabsskur

- Det er tilladt at opstille redskabsskur. Et redskabsskur udføres med godtgørelse, og medfører merleje. Merleje opdeles i henlæggelse til fornyelse samt øgede vedligeholdelsesudgifter. Et redskabsskur må højst være på 10 m².

Til formuleringen:

- **Redskabsskur**
Etablering af op til 2 småbygninger
Mål: Max 10 m² pr. bygning, højde max 2,5 m over terræn
Placering: Min 2,5 m fra andre bygninger på grunden
Afstand til skel: Mindre end 2,5 m, hvis højden ikke overstiger 1,8 m

Bemærk: Tidligere godkendte (før den 27.10.21) redskabsskure kan have andre størrelser og afstande til eksisterende bygninger.

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:

- **Stikkontakt**
Installation af udendørs stikkontakt
Placering: I redskabsskur og/eller ved udgang fra stuen på havesiden
Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

Forslag 3:

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 ændres fra:

Overdækket terrasse

- Det er tilladt at opstille overdækket terrasse. En overdækket terrasse udføres med godtgørelse. En overdækket terrasse kræver kommunal godkendelse. En overdækket terrasse medfører merleje. Merleje opdeles i henlæggelse til fornyelse samt øgede vedligeholdelsesudgifter. Såfremt lejer selv ønsker at udføre håndværksarbejdet, indbetales depositum til sikkerhed for arbejdets færdiggørelse. Tilladelsen forudsætter, at der arbejdes efter godkendt tegningsmateriale og byggesystem.

Til formuleringen:

- **Terrasseoverdækning**
Opsætning af overdækket terrasse
Mål: Kan variere afhængigt af størrelsen på den anlagte terrasse.
Materialer: Termopladedag. Alle anvendte materialerne skal have en vurderet levetid på min. 10 år.

Placering: Ved stuen og havedør til terrasse

Bemærk: Arbejdet kræver kommunal godkendelse. Til dette skal der foreligge tegningsmateriale.

Forslag 4:

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 ændres fra:

Udestue

Det er tilladt at bygge en udestue. En udestue udføres med godtgørelse. En udestue kræver kommunal godkendelse. En udestue medfører merleje. Merleje opdeles i henlæggelse til fornyelse samt øgede vedligeholdelsesudgifter.

Til formuleringen:

- **Udestue**

Etablering af udestue/vinterhave/orangeri

Mål: Kan variere afhængigt af størrelsen på den anlagte terrasse.

Materialer: Termopladedag. Alle anvendte materialerne skal have en vurderet levetid på min. 10 år.

Placering: Ved stuen og havedør til terrasse

Farve: Vinduer, døre skal være samme som afdelingens standard.

Bemærk: Arbejdet kræver kommunal godkendelse. Til dette skal der foreligge tegningsmateriale.

Forslag 5:

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**

Etablering af udendørs vandhane

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør

Bemærk: Vandhanen skal være frostsikker og have returventil

Forslag 6:

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

- **Belægning**

Etablering af belægningssten

Bemærk: Hvis der etableres terrasse ind mod huset, skal der jf. bygningsreglementet etableres niveaufri adgang. Regnvand fra belagte arealer skal altid ledes væk fra huset, og bortledes i egen have.

Forslag 7:

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

- **Dele af græsplænen**

Det er tilladt at tilsås eller indrette dele af græsplænen med fx markblomster og lign. således haven fremstår af mere vild karakter for at fremme biodiversiteten.

Forslag 8:

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

- **Drivhus**
Opsætning af drivhus
- **Flagstang**
Opsætning af flagstang
Placering: Min. 3 m. fra skel
- **Højbed**
Opsætning af højbed
- **Legehus**
Opsætning af legehus
Placering: Min. 2,5 meter fra skel

Forslag 9:

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

- **Markise**
Opsætning af manuel eller elektronisk markise
Placering: Over udgangen til stuen eller over terrasse
Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør.
Bemærk: Markisen må ikke fastgøres i murværket.

Forslag 10:

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

- **Trampolin**
Det er tilladt at opsætte trampolin
Placering: Min. 2,5 m. fra skel til nabo eller til boligen.
Bemærk: Hvis man nedgraver trampolinen, vil der blive opkrævet depositum ved ansøgning af arbejdet.
- **Træterrasse**
Etablering af træterrasse hævet over niveau svarende til stueplan.
- **Vandtønde**
Etablering af tønde til opsamling af regnvand

Forslag 11: Der stilles forslag om, at følgende formuleringer udgår:**Carport**

- Det er tilladt at opstille carport. En carport udføres med godtgørelse. En carport kræver kommunal godkendelse. En carport medfører merleje. Merleje opdeles i henlæggelse til fornyelse samt øgede vedligeholdelsesudgifter. Såfremt

lejer selv ønsker at udføre hånd-værksarbejdet, indbetales depositum til sikkerhed for arbejdets færdiggørelse. Tilladelsen forudsætter, at der arbejdes efter godkendt tegningsmateriale og byggesystem.

Garage

- Det er tilladt at bygge en garage. En garage udføres med godtgørelse. En garage kræver kommunal godkendelse. En garage medfører merleje. Merleje opdeles i henlæggelse til fornyelse samt øgede vedligeholdelsesudgifter.

Forslag 12:

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

- **Køkken**

Modernisering af køkken.

Bemærk: Afdelingens 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 af 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;

1. Afblænding eller flytning af døre.
2. Nedtagning af bærende vægge. Bemærk: Der stilles krav om ingeniørberegninger.

Bemærk:

Vejledende maksimal anskaffelsestotal 120.000 kr. (2021).

Vejledende maksimal huslejestigning pr. måned for arbejdet i villaer/rækkehuse: 1.090 kr. (2021)

Løbetid for lån/afskrivningsperiode: 15 år

Forslag 13:

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

- **Badeværelse**

Modernisering af badeværelse.

Tilvalgsmulighed: Gulvvarme

Bemærk: Der kan etableres gulvvarme under betingelse af, at der er individuelle målere i lejemålet.

Vejledende maksimal anskaffelsestotal 180.000 kr. (2021).

Vejledende maksimal huslejestigning pr. måned for arbejdet i villaer/rækkehuse: 1.356 kr. (2021)

Løbetid for lån/afskrivningsperiode: 20 år

Forslag 14:

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

- **Bryggers**

Modernisering af bryggers.

Bemærk:

Vejledende maksimal anskaffelsessum 40.000 kr. (2021).

Vejledende maksimal huslejestigning pr. måned for arbejdet i villaer/rækkehuse: 222 kr. (2021)

Løbetid for lån/afskrivningsperiode: 15 år

Forslag 15:

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

Badeværelser og køkkener

- Ved fraflytning foretages en gennemgribende renovering af de badeværelser og køkkener, der fremstår i oprindelig udformning fra 1966.
- Renoveringsudgiften betales af en huslejestigning af kommende lejer.

Til formuleringen:

- **Modernisering ved fraflytning**

Afdelingens oprindelige køkken og bad fra 1966 moderniseres ved fraflytning.

FORSLAG ANG. VEDLIGEHOLDELSE:**Forslag 16: Renholdelse af adgangsveje**

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

Renholdelse m.v.

- Beboerne har pligt til at holde gade og fortov rene, herunder også foretage al snerydning og glatførebekæmpelse.

Til formuleringen:

- Du har pligt til at renholde herunder fejning og fjernelse af ukrudt på eget fortov og ved adgang til boligen helt ind til hoveddør, affaldsbeholdere samt postkasse.
- Forpligtigelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse, hvor dette ikke udføres af afdelingens personale eller Aarhus Kommune. I forbindelse med snefald er du forpligtet til at fjerne sne (må ikke kastes ud på vejen) foran havelågen samt postkassen og sikre mod glatføre efter reglerne om glatførebekæmpelse.
- Aarhus Kommune vedligeholder belægning herunder fornyelse af fliser og asfalt.

Forslag 17: Vedligeholdelse af træværk

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.3 foreslås det, at følgende formuleringer tilføjes:

- Afdelingen vedligeholder al udvendigt træværk på boligerne.
- Tilladte farver på al udvendigt træværk: Ral farverne: Grøn umbra, brun, hvid, sort, svensk rød og grå.

Forslag 18: Haven m.v.

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

- Det påhviler ligeledes den enkelte beboer at holde haven i pæn og ryddelig stand. Træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind over nabogrunden og må i modsat fald fjernes af naboen.

Til formuleringen:

- Det påhviler den enkelte beboer at holde haven i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt.
- Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen fx på murstensvæggene, på taget, tagrender eller over nabogrunden.
- 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 19: Haver m.v.

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

- Træer der har en højde, der overstiger tagrendernes kant, skal fremover stå minimum 3 meter fra husene.
- Mindre træer, buske og lignende der står under 3 meter fra husene, må ikke blive højere end til tagrendernes kant.
- Eksisterende træer og buske der falder ind under ovenstående, fældes og buske beskæres senest 14.11.09.

Til formuleringen:

- Træer der har en højde, der overstiger tagrendernes kant, skal stå minimum 3 meter fra husene.
- Mindre træer, buske og lignende der står under 3 meter fra husene, må ikke blive højere end til tagrendernes kant.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.

Forslag 20: Haver m.v.

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

- Hække og træer mod vej og fortov skal være klippet således, at afgrænsningen er fri. Udhængende grene over fortov skal have en frihøjde på minimum 260 cm, og udhængende grene over vej skal have en frihøjde på minimum 340 cm.
- Hække skal klippes mindst 2 gang årligt. 1. gang inden 10. juli og 2. gang inden 10. oktober.

- Ingen hæk må være over 230 cm. Hvis uenighed mellem naboer om hækkens højde, henvises til hegnsløven maks. 180 cm.
- 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.

Forslag 21: Haver m.v.

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

- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen fx ved sygdom.
- Indrettes haven i botiden mere vildt med fx markblomster, højbede mv. skal dette vedligeholdes løbende af dig.

Forslag 22:

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.5 foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- Rengøring af vaskerum udføres af eksternt rengøringsfirma en gang pr. måned.

Forslag 23:

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 3 *Vedligeholdelse i bo-perioden* foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Behov for akut assistance udenfor AAB's åbningstid.

- Afdelingen er tilsluttet en vagtordning.
- Opstår der akut behov for assistance, rørbrud, tilstoppet kloak, strømsvigt eller lignende, kontaktes 24/7 på tlf.: 89 319 24 7

Falck nøgleservice.

- Afdelingen er med i AAB's Falck abonnement, der også omfatter låsesmed, hvis uheldet er ude.
- Med nøgleordningen kan du som husstandsmedlem gratis via Falck rekvirere en låsesmed mod legitimering.
- Se nærmere på AAB's hjemmeside.

Til formuleringen:

3.13 Du kan kontakte AAB døgnet rundt, hvis der opstår akut behov for assistance, rørbrud, tilstoppet kloak, strømsvigt eller lignende. Uden for AAB's åbningstid skal du ringe til 24/7-vagten for kontaktoplysninger se www.aabnet.dk.

3.11 Du kan se om afdelingen er tilmeldt AAB's Falck-abonnement på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

Forslag 24:

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

Lofter må males i farven hvid.

Rør og radiatorer må males i farven hvid.

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

Vægge må males i alle farver.