

Forslag til ordinært afdelingsmøde, afd. 18

Den 10. juni 2021



Frist for omdeling af forslag 3. juni 2021

Forslag til afstemning

Forslag 1:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Carport

Det er tilladt at opføre én carport med eller uden redskabsrum inkl. belægning (belægningen skal være kørefliser). Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Beboeren forpligtes til at vedligeholde træværk med maling hvert 5. år første gang i år 2017. Der udleveres maling til formålet i perioden maj til august de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af august.

Til formuleringen:

- **Carport**
 - Opførelse af carport
 - Belægning skal være kørefliser (min. 7 cm tykkelse) – Se punktet 'Belægning'
 - Med eller uden redskabsrum
 - Materiale: Træ, stål, aluminium
 - Afdelingen vedligeholder alt andet end maling
 - Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Forslag 2:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Lukket carport/garage

Det er tilladt at opføre en lukket carport med port/garage med eller uden redskabsrum inkl. belægning (belægningen skal være kørefliser). Arbejdet kan udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Beboeren forpligtes til at vedligeholde træværk med maling hvert 5. år første gang i år 2017. Der udleveres maling til formålet i perioden maj til august de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af august.

Til formuleringen:

- **Garage**
 - Opførelse af garage med fast eller støbt underlag og sokkel
 - Med eller uden redskabsrum
 - Afdelingen vedligeholder alt andet end maling
 - Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Forslag 3:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Skur

Det er tilladt at opføre skur. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Der kan opføres 2 småbygninger, når arealet pr. bygning max. er 10 m², når afstanden til andre bygninger på grunden er mindst 2½ meter. Småbygninger må opføres nærmere skel end 2½ meter, når højde i skel ikke overstiger 1,8 meter. Ingen af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2½ meter over terræn.

Beboerne forpligtes til at vedligeholde træværk med maling hvert 5. år første gang i år 2017. Der udleveres maling til formålet i perioden maj til august de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af august.

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

Afdelingen vedligeholder alt andet end maling

Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Forslag 4:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Udvendig stikkontakt

Det er tilladt at lade en autoriseret elinstallatør installere et udvendigt elstik. Arbejdet skal udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.

Til formuleringen:

- **Stikkontakt**

Installation af udendørs stikkontakt

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

Forslag 5:

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

- **Træterrasse**

Etablering af træterrasse hævet over niveau svarende til stueplan

Mål: Maksimalt 50 m²

Afdelingen vedligeholder alt andet end maling

Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Forslag 6:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Udendørsbelysning

Det er tilladt at opsætte udendørslamper i haven således, at disse ikke er til gene for de øvrige beboere. Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter

Til formuleringen:

- **Udendørsbelysning**
Installation af udendørsbelysning
Placering: Ved småbygninger, carport/garage, gangstier og indgangsarealer

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør.

Forslag 7:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Udestue/vinterhave

Det er tilladt at opføre én udestue/vinterhave. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Beboeren forpligtes til at vedligeholde træværk med maling hvert 5. år første gang i år 2017. Der udleveres maling til formålet i perioden maj til august de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af august.

Til formuleringen:

- **Udestue**
Etablering af en udestue/vinterhave/orangeri
Mål: Maksimalt 50 m²
Materiale: Træ, stål, aluminium, sten
Afdelingen vedligeholder alt andet end maling
Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Forslag 8:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Udvendig vandhane

Det er tilladt at lade en autoriseret vvs-installatør installere en udvendig vandhane. Arbejdet skal udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.

Til formuleringen:

- **Vandhane**
Etablering af vandhane

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør. AAB anbefaler at vandhanen er frostsikker.

Forslag 9:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Glasindækning af vindfang

Det tillades beboerne at opsætte overdækning over hoveddør. Overdækning skal i kvalitet og udformning svare til eksempel på foto. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Til formuleringen:

- **Vindfang/glasinddækning af vindfang**
Etablering af vindfang
Placering: Ved hoveddør
Udseende: Kvalitet og udformning som bilag 1

Bemærk: Se bilag 1 bagerst i kataloget.

Forslag 10:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Baldakin

Det er tilladt at opsætte baldakin over terrassedøren/facadedøren. Baldakinen skal i kvalitet og udformning svare til eksemplet på billedet. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med fraflytning.

Til formuleringen:

- **Baldakin**
Opsætning af baldakin
Over terrassedøren/facadedøren
Udseende: Kvalitet og udformning som bilag 2

Bemærk: Se bilag 2 bagerst i kataloget.

Forslag 11:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Belægningssten

Belægning fra vej til hoveddør er afdelingens.

Det er herudover tilladt at etablere fast belægning (fliser/sten) i haven (terrasser og gangstier) samt i indkørslen. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.

Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Der må maksimalt anlægges fastbelægning på 1/3 af lejemålets samlede udenoms areal.

Til formuleringen:

- **Belægning**
Etablering af belægningssten
Størrelse: Maksimalt 1/3 af lejemålets samlede udenomsareal
Placering: I haven som terrasser og gangstier samt i indkørslen

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

Forslag 12:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Cykelskur**
Etablering af cykelskur
Mål: Max 10 m², 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
Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Forslag 13:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Glas i garagedør**
Montering af glas i garagedør (Døren mellem ekstra rum og garage)

Forslag 14:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Havemur

Det er tilladt at opføre havemur. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Til formuleringen:

- **Havemur**
Etablering af havemur
Mål: Skal følge hegnslovens angivelse af højde i skel

Forslag 15:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Træhegn

Det er tilladt, at opsætte hegn (også i skel) mellem to naboer indenfor boligorganisationen, hvis der kan opnås enighed mellem naboerne. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Hegnet må maksimalt være 1,8 m i højden. Hegnet skal være malerbehandlet senest 1. år efter opsætning. Beboeren forpligtes til at vedligeholde hegnet med maling hvert 5. år, første gang i 2017. Der udleveres maling til formålet i perioden maj til august de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af august

Til formuleringen:

- **Hegn**

Etablering af hegn

Materiale: Træ eller vedligeholdelsesfrie materialer

Placering: Også i skel mellem naboer. Hegn i skel vedligeholdelse af afdelingen.

Mål: Maksimalt 180cm højt jf. hegnslovens

Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Etablering af hegn forudsætter enighed mellem naboer. Det anbefales at man algebehandler, såfremt man vælger vedligeholdelsesfrie materialer.

Forslag 16:

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

- **Cykelstativ**

Opsætning af cykelstativ

Forslag 17:

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

Drivhus

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

Til formuleringen:

- **Drivhus**

Opsætning af drivhus

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

Forslag 18:

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

- **Espalier**
Opsætning af espalier

Forslag 19:

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

Flagstang

Det er tilladt at opsætte en flagstang på maksimalt 8 m. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Der skal ske reetablering i forbindelse med fraflytning.

Til formuleringen:

- **Flagstang**
Opsætning af flagstang på maksimalt 8 m.

Forslag 20:

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

- **Gyngestativ**
Opsætning af gyngestativ

Forslag 21:

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

- **Legehus**
Opsætning af legehus

Forslag 22:

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

Markise

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

Til formuleringen:

- **Markise**
Opsætning af manuel eller elektronisk markise

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør

Forslag 23:

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

- **Havelamper**
Opsætning af havelamper med fx solceller

Forslag 24:

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

- **Havelåge**
Etablering af havelåge

Forslag 25:

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

- **Hundehus**
Opsætning af hundehus

Forslag 26:

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

- **Højbed**
Opsætning af højbed

Forslag 27:

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

- **Klatrestativ**
Opsætning af klatrestativ

Forslag 28:

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

- **Læskærm**
Opsætning af læskærm

Forslag 29:

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

Overdækning Terrasse

Det er tilladt at udføre overdækning af terrassen. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse

ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering i forbindelse ved fraflytning. Arbejdet medfører opkrævning af merleje. Merlejen opdeles i dels henlæggelser til fornyelse og dels henlæggelser til øgede vedligeholdelsesudgifter.

Beboerne forpligtes til at vedligeholde træværk med maling hvert 5. år første gang i år 2017. Der udleveres maling til formålet i perioden maj til august de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af august.

Til formuleringen:

- **Overdækket terrasse**
Opsætning af terrasseoverdækning
Mål: Maksimalt 50 m²

Forslag 30:

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

- **Pavillon**
Opsætning af pavillon

Forslag 31:

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

- **Sandkasse**
Opsætning af sandkasse

Forslag 32:

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

- **Tørrestativ**
Opsætning af tørrestativ

Forslag 33:

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

Vandtønde

Det er tilladt at opstille regnvandtønde til opsamling af regnvand. Tønden skal placeres ved tagnedløb og ikke over regnvandsbrønd. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ske reetablering ved fraflytning.

Til formuleringen:

- **Vandtønde/vandtud**
Etablering af tønde/vandtud til opsamling af regnvand
Placering: Ved tagnedløb.

Forslag 34:

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.

Bemærk: Hvis der er tale om en udvidelse af køkkenet skal der betales en merleje.

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 køkkenet er det muligt at tilvælge følgende arbejder;

1. Afblænding eller flytning af døre.

2. Nedtagning af bærende vægge.

Bemærk: Der stilles krav om ingeniørberegninger.

Forslag 35:

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

- **Badeværelse/Toilet**

Modernisering af badeværelse/Toilet inkl. gulvvarme, såfremt det er teknisk muligt

Placering: Stueplan

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

VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENTET:

Forslag 36:

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 3.13 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.: 89 319 247

Til formuleringen:

- 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.

Forslag 37:

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

Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje m.v.

Beboeren har pligt til at renholde herunder fejning og fjernelse af ukrudt på fortov og ved adgang til boligen helt ind til hoveddør, affaldsbeholdere samt postkasse. Forpligtelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse, hvor dette ikke udføres af afdelingens personale.

Forpligtelsen til at rydde sne og gruse eller salte gælder så hurtigt som muligt, efter det har sneet indenfor en tidsramme mellem kl. 7 (dog kl. 8 om søndagen) og kl. 22.

Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.

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.
- Forpligtelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse, hvor dette ikke udføres af afdelingens personale. 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.
- Forpligtelsen til at rydde sne og gruse eller salte gælder så hurtigt som muligt, efter det har sneet indenfor en tidsramme mellem kl. 7 (dog kl. 8 om søndagen) og kl. 22.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.

Forslag 38:

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

Vedligeholdelse af udvendigt træværk

Beboeren forpligtes til at vedligeholde alt udvendigt træværk. Træværk, terrasser, hegn, skure, carport mfl. med maling hvert 5. år første gang i 2017. Der udleveres maling til formålet i perioden maj til august de pågældende år.

Arbejdet skal være udført ved udgangen af august.

Tilladte farver på alt udvendigt træværk:

Hvid, Sort, Klitgrå, Teak, Grøn umbra og rød umbra.

Til formuleringen:

- Du er forpligtet til at vedligeholde alt udvendigt træværk.
- 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: Ral farverne: Grøn umbra NSC S 611-G 70Y, rød NSC S 5040-R10B, hvid NSC S 0502-Y, sort NSC S 9000N, koksgrå NSC S 7000N eller teak Gori 303.

Forslag 39:

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

Det påhviler den enkelte beboer at holde haven i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt. Haverne skal fremtræde velholdte således, at de ikke skæmmer kvarteret.

Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen, på taget, tagrender eller over nabogrunden, sidstnævnte må i modsat fald fjernes af naboen efter forudgående aftale.

Det er således ikke tilladt med vin, vedbend eller anden bevoksning på husmure eller ind over tagene.

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.
- Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen, på taget, tagrender eller over nabogrunden.
- Bepantning, der kan forårsage skade på boligforeningens hegn, bygninger eller stier, kan forlanges beskåret eller fældet. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på facademure mv.
- 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 40:

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

- Græsset klippes i vækstperioden med en passende klippehøjde, og intervallerne imellem klipningerne må højst være 2 uger.
- Hvis ukrudt i bedene får lov til at brede sig eller passe sig selv, bliver det hurtigt et problem for naboen og dig selv. Du er forpligtet til at vedligeholde bede med fx mekanisk renholdelse, hvor jorden løsnes i en dybde på 5 cm med jordhuggeredskab og ukrudtet luges bort. Dette udføres mindst 1 gang pr. måned i perioden april til oktober.

Forslag 41:

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

Nyplantning af træer i haven, må maksimalt nå en højde på 5 m. samt plantes med minimum 3 m. til naboskel og med minimum 3 m. afstand til bygninger af hensyn til sol og udsyn.

Alle øvrige høje træer over 5 m. og mindre end 3 m. fra naboskel i afdelingen på nuværende tidspunkt, vil blive beskåret/fældet ved fraflytning for afdelingsmidler.

Til formuleringen:

- I forhaven må træer og buske ikke overstige 2 meter i højden.
- I baghaven må træer og buske ikke overstige 5 meter i højden. Der må ikke plantes hestekastanje, ahorn, elm, poppel, eg, bøg, lind, ask og lignende typer. Planter der frugttræer, skal det være dværgtræer.
- Alle øvrige høje træer over 3 m. og mindre end 2 m. fra naboskel i afdelingen, vil blive beskåret/fældet ved fraflytning for afdelingsmidler.
- Nyplantning af træer i haven, må maksimalt nå en højde på 5m. samt plantes med minimum 3 m. til naboskel og med minimum 3 m. afstand til bygninger af hensyn til sol og udsyn. Der bør således undgås at vælges træsorter som opnår en størrelse, der pga. skyggedominans, kan være til gene for både den have, som træet står i og for nabohaverne. Frugttræer og lavere prydræer er at foretrække frem for skovtræer.

- 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.
- Hvis der er tvivl om alderen/plantetidspunktet på beplantningen, afgøres dette af en uvildig gartner udpeget af AAB.

Forslag 42:

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

Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven.

Hække skal klippes 2 gange årligt, første gang senest i uge 26 og anden gang senest i uge 38.

Til formuleringen:

- Hække skal klippes 2 gang årligt første gang i juni og anden gang i september måned.
- 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.
- Hækkens bredde må ikke overstige 60 cm i toppen.
- 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.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.
- AAB kan altid ved opsigelse/raflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen. Dette udføres for afdelingens regning

Forslag 43:

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

Overfladebehandling af trælofter:

Det er tilladt at overfladebehandle trælofter inkl. lister med hvid lud eller hvid maling. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved raflytning. Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med raflytning.

Lofter vedligeholdes ved hvidtning, eventuelt opsætning af forstærket væv og supplerende stuk.

Til formuleringen

Lofter	
Gips, puds, beton el.lign. Træ: Malet, lud- eller ubehandlet	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 5-10/ludbehandling. Ral farve Hvid 9010

Paneller, gerigter, dørkarme	<ol style="list-style-type: none">1. Vask med grundrens.2. Slibning til jævn og mat overflade.3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning.4. Grundbehandling.5. Maling i glans 40 eller 50. Ral farve Hvid 9010
------------------------------	--

Forslag 44:

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

Vægge: Må males i alle farver.

Råderetskatalog afd. 18

- Vorrevangsparken II



Vedtaget på afdelingsmødet
Den 10. juni 2021

Indledning

Om råderet

Du bor i en almen boligorganisation, hvor lovgivningen giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov, gennem råderetten, inde og uden for boligen.

Hvis du ønsker at udføre et arbejde omfattet af råderetten, skal du altid sende en ansøgning til dit Servicecenter. Arbejdet må ikke igangsættes, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra Servicecenteret.

Ved de enkelte råderetssager kan der være flere forhold, som kan have indflydelse på, om den pågældende ansøgning kan godkendes, og arbejdet dermed kan iværksættes:

- Nogle råderetsarbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til Kommunen. Servicecenteret sørger for at indhente tilladelsen fra Kommunen. Gebyret for Kommunens behandling betales af beboeren.
- En lokalplan eller tinglyste bestemmelser kan indeholde særlige regler for din afdeling. Dette kan eksempelvis være type af hegn, bestemte steder der må opføres udestue, carport, drivhus, terrasse på den enkelte grund m.v.
- Bygningsreglement kan beskrive afstande til øvrige bygninger, afstande til skel, størrelse på bygning, krav til konstruktion, antal af tilbygninger m.v.
- Afdelingsmødet kan have vedtaget krav til farve, størrelse, beliggenhed på grund, materialevalg m.v.
- Indeholder din råderetssag el, vvs eller kloak skal denne type arbejde udføres af et firma med godkendt autorisation.

Servicecenteret vil i forbindelse med behandlingen af ansøgningen undersøge, om ovenstående punkter vil have påvirkning på den konkrete ansøgning.

Hvis du er i tvivl om noget, inden du sender ansøgningen afsted, kan du kontakte dit Servicecenter, som vil være behjælpelig med at besvare spørgsmål, og igangsætte processen korrekt.

Begreber

Godtgørelse

Du kan i nogle tilfælde få økonomisk godtgørelse for udførte forbedringsarbejder, der forøger boligens brugsværdi. Udbetalingen af godtgørelsen afhænger af, om lejeren flytter inden forbedringerne er afskrevet. Godtgørelsen afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede levetid, dog højst 20 år.

For at kunne få godtgørelse, skal du opfylde en række betingelser:

- Forbedringen skal være anmeldt og godkendt af Servicecenteret
- Forbedringsarbejdet skal være rimeligt og hensigtsmæssigt

- Afholdte udgifter til forbedringsarbejdet skal kunne dokumenteres, og kun momsregistrerede firmaer kan benyttes. Eget arbejde kan ikke medregnes.

Merleje

Nogle forbedringsarbejder medfører øgede omkostninger for afdelingen til udskiftning og vedligehold. Du vil derfor skulle betale mere i leje, hvis du får lavet disse typer af arbejde.

Reetablering

Reetablering betyder, at boligen ved fraflytning skal føres tilbage til det oprindelige.

Skillevægge

Beboere i AAB kan få tilladelse til opstilling eller nedtagning af ikke bærende skillevægge, uden at der kræves reetablering af ændringen ved fraflytning. Boligen vil i så fald have et rum mere eller mindre end det fremgår af lejekontrakten. Hvis der er foretaget ændringer af tidligere lejere, vil det fremgå af plantegningen for din bolig.

Kældervægge og gulve kan i mange ejendomme ikke sikres fuldt ud mod fugt. Derfor må der ikke opsættes vægbeklædning, der kan forhindre væggene i at tørre. Kældre betragtes som birum og ikke som beboelse. Derfor henlægges der ikke hertil på boligens indvendige vedligeholdelseskonto.

Installationsret

Det er tilladt at lave sædvanlige installationer inde i boligen, medmindre Boligorganisationen vurderer, at ejendommens el og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

Hvis du ikke ønsker at have afdelingens standard hårde hvidevarer installeret, er det muligt at indsætte egne hårde hvidevarer. Afdelings standardmål på hårde hvidevarer skal dog overholdes. De kan til enhver tid findes på afdelingens hjemmeside.

De nuværende hårde hvidevarer skal tilbageleveres til afdelingen i rengjort stand, hvis du installerer egne hårde hvidevarer.

Du har selv den fulde vedligeholdelsespligt af de hårde hvidevarer, som du installerer. Du har derudover pligt til at fjerne og reetablere ved fraflytning.

Du har som beboer erstatningspligt, hvis der er sket skader som er forårsaget af installationen.

Inden du indsætter egne hårde hvidevarer, skal du anmelde installationen til Servicecenteret eller via www.aabnet.dk.

Procedure for installation af vaskemaskine, tørretumbler eller opvaskemaskine

Dette er proceduren for at installere vaskemaskine, opvaskemaskine eller tørretumbler i din bolig. Find yderligere information og ansøgningsskema på www.aabnet.dk. Ansøgningsskemaet skal sendes til dit Servicecenter.



Procedure for alm. installationsret

Dette er proceduren for alle sædvanlige installationer, som ikke er vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler. Det kan fx være et køleskab eller andre hårde hvidevarer end de som er standard i boligen. Her skal du altså anmelde installationen via www.aabnet.dk.



Særlige installationer og hjælpemidler

Du har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service. Det kræver, at der er givet en kommunal garanti, og at installationerne reetableres ved fraflytning. Du kan kontakte dit Servicecenter for rådgivning.

Råderet INDE i boligen

-egenfinansieret

Forbedringer

Råderetten giver dig mulighed for at ændre og tilpasse din bolig. Forhør dig nærmere på Servicecenteret eller se mere på www.aabnet.dk. Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes brugsværdi. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre, at der er tale om energiforbrugende forbedringer. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuel karakter af handicapegnet bolig. Hvis forbedringen giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, vil det medføre en stigning i lejen. Det kalder vi merleje. Du skal altid anmelde forbedringsarbejder til Servicecenteret.

Procedure for forbedring



Forandringer

Forandringer øger ikke det lejedes brugsværdi. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræves reetableret ved fraflytning. Det vil sige, at boligen føres tilbage til det oprindelige, når du flytter. Råderetten giver dig mulighed for at ændre og tilpasse din bolig, som du har lyst til. Nogle forandringer giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, og derfor vil disse forandringer medføre merleje. Du skal altid ansøge Servicecenteret, inden du går i gang med at ændre din bolig. Du kan på www.aabnet.dk få inspiration til hvilke forandringer, der er mulige.

Procedure for forandring



På vores hjemmeside www.aabnet.dk kan du finde inspiration til, hvilke forbedringer og forandringer inde i boligen, der er mulige.

Råderet UDENFOR boligen

-egenfinansieret

Beboerne beslutter på afdelingsmødet, hvilke forbedrings- og forandringsarbejder udenfor selve boligen, der må laves i afdelingen – arbejder, som vil være til gavn for den enkelte beboer, men ikke nødvendigvis for hele afdelingen. Hvis du har en idé, som ikke står i kataloget i dag, kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

Forbedringer

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes brugsværdi. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuel karakter af

handicapegnet bolig. Hvis forbedringen giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, vil det medføre en stigning i lejen – en merleje. Se også afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Procedure for forbedring



Følgende tilladte forbedringer giver godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører merleje, og der er ingen reetableringspligt:

- **Carport**
 - Opførelse af carport
 - Belægning skal være kørefliser (min. 7 cm tykkelse) – Se punktet 'Belægning'
 - Med eller uden redskabsrum
 - Materiale: Træ, stål, aluminium
 - Afdelingen vedligeholder alt andet end maling
 - Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk
- **Garage**
 - Opførelse af garage med fast eller støbt underlag og sokkel
 - Med eller uden redskabsrum
 - Afdelingen vedligeholder alt andet end maling
 - Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk
- **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
 - Afdelingen vedligeholder alt andet end maling
 - Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk
- **Stikkontakt**
 - Installation af udendørs stikkontakt

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

- **Træterrasse**

Etablering af træterrasse hævet over niveau svarende til stueplan

Mål: Maksimalt 50 m²

Afdelingen vedligeholder alt andet end maling

Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

- **Udendørsbelysning**

Installation af udendørsbelysning

Placering: Ved småbygninger, carport/garage, gangstier og indgangsarealer

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør.

- **Udestue**

Etablering af en udestue/vinterhave/orangeri

Mål: Maksimalt 50 m²

Materiale: Træ, stål, aluminium, sten

Afdelingen vedligeholder alt andet end maling

Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

- **Vandhane**

Etablering af vandhane

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør. AAB anbefaler at vandhanen er frostsikker.

- **Vindfang/glasinddækning af vindfang**

Etablering af vindfang

Placering: Ved hoveddør

Udseende: Kvalitet og udformning som bilag 1

Bemærk: Se bilag 1 bagerst i kataloget.

Forandringer

Forandringer øger ikke det lejedes brugsværdi. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræver reetablering ved fraflytning. Nogle forandringer giver afdelingen flere omkostninger til

vedligeholdelse, og medfører derfor en merleje.

Procedure for forandringer



Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører merleje. Der er ingen reetableringspligt:

- **Baldakin**
Opsætning af baldakin
Over terrassedøren/facadedøren
Udseende: Kvalitet og udformning som bilag 2

Bemærk: Se bilag 2 bagerst i kataloget.
- **Belægning**
Etablering af belægningssten
Størrelse: Maksimalt 1/3 af lejemålets samlede udenomsareal
Placering: I haven som terrasser og gangstier samt i indkørslen

Bemærk: Regnvand fra belagte arealer skal altid ledes væk fra huset, og bortledes i egen have.
- **Cykelskur**
Etablering af cykelskur
Mål: Max 10 m², 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
Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk
- **Glas i garagedør**
Montering af glas i garagedør (Døren mellem ekstra rum og garage)
- **Havemur**
Etablering af havemur
Mål: Skal følge hegnslovens angivelse af højde i skel

- **Hegn**

Etablering af hegn

Materiale: Træ eller vedligeholdelsesfrie materialer

Placering: Også i skel mellem naboer. Hegn i skel vedligeholdelse af afdelingen.

Mål: Maksimalt 180cm højt jf. hegnslovens

Vedligehold af træværk og farver: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Etablering af hegn forudsætter enighed mellem naboer. Det anbefales at man algebehandler, såfremt man vælger vedligeholdelsesfrie materialer.

Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje. Der er ingen reetableringspligt:

Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje, og skal reetableres ved fraflytning:

- **Cykelstativ**

Opsætning af cykelstativ

- **Drivhus**

Opsætning af drivhus

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

- **Espalier**

Opsætning af espalier

- **Flagstang**

Opsætning af flagstang på maksimalt 8 m.

- **Gyngestativ**

Opsætning af gyngestativ

- **Legehus**

Opsætning af legehus

- **Markise**
Opsætning af manuel eller elektronisk markise

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør

- **Havelamper**
Opsætning af havelamper med fx solceller
- **Havelåge**
Etablering af havelåge
- **Hundehus**
Opsætning af hundehus
- **Højbed**
Opsætning af højbed
- **Klatrestativ**
Opsætning af klatrestativ
- **Læskærm**
Opsætning af læskærm
- **Overdækket terrasse**
Opsætning af terrasseoverdækning
Mål: Maksimalt 50 m²
- **Pavillon**
Opsætning af pavillon
- **Pergola**
Opsætning af pergola
- **Sandkasse**
Opsætning af sandkasse
- **Tørrestativ**
Opsætning af tørrestativ
- **Vandtønde/vandtud**
Etablering af tønde/vandtud til opsamling af regnvand
Placering: Ved tagnedløb.

Oversigt egenfinansieret råderet

Arbejde	Godtgørelse	Merleje	Reetablering
Carport	x	x	
Garage	x	x	
Redskabsskur	x	x	
Stikkontakt	x	x	
Træterrasse	x	x	
Udendørsbelysning	x	x	
Udestue	x	x	
Vandhane	x	x	
Vindfang	x	x	
Baldakin		x	
Belægning		x	
Cykelskur		x	
Glas i garagedør		x	
Havemur		x	
Hegn		x	
Cykelstativ			x
Drivhus			x
Espalier			x
Flagstang			x
Gyngestativ			x
Legehus			x
Markise			x
Havelamper			x

Havelåge			X
Hundehus			X
Højbed			X
Klatrestativ			X
Læskærm			X
Overdækket terrasse			X
Pavillon			X
Pergola			X
Sandkasse			X
Tørrestativ			X
Vandtønde/vandtud			X

Få inspiration til forbedringer og forandringer inde i boligen på www.aabnet.dk.

Kollektiv råderet

- finansieres via din husleje

Kollektiv råderet er en mulighed for at få moderniseret sin bolig og betale for dette via sin husleje. Afdelingsmødet beslutter, hvilke forbedringer man kan få lavet i afdelingen via den kollektive råderet. Det er op til dig som beboer at vælge, om du ønsker at gøre brug af den kollektive råderet til fx at få lavet nyt køkken eller bad.

Procedure ved kollektiv råderet



Følgende tilladte forbedringer kan laves via den kollektive råderet:

- **Køkken**
Modernisering af køkken

Bemærk: Afdelingens standardmål skal overholdes.

Bemærk: Hvis der er tale om en udvidelse af køkkenet skal der betales en merleje.

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 køkkenet er det muligt at tilvælge følgende arbejder;

1. Afblænding eller flytning af døre.

2. Nedtagning af bærende vægge.

Bemærk: Der stilles krav om ingeniørberegninger.

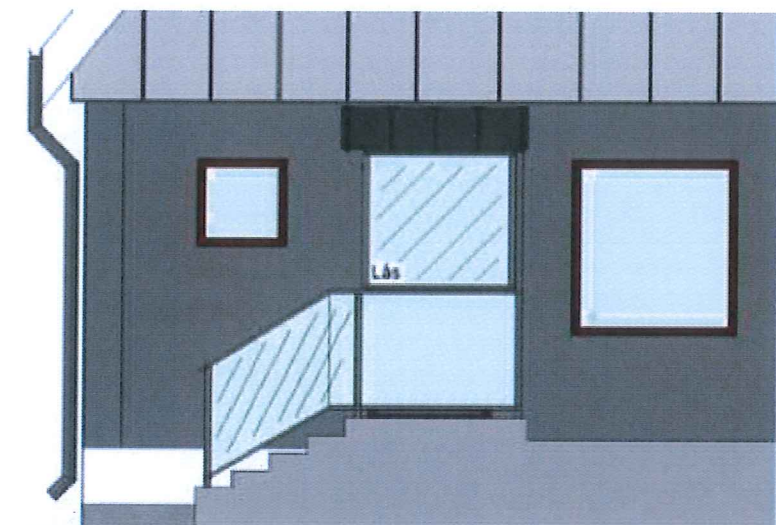
- **Badeværelse/Toilet**

Modernisering af badeværelse/Toilet inkl. gulvvarme, såfremt det er teknisk muligt

Placering: Stueplan

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

Bilag 1: Glasinddækning af vindfang



Bilag 2: Baldakin



Vedligeholdelsesreglement afd. 18

- Vorrevangsparken II



B-ordning AAB

Vedtaget på afdelingsmødet den 10-06-2021



Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

AAB sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som du indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på din foranledning af AAB eller dig, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling *

Reglernes ikrafttræden

1.1 Med virkning fra den 10. juni 2021 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

1.2 Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

1.3 Uenighed om henholdsvis AAB's og din opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. Du kan læse mere om beboerklagenævnet på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

Ved indflytning

B-ordning

2.1 I afdelingen er der en B-ordning med vedligeholdelseskonto.

Boligens stand

2.2 Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand, men boligen er ikke ny istandsat ved overtagelsen.

Syn ved indflytning

2.3 I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager AAB et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Du indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

2.4 Ved indflytningssynet udarbejder AAB en indflytningsrapport. Kopi af rapporten sendes digitalt til dig ved synet. Såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke kvitterer for modtagelsen af kopi af rapporten, sender vi den senest 14 dage efter indflytningssynet.

Mangelliste

2.5 Hvis du ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for AAB. Du kan læse mere om mangellister på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.



Vedligeholdelse i bo-perioden

Boligens vedligeholdelseskonto

2.6 AAB kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3.1 AAB vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i bo-perioden.

3.2 Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

3.3 Til dækning af udgifterne indbetaler du et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. AAB fastsætter beløbet.

3.4 Vedligeholdelsen udføres af AAB på din foranledning. Du kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.

3.5 Udgifterne til vedligeholdelse dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. På den månedlige huslejeopkrævning kan du orientere dig om kontoens aktuelle størrelse. Du kan læse mere om boligens vedligeholdelseskonto, herunder hvordan du udskriver en VH-rekvisition, på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3.6 Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 6 være bestemt, om du vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

AAB's vedligeholdelsespligt

3.7 Det påhviler AAB at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.

3.8 AAB vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer og badekar, der er installeret af AAB eller af en beboer som led i dennes råderet.

3.9 AAB sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. AAB afholder alle udgifter i denne forbindelse.



Nøgler

Falck-abonnement

Anmeldelse af skader

Akut assistance

Ved fraflytning

Istandsættelse ved fraflytning

Misligholdelse

Ekstraordinær rengøring

Lejemålgennemgang

3.10 Ved lejemålets begyndelse er der udskiftet låsecylinder, og du får udleveret nøgler/brikker til boligen afhængigt af boligens størrelse.

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

3.12 Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til dit Servicecenter. Undlades sådan meddelelse, hæfter du for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

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.


4.1 Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende beboer, med de midler der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

4.2 Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4.3 Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

4.4 Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

4.5 Lejemålgennemgang tilbydes i de boliger, hvor der hører en have til, samt i de boliger, hvor der er truffet beslutning om kollektiv råderet. Lejemålgennemgangen er en gennemgang af boligen som gennemføres umiddelbart efter din opsigelse. Her registreres boligens standard og eventuelle forbedringer, inden boligen sendes i tilbud til en ny beboer. Boliger der ikke tilbydes



Syn ved fraflytning

Fraflytningsrapport

Prisoverslag

Endelig flytteopgørelse

Arbejdets udførelse

Istandsættelse ved bytning

Genhusning

Generelt

Boligens standard ved indflytning

lejemålsgennemgang kan inden opsigelse anmode servicecenteret om et boligtek. Et boligtek indebærer en mundtlig gennemgang af boligen med henblik på at vejlede/forberede fraflytter på det endelige fraflytningssyn. Hør nærmere på dit Servicecenter.

4.6 AAB foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

4.7 Ved synet udarbejder AAB en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse, og hvilke der skal betales af afdelingen.

4.8 Kopi af fraflytningsrapporten sendes digitalt til dig ved synet. Såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke kvitterer for modtagelsen af kopi af rapporten, sender vi den senest 14 dage efter.

4.9 Senest 14 dage efter synsdatoen giver AAB dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

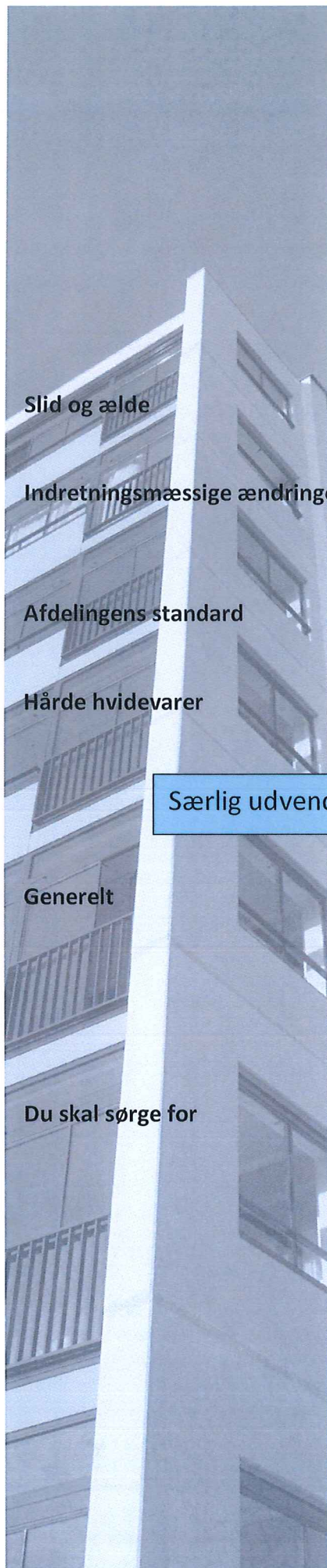
4.10 AAB sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til dig uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

4.11 Istandsættelsesarbejdet udføres på AAB's foranledning under hensyntagen til pris og kvalitet.

4.13 Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

4.14 Du kan læse mere om genhusning, herunder se tre korte film om hvad det indebærer, på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

5.1 Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed rengjort i god og forsvarlig stand, men boligen er ikke ny



Slid og ælde

Indretningsmæssige ændringer

Afdelingens standard

Hårde hvidevarer

Generelt

Du skal sørge for

Særlig udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 3.6

istandsat ved overtagelsen. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

5.2 Boligen vil herudover kun blive istandsat efter din overtagelse af boligen, hvor der efter AAB's skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende beboer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

5.3 Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

5.4 Der tages forbehold for indretningsmæssige ændringer, såsom fjernelse af badekar mv., jf. gældende råderetsregler for afdelingen.

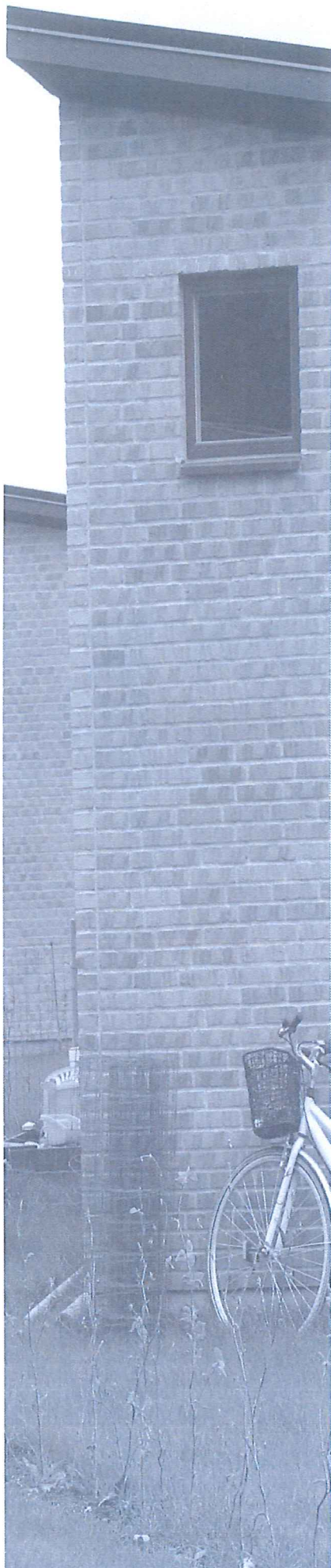
5.5 Se bilag 1 vedrørende afdelingens standard for overflader ved lejemålets begyndelse.

5.6 Se bilag 2 vedrørende en oversigt over hårde hvidevarer i afdelingen.

6.1 Hvis nedenstående regler ikke overholdes, vil du modtage meddelelse om, at aftalen om vedligeholdelse er ophævet. Det betyder, at afdelingen overtager vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget for din regning. Dette vil blive finansieret gennem en ekstraleje på det faktiske beløb for vedligeholdelsesarbejdet.

6.2 Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje m.v.

- 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. 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.



- Forpligtelsen til at rydde sne og gruse eller salte gælder så hurtigt som muligt, efter det har sneet indenfor en tidsramme mellem kl. 7 (dog kl. 8 om søndagen) og kl. 22.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.

6.3 Vedligeholdelse af udvendigt træværk

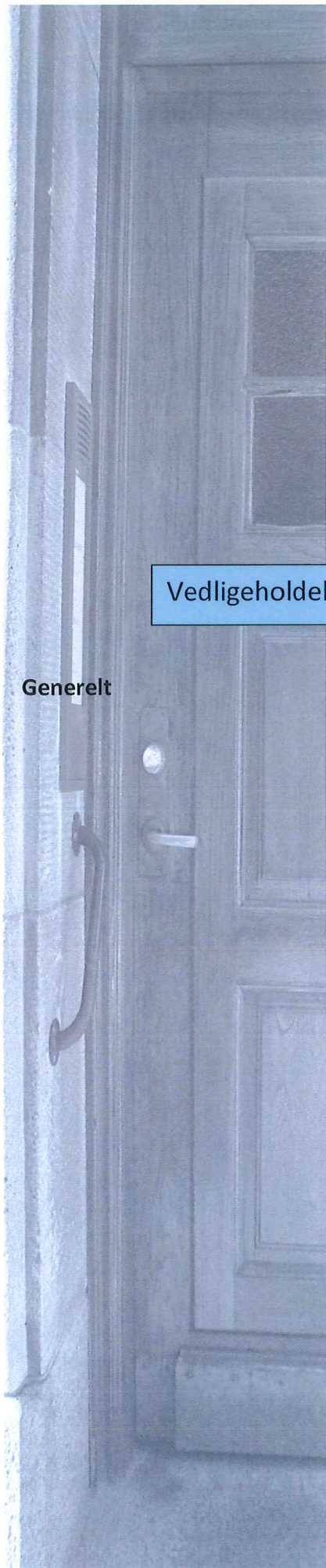
- Du er forpligtet til at vedligeholde alt udvendigt træværk.
- Du er forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejder fx træterrasser, hegn, skure mfl. vedligeholdes med maling/oliering minimum hvert 5. år. Vedligeholdelsen indebærer at du selv indkøber maling til formålet 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: Ral farverne: Grøn umbra NSC S 611-G 70Y, rød NSC S 5040-R10B, hvid NSC S 0502-Y, sort NSC S 9000N, koksgrå NSC S 7000N eller teak Gori 303.

6.4 Haver m.v.

- 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.
- Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen, på taget, tagrender eller over nabogrunden.
- Beplantning, der kan forårsage skade på boligforeningens hegn, bygninger eller stier, kan forlanges beskåret eller fældet. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på facademure mv.
- 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.



- Græsset klippes i vækstperioden med en passende klippehøjde, og intervallerne imellem klipningerne må højst være 2 uger.
- Hvis ukrudt i bedene får lov til at brede sig eller passe sig selv, bliver det hurtigt et problem for naboen og dig selv. Du er forpligtet til at vedligeholde bede med fx mekanisk renholdelse, hvor jorden løsnes i en dybde på 5 cm med jordhuggeredskab og ukrudtet luges bort. Dette udføres mindst 1 gang pr. måned i perioden april til oktober.
- I forhaven må træer og buske ikke overstige 2 meter i højden.
- I baghaven må træer og buske ikke overstige 5 meter i højden. Der må ikke plantes hestekastanje, ahorn, elm, poppel, eg, bøg, lind, ask og lignende typer. Planter der frugttræer, skal det være dværgtræer.
- Alle øvrige høje træer over 3 m. og mindre end 2 m. fra naboskel i afdelingen, vil blive beskåret/fældet ved fraflytning for afdelingsmidler.
- Nyplantning af træer i haven, må maksimalt nå en højde på 5m. samt plantes med minimum 3 m. til naboskel og med minimum 3 m. afstand til bygninger af hensyn til sol og udsyn. Der bør således undgås at vælges træsorter som opnår en størrelse, der pga. skyggedominans, kan være til gene for både den have, som træet står i og for nabohaverne. Frugttræer og lavere prydtæer er at foretrække frem for skovtræer.
- 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.
- Hvis der er tvivl om alderen/plantetidspunktet på beplantningen, afgøres dette af en uvildig gartner udpeget af AAB.
- Hække skal klippes 2 gang årligt første gang i juni og anden gang i september måned.
- 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.
- Hækkens bredde må ikke overstige 60 cm i toppen.



Vedligeholdelsesvejledning

Generelt

- Hække skal klippes ind ligeligt fra begge sider. Levende hegn skal klippes ind så det ikke mister sin læggende virkning.
- Vedligeholdelsespligten påhviler i fællesskab de parter, hvor hækken grænser op til hinanden.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.
- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen. Dette udføres for afdelingens regning.

7.1 De anførte anvisninger er udarbejdet i henhold til normal vedligeholdelse. Der kan dog i enkelte tilfælde være specielle forhold, som kræver en individuel behandling. Eventuelle usikkerheder skal altid løses i samråd med dit Servicecenter.

Lofter	
Gips, puds, beton el.lign. Træ: Malet, lud- eller ubehandlet	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 5-10/ludbehandling. Ral farve Hvid 9010
Entré, stue og værelser	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 5-10.
Køkken	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 25 eller 40.
Køkkenbordplade	1. Køkkenbordpladen skal være laminat. Afvaskes og aftørres dagligt.
Badeværelse og toilet	
Vægge	1. Maling i glans 25 eller 40.
Fliser	1. Vedligeholdes med afvask og evt. afkalkning. 2. Du må bore huller i badeværelsesvæggen, og i videst muligt omfang i fugerne, dog ikke i vådrumszonen (bruseområde). Ved fraflytning skal huller lukkes med vådrumssilikone.
Rør og radiatorer	
Generelt	1. Afrensning af løstsiddende maling samt slibning. 2. Grundig vask med grundrens. 3. Maling i minimum glans 25 eller 40 beregnet til jern.
Træværk	
Paneler, gerigter, dørkarme	1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling. 5. Maling i glans 40 eller 50. Ral farve Hvid 9010
Skabs- og køkkenlåger	1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling. 5. Maling i glans 40 eller 50.
Behandlede døre	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og males
Ubehandlede døre	1. Ubehandlede døre må som egenbetaling males hvide.
Vinduer	
Karme, rammer og bundplader	1. Vask med grundrens.

Gardiner, persienner m.v.	<ol style="list-style-type: none"> Slibning til jævn og mat overflade. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. Grundbehandling. Maling i glans 40 eller 50. <ol style="list-style-type: none"> Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme.
Gulve	
Gulve og dørtrin i entré, stue og værelser	<ol style="list-style-type: none"> Gulv er plankegulv med vandbaseret lak. Gulve kan have farveforskelle på grund af solindfald. Mindre brugsridser og misfarvninger i selve lakken kan forekomme. Afslibning og lakering af gulve. Dørtrin har monteret fejlister.
Gulv i badeværelse og toilet	<ol style="list-style-type: none"> Fliser skal afvaskes. Terrazzogulve skal slibes og poleres. Linoleumsgulve skal afvaskes og poleres.
Gulv i køkken	<ol style="list-style-type: none"> Gulv i køkken er vinyl eller træ.
Gulv i kælder	<ol style="list-style-type: none"> Gulv i kælderrum er beton eller klinker
Faste installationer	
Målere	<ol style="list-style-type: none"> Elmåler er fjernaflæst. Vandmåler er fjernaflæst. Varmemålere er fjernaflæst.
Sikringer	<ol style="list-style-type: none"> Der kan skiftes sikringer i kælderen under trappen.
Tv/internet	<ol style="list-style-type: none"> Du skal selv sørge for trækning af antenne- og telefonkabler i din bolig. Kabler skal være fjernet ved eventuel fraflytning og eventuelle gennemføringer af kabler mellem rum skal være reetableret.
Udvendig belysning	<ol style="list-style-type: none"> Der er opsat udvendig belysning ved hoveddøren.
Indvendig belysning	<ol style="list-style-type: none"> Der er opsat indvendig belysning i køkken, kælder og bad. Dette kan dog variere fra bolig til bolig.
Farvevalg	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"> Du må male vægge i alle farver

Rengøringsvejledning

Malede og lakerede overflader

8.1 Plastmaling og acrylgulvlakker skal være gennemhærdet inden rengøring, hvilket normalt tager 4-6 uger. Anvend altid så neutralt og mildt sæbevand som muligt. Brug aldrig sulfo, brun sæbe, voks- eller silikoneholdige plejemidler, polish eller sæbe med slibemidler. Følg i øvrigt leverandørens brugsanvisning. Overdosering hjælper ikke, men kan skade malingen eller gulvlakken.

8.2 Forbruget af vaskevand skal være moderat. Eftervask med rent vand er i reglen altid en god idé. Anvend kun svamp, klud eller blød børste.

Træværk

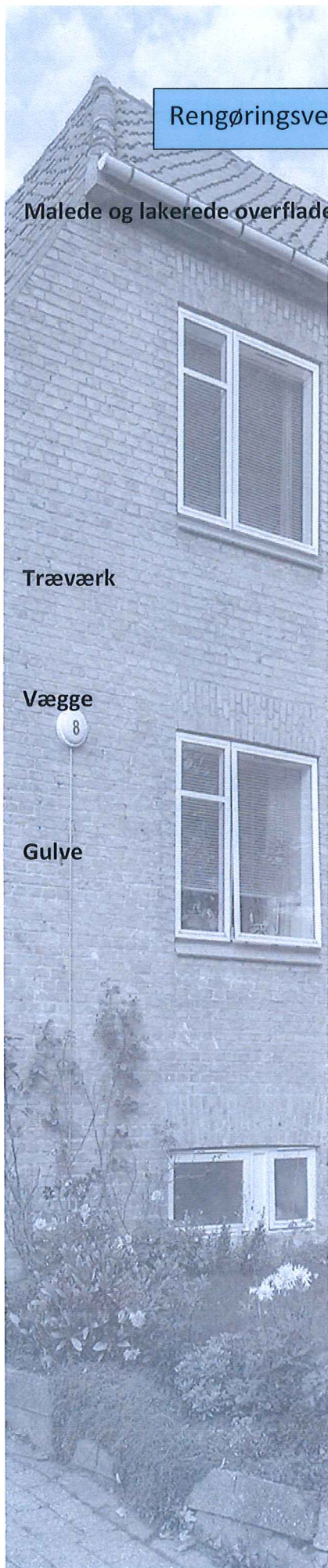
8.3 Begynd rengøringen fra oven og vask nedefter, så undgås striber i malingen. Der kan fx anvendes universelt rengøringsmiddel som Ajax eller tilsvarende.

Vægge

8.4 Mat plastmaling kan i de fleste tilfælde ikke rengøres uden at efterlade et skjoldet udseende. Lav derfor en lille vaskeprøve i et ikke synligt område. Halvmatte til halvblanke overflader kan dog i reglen rengøres som træværket.

Gulve

8.5 Den daglige rengøring foretages ved støvsugning og evt. aftørring med rent vand og hårdt opvredet klud. Til grundig rengøring anvendes mild sæbspånevand i forholdet ½ kop sæbspåner til 5 liter håndvarmt vand. Skomærker el.lign. fjernes med mineralisk terpentiner eller rensset benzin.



Bilag 1: Afdelingens standard for overflader ved lejemålets begyndelse, jf. punkt 5.5.

	1	2	3	4
Lofter:				
Alle lofter		X		
Vægge:				
Entré, stue og værelse		X		
Køkken		X		
Badeværelse og toilet	X			
Kælder	X			
Gulve:				
Entré, stue og værelser		X		
Køkken	X			
Badeværelse og toilet	X			
Kælder	X			
Træværk:				
Paneler		X		
Dørkarme og indfatninger		X		
Dørtrin	X			
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og -indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
Inventar (skabe/hattehylde/kufferthylde)		x		

Vurdering:

- 1: Afkrydses for gammel og slidt.
- 2: Afkrydses for ensartet, men med tegn på slid og ælde.
- 3: Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nystandsatsat.
- 4: Afkrydses for nystandsatsat og håndværksmæssigt korrekt udført.

Bilag 2: Oversigt over hårde hvidevarer i afdelingen, jf. punkt 5.6.

Du kan læse mere om din installationsret på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

	Findes i boligen (sæt x)
Emhætte/emfang	X
Kogeplade	
Komfur el. kogezone og indbygningsovn	X
Køle-/fryseskab	
Køleskab	
Vaskemaskine	