

Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
17 Vorrevangen I
21. august 2026

Forslag 1

6. Øvrige forslag

Godkendelse af deltagelse i boligsocial helhedsplan

Frydenlund, Charlottehøj og Vandtårnsområdet (dvs. afdelingerne i Vorrevangen, Reginehøj og Kalmargade) er prækvalificeret af Landsbyggefonden til en ny boligsocial helhedsplan i årene 2027–2030. I 2026 kom Vorrevangen og Charlottehøj på regeringens forebyggelsesliste. Det skyldes en udvikling over flere år, hvor flere beboere står uden for arbejdsmarkedet og en relativt stor gruppe af børn og unge står uden for organiserede fritidsfællesskaber. Det vil vi gerne gøre noget ved.

Boligkontoret Århus har afholdt workshops med deltagelse af beboere og afdelingsbestyrelser i de involverede afdelinger. Der er forhandlet med Landsbyggefonden og Aarhus Kommune, der nu har forhåndsgodkendt en større finansiering af de næste fire års boligsociale indsats (se økonomi længere nede).

Ambitionen med den nye boligsociale helhedsplan er at skabe trygge og stærke nabo- og fællesskaber, hvor børn, unge og voksne trives, og hvor beboere, ansatte og samarbejdspartnere i fællesskab kan arbejde aktivt for at styrke trivslen, fællesskabet, sundheden og tilknytningen til arbejdsmarkedet.

Aktiviteter

Der planlægges ansat en gruppe boligsociale medarbejdere til at være tovholdere på aktiviteterne i samarbejde med beboerne: en boligsocial leder, en boligsocial vicevært, en frivilligkoordinator, børne- og ungemedarbejdere, familiemedarbejdere, sundheds- og trivselsmedarbejder og virksomhedskonsulenter. Fælles for de ansatte er, at de skal være til stede i boligområderne og arbejde tæt sammen med beboerne.

Aktiviteterne kommer blandt andet til at foregå i Bydelscafé Vorrevangen: Café Smilet, som i mange år har fungeret som mødested for psykisk sårbare, omdannes til Bydelscafé Vorrevangen. Ambitionen er at skabe et åbent og hyggeligt samlingspunkt med aktiviteter for alle og fx lektie- og studiecaféer, børne- og ungefællesskaber, aktiviteter for voksne og børnefamilier, beboerrådgivning, jobcafe, sundhedsaktiviteter, og hvad beboerne ellers vil være med til.

De nuværende aktiviteter i Kalmargade, Reginehøj og Frydenlund Fælleshus udvikles og fortsætter.

Mange beboere i Charlottehøj deltager allerede i aktiviteterne i Frydenlund Fælleshus, herunder lektiecaféer, familieførløbet og jobvejledningen. Kendskabet i Charlottehøj til de mange muligheder, der findes i Frydenlund Fælleshus, skal dog øges. Samtidig håber vi at kunne lave aftale med en eller flere afdelingsbestyrelser i Charlottehøj om lån af lokaler, så de boligsociale medarbejdere også kan lave aktiviteter og være synlige og tilgængelige helt lokalt i Charlottehøj.

Lokale følgegrupper

For at sikre beboernes involvering i og ejerskab til de boligsociale aktiviteter etableres der lokale følgegrupper i Frydenlund-Charlottehøj og Vorrevangen-Vandtårnsområdet. Følgegrupperne tænkes at bestå af repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne. Formålet er at sikre løbende

information, dialog og inddragelse af beboerne og beboerdemokratiet i aktiviteterne.

Økonomi

Den boligsociale indsats 2027–2030 har en økonomi på 6,5–6,9 millioner kroner årligt. Størstedelen af finansieringen kommer fra Landsbyggefonden, Aarhus Kommune og de involverede boligorganisationer. Medfinansieringen fra afdelingerne er 195 kroner pr. lejemål årligt eller 16 kroner pr. lejemål pr. måned. (Løn- og omkostningsfremskrives.)

Såfremt forslaget om deltagelsen i de kommende års boligsociale aktiviteter vedtages, udfoldes en færdig boligsocial helhedsplan.

Boligsocial leder Pernille Amir Shahi deltager på afdelingsmødet – efter aftale med afdelingsbestyrelsen – for at svare på spørgsmål og uddybe planerne.

Bemærkning fra AAB

Organisationsbestyrelsen i AAB har på sit møde den 11. august 2026 godkendt, at dække alle udgifter til helhedsplanen. Der er altså ingen udgifter for afdelingen.

Forslag 2

1. Større projekter

Jeg forslår, at vores huse i afd 17 bliver hulsmursisoleret.

Begrundelse: Vores huse er meget kolde, og af ældre dato, så isoleringen, tror jeg, kan trænge til en opdatering. Og forhåbentligt kan vi spare på varmen og have et bedre indeklima.

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, vil projektafdelingen gennem en rådgiver undersøge muligheden for hulsmursisolering og på baggrund af undersøgelsen udarbejde projektøkonomi, som skal godkendes, før arbejdet kan gå i gang.

Til støtte herfor er der rettet henvendelse til en isolatør som giver tilbud på opgaven.

Det er meget vigtigt at de bygningsfysiske og fugttekniske forhold i husene belyses grundigt inden et arbejde kan igangsættes.

Forslag 3

1. Større projekter

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om udskiftning af hegn langs fællesarealet grænsende ind til Grydhøjvej 13 + 19.

Hegnet forslås skiftet til et komposithegn fra JIMAHEGN (uden vedligeholdelse)

Højde: 1.80 m

Længde: 52m

Farve: Sort

Pris i alt inkl. nedtagning/bortskaffelse af eksisterende hegn samt montage af nyt: kr. 115.500,- inkl. moms.

Det er muligt, at afdelingen selv varetager nedtagning/bortskaffelse af eksisterende hegn og dermed sparer kr. 24.000,- inkl. moms.

Begrundelse: Det eksisterende hegn er nedslidt og trænger til udskiftning. Det ønskes derfor erstattet med et komposithegn, som er mere vedligeholdelsesvenligt og ikke kræver løbende malerbehandling.

Bemærkning fra AAB

Udskiftning af hegn kan gennemføres som en anlægsopgave, der finansieres af afdelingens opsparede midler. Udgiften vil påvirke huslejen til øget henlæggelse. Hvis afdelingen selv står for nedtagning og bortskaffelse, kan den årlige udgift reduceres fra kr. 12.000 p.a. til kr. 10.000. Der er ingen juridiske hindringer.

Forslag 4

1. Større projekter

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der tages stilling til den fremtidige løsning for hækkene langs Solhvervsvej.

1. Udskiftning til kirsebærlaubær 'Genolia'

Den eksisterende hæk fjernes, jorden udskiftes, og der plantes ny kirsebærlaubærhæk (160 cm).

Pris: 532.875 kr. inkl. moms.

2. Udskiftning til tujahæk 'Brabant'

Den eksisterende hæk fjernes, jorden udskiftes, og der plantes ny tujahæk (160 cm).

Pris: 387.875 kr. inkl. moms.

3. Udskiftning til ligusterhæk

Den eksisterende hæk fjernes, jorden udskiftes, og der plantes ny ligusterhæk (160 cm).

Pris: 387.875 kr. inkl. moms.

4. Professionel beskæring af den eksisterende hæk

Hækken beskæres kraftigt til ca. 30 cm fra stammerne (hvor det er muligt), inkl. oprydning og bortkørsel.

Pris: 43.500 kr. inkl. moms.

5. Ingen ændringer

Hækken bevares som den er.

Begrundelse: Der har været udfordringer med snerydning på fortovet langs Solhvervsvej, da hækkene gradvist har bredt sig ud over skel og ind over fortovsarealet. Hækkene er meget gamle og kraftige, hvilket betyder, at det er vanskeligt at vedligeholde dem med almindeligt hækkeklipperudstyr. Det foreslås derfor at få en professionel gartner til at foretage en kraftig beskæring. Hækkene består af flere forskellige hæktyper, herunder tjørn, og fremstår derfor uensartede. På den baggrund er der indhentet tilbud på en udskiftning af de eksisterende hække til en mere vedligeholdelsesvenlig løsning, som samtidig vil

skabe et ensartet udtryk langs hele Solhvervsvej.

For at imødekomme ønsket om en hæk, der er grøn året rundt og uden væsentligt løvfald, er der udover en ligusterhæk også indhentet tilbud på etablering af enten thuja eller kirsebærlaubær.

Det vil være muligt at afdelingen selv står for opgravning af de gamle hække og herved opnår en besparelse.

Bemærkning fra AAB

Beplantning må ikke være til gene for færdsel eller drift af fællesarealer. I henhold til afdelingens vedligeholdelsesreglement påhviler det den enkelte beboer at vedligeholde og klippe hækkene. Flere af hækkene er imidlertid gennem årene blevet kraftigt forvoksede med tykke stammer, og enkelte hælder ud mod fortovet. På den baggrund vurderes en professionel og kraftig beskæring at være et hensigtsmæssigt og relativt enkelt tiltag.

En kraftig beskæring vil være den hurtigste og mest økonomiske løsning til at forbedre forholdene på kort sigt. En udskiftning til en ensartet hæk kan derimod på længere sigt bidrage til et mere ensartet udtryk og et lettere vedligeholdelsesniveau for beboerne.

Såfremt afdelingsmødet godkender en udskiftning af hækkene, skal der tages stilling til både hæktype og finansiering. Etablering af ny beplantning skal gennemføres i en årstid, der er egnet til plantning.

Beregning af huslejestigning i dette forslag er lavet på baggrund af den dyreste løsning. Vælges mulighed 2 eller 3, vil huslejekonsekvensen blive en stigning på 0,5 %, svarende til en gennemsnitsstigning på kr. 34 pr. md. pr. bolig. Løsning 4 vil kunne afholdes uden umiddelbar huslejekonsekvens, men forbruget vil selvfølgelig indgå i kommende års budgetlægning og dermed få en yderst begrænset effekt på kommende års huslejestigninger.

Forslag 5

3.

Vedligeholdelsesreglement

Afdelingsbestyrelsen foreslår en række ændringer af afdelingens vedligeholdelsesreglement. Bilaget indeholder 7 forslag til ændringer, som blandt andet omhandler præcisering af vedligeholdelsesansvaret, udskiftning af gulvbelægninger, snerydning og glatførebekæmpelse, vedligeholdelse af udvendigt træværk, regler for hække og haver, klipning af hække samt regler for etablering af badeværelser i kældre. Formålet er at opdatere reglementet, skabe større klarhed om ansvar

→ Se bilag

Bemærkning fra AAB

Administrationen har gennemgået de foreslåede ændringer til vedligeholdelsesreglementet.

Det anbefales, at der i punkt 7 i forslagsbilaget, i afsnittet vedrørende microcement, indskrives, at arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Administrationen har herudover ingen bemærkninger til de foreslåede ændringer. Det bemærkes, at afdelingen har afsat midler til beskæring og fældning af træer, hvorfor de foreslåede præciseringer på dette område vurderes at kunne rummes inden for afdelingens driftsbudget.

Forslag 6

5. Ordensreglement

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om ændring af ordensreglementet for afdeling 17. Forslag til ændringer er beskrevet i bilaget. Bilaget indeholder i alt 13 forslag til ændringer af ordensreglementet. Forslaget omfatter blandt andet:

- Afbrænding og brug af bålfade
- Boldspil og leg
- Campingvogne, trailere og parkering
- Græs- og hækkeklipping
- Husdyrhold
- Navneskilte
- Parkering og gæsteparkering
- Skadedyr
- Skiltning og flagning
- Udluftning og indeklima
- Regler i forhold til ændringer af ordensreglementet.

→ Se bilag

Bemærkning fra AAB

De foreslåede ændringer er primært præciseringer og opdateringer af afdelingens ordensreglement og vurderes ikke at være i strid med gældende lovgivning på området. Administrationen har derfor ikke umiddelbart bemærkninger til forslaget.

Forslag 7

4. Råderet

Forslaget indeholder 10 forslag til ændringer af afdelingens råderetskatalog. Ændringerne omhandler overordnet:

- Tilføjelser og præciseringer vedrørende carporte, garager og udendørsbelysning.
- Opdaterede regler for belægning, hegn og havelåger.
- Nye bestemmelser om overtagelse og nedtagning af el-ladestandere ved fraflytning.
- nye bestemmelser om overdragelse på varmepumpe.

Der er vedhæftet forslagsbilag med forslag til ændringer.

→ Se bilag

Bemærkning fra AAB

AAB har ingen bemærkninger til forslaget.

Forslag 8

6. Øvrige forslag

Der stilles forslag om, at den årlige sommerfest hvert andet år erstattes med en udflugt, således at der er sommerfest hvert andet år og udflugt hvert andet år.

Begrundelse: Vi er nogle beboere, der savner vores udflugt.

Bemærkning fra AAB

Afdelingsmødet har kompetence til at beslutte denne type sociale aktiviteter.

Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 22. august 2025, blev der vedtaget i alt 4 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Kældre i villaer er – på samme måde som fx haver – en del af det lejede, som afdelingen som udgangspunkt har vedligeholdelsesforpligtelsen til. Vedligeholdelsesreglementet bør indeholde en beskrivelse af, hvorledes kælderen vedligeholdes i boperioden. Det fremgår, at kældrene ikke kan forventes at f...		Udført
Merleje i afd. 17. Bestyrelsen stiller forslag om at der ikke skal betales merleje på følgende i afd. 17.: glasfiber flagstænger. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning. udendørs vandhane. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning. havelåger ved indgangen til haven. Der skal ikke ske ...	<i>Det følger af driftsbekendtgørelsens § 87, at afdelingsmødet slet ikke har kompetence til at træffe beslutning om, hvornår der opkræves merleje eller ej. Beslutningen er således ikke lovlig. ...</i>	Kan ikke udføres (se bemærkning)
Der stilles forslag om at det bliver tilladt at lægge flydende gulve/parketgulve i boligen. Dette gælder ikke i vådrum. (toilet/badeværelse eller kælderen). Hvis der lægges Flydende gulv/parketgulv i køkken og entreen skal dette være i et materiale som er vandafvisende. Fx Laminatgulv eller Viny...		Udført
Det er i afdelingen ikke tilladt at montere eller ophænge flag på afdelingens bygninger/matrikler. Der må således ikke monteres eller ophænges flag på afdelingens tage, ydre husvægge, yderdøre, skure, carporte, udestuer, hegn, træer, hække osv. I tilfælde af særlig begivenheder som f.eks. fødselsdag...		Udført

Forslag til ændring af vedligeholdelsesreglement afdeling 17

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om en række ændringer til afdelingens vedligeholdelsesreglement. Formålet er at præcisere vedligeholdelsesansvaret, opdatere reglementet i forhold til gældende praksis samt skabe større klarhed om beboernes og afdelingens ansvar.

Der foreslås følgende ændringer:

1. Vedligeholdelse i bo-perioden 3.1:

Nuværende tekst:

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

Forslag til ny tekst:

3.1 AAB vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i bo-perioden. Mens du bor i boligen, kan du selv vedligeholde med maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling via vedligeholdelseskontoen.

2. Gulvbelægninger 3.10:

Nuværende tekst:

Er dit eksisterende vinyl- eller linoleumsgulv slidt og ønsker du det udskiftet, skal du kontakte servicecentret. Hvis de vurderer, at gulvet er udskiftningsmodent, vil det blive udskiftet på afdelingens regning. Du kan bestemme farve, mønster samt leverandør ud fra AAB's leverandørliste.

Forslag til ny tekst:

Er dit eksisterende vinyl- eller linoleumsgulv slidt, ødelagt, misfarvet eller plettet og ønsker du det udskiftet, skal du kontakte servicecentret. Hvis de vurderer, at gulvet er udskiftningsmodent, vil det blive udskiftet på afdelingens regning. Du kan bestemme farve, mønster samt leverandør ud fra AAB's leverandørliste.

3. Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje m.v. 6.2

Nuværende tekst:

Afdelingens personale rydder sne og glatførebekæmper på fortovet og veje. I forbindelse med snefald er du forpligtet til at fjerne sne (må ikke kastes ud på vejen) foran evt. havelågen/indgang til boligen 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.

Forslag til ny tekst:

Afdelingens personale rydder sne og glatførebekæmpere på fortovet og foran huse som støder ud til vejene, bliver der ryddet ca. 1 meters brede. I forbindelse med snefald er du forpligtet til at fjerne sne også på vejene da Aarhus Kommune har ændret reglerne for sne og saltning på privatfælles veje. Hver lejer er forpligtet til at rydde kørebanen ud til midten af vejen ud foran ens bolig. Sneen må ikke kastes på veje eller fortove. Foran evt. havelågen/indgang til boligen samt postkassen skal der sikres mod glatføre efter reglerne om glatførebekæmpelse. Forpligtelsen til at rydde sne og salte gælder så hurtigt som muligt, efter det har sneet indenfor en tidsramme mellem kl. 7 (dog kl. 8 om søndagen) og kl. 22.

4. Vedligeholdelse af udvendigt træværk 6.3:

Nuværende tekst:

Træværk terrasser, hegn, skure mfl. med maling/oliering hvert 5. år første gang i 2020.

Forslag til ny tekst:

Udvendigt træværk terrasser, hegn, skure mfl. males/oliering efter behov ca. hvert 10. år (Det forventes at første gang bliver i år 2027)

Ved nyopførelse eller udskiftning af dele på godkendte små bygninger af træ som skal behandles med maling/oliering, kan maling/olie fået igennem servicecentret. Det er vigtigt at små bygninger af træ bliver behandlet med maling eller olie for at forlænge holdbarheden på træet.

5. Haver m.v. 6.4:

Hække:

Nuværende tekst:

Hække tilhører afdelingen. Såfremt der er skriftlig enighed mellem naboer, kan man udskifte de eksisterende hække til bøgehække, ligusterhække.

Forslag til ny tekst:

Hække tilhører afdelingen. Såfremt der er skriftlig enighed mellem naboer, kan man udskifte de eksisterende hække til bøgehække, ligusterhække, thuja eller kirsebærlaubær.

Høje træer:

Nuværende tekst:

Alle øvrige høje træer over 5 m og mindre end 2 m. fra naboskel i afdelingen, vil blive beskåret/fældet ved fraflytning

Forslag til ny tekst:

Alle øvrige høje træer og buske over 5 m; vil blive beskåret/fældet ved fraflytning. Eller hvis lejeren ønsker høje træer eller buske over ca. 5 meter beskåret eller

fældet samt stubfræsning kontaktes servicecenteret. Arbejdet betales af afdelingen.

Højde på hække

Nuværende tekst:

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 Bøgehække, ligusterhække

Forslag til ny tekst:

Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven. Medmindre der er servitutbestemmelser, der foreskriver en anden højde. Kontakt Servicecenteret såfremt der er tvivl. I skel må der plantes Bøgehække, ligusterhække, thuja og kirsebærlaubær.

6. Klipping af hække

Nuværende tekst:

Hække skal klippes 2 gange årligt første gang i juli og anden gang i september måned.

Forslag til ny tekst:

Hække skal klippes 2 gange årligt på toppen og på udvendig side af hækken første gang i juni (inden sankt hans) og anden gang i september måned.

7. Bad i kældre

Nuværende tekst:

Etableres der bad i kælder, skal der i visse tilfælde søges byggetilladelse, og der skal samtidig etableres mekanisk udsugning (dette opsættes og betales af afdelingen). Der skal i øvrigt etableres vådrumssikring og honoreres alle andre myndighedskrav til etablering af badeværelse.

Asbestholdig rørisolering eller fliseklæb skal nedtages og bortskaffes forskriftsmæssigt og må alene håndteres af håndværkere rekvireret af AAB (dette arbejde bestilles og betales af afdelingen).

Forslag til ny tekst:

Etableres der bad i kælder, skal der i visse tilfælde søges byggetilladelse, og der skal samtidig etableres mekanisk udsugning (fugtstyret ventilator) (dette opsættes og betales af afdelingen). Der skal i øvrigt etableres vådrumssikring og honoreres alle andre myndighedskrav til etablering af badeværelse.

Asbestholdig rørisolering eller fliseklæb skal nedtages og bortskaffes forskriftsmæssigt og må alene håndteres af håndværkere rekvireret af AAB (dette arbejde bestilles og betales af afdelingen).

Det er tilladt at komme microcement overpå klinker på vægge og gulv i badeværelset. Arbejdet skal godkendes af servicecentret.

Vedligeholdelsesreglement afd. 17





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 17

Reglernes ikrafttræden

1.1 Med virkning fra den 4. december 2019 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

1.2 Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. 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. Mens du bor i boligen, kan du selv vedligeholde med maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling via vedligeholdelseskontoen.

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.



Sand- og fejelister

Nøgler

Falck-abonnement

Anmeldelse af skader

Akut assistance

Ved fraflytning

Istandsættelse ved fraflytning

Misligholdelse

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

3.10 Er dit eksisterende vinyl- eller linoleumsgulv slidt, ødelagt og ønsker du det udskiftet, skal du kontakte servicecentret. Hvis de vurderer, at gulvet er udskiftningsmodent, vil det blive udskiftet på afdelingens regning. Du kan bestemme farve, mønster samt leverandør ud fra AAB's leverandørliste.

3.11 Hvis disse ikke forefindes i lejemålet, afholder afdelingen udgiften til montering af sand- og fejelister i forbindelse med slibning af trægulve og behandling af vinyl- og linoleumsgulve. Er der allerede sand- og fejelister i lejemålet, kan lejemålets vedligeholdelseskonto anvendes til udskiftning af disse i forbindelse med gulvbehandling.

3.12 Ved lejemålets begyndelse er der udskiftet låsecylinder, og du får udleveret 4 stk. nøgler til boligen.

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

3.14 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.

3.15 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.



Ekstraordinær rengøring

Lejemålsgennemgang

Syn ved fraflytning

Fraflytningsrapport

Prisoverslag

Endelig flytteopgørelse

Arbejdets udførelse

Istandsættelse ved bytning

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 Umiddelbart efter din opsigelse gennemføres en gennemgang af boligen. Her registreres boligens standard og eventuelle forbedringer, inden boligen sendes i tilbud til en ny beboer. Du har også selv mulighed for at anmode om en lejemålsgennemgang. Hør nærmere på Servicecenteret.

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.

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



Genhusning

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

Boligens standard ved indflytning

Generelt

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

Slid og ælde

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

Indretningsmæssige ændringer

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

Afdelingens standard

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

Hårde hvidevarer

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

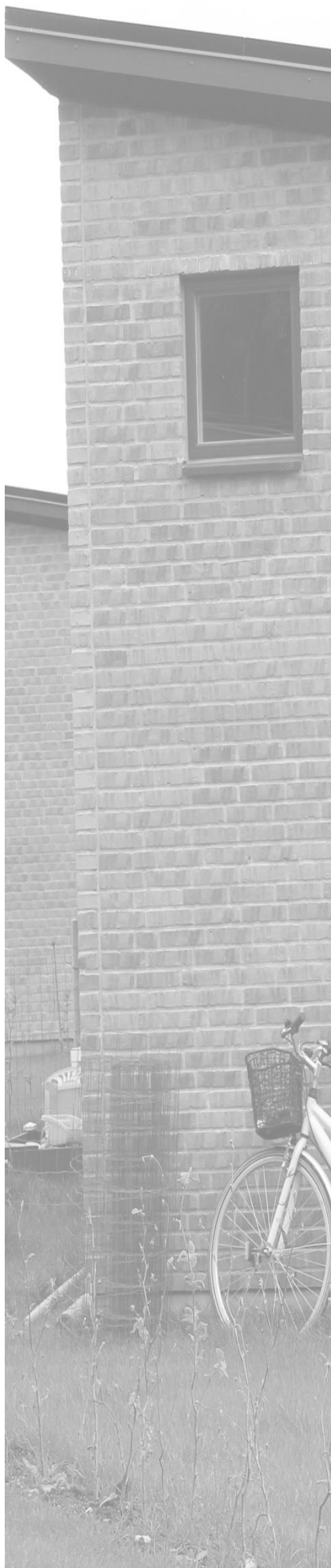
Særlig udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 3.6

Generelt

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.

Du skal sørge for

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.
- Afdelingens personale rydder sne og glatførebekæmper på fortovet og veje. I forbindelse med snefald er du forpligtet til at fjerne sne (må ikke kastes ud på vejen) foran evt. havelågen/indgang til boligen 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

- Afdelingen vedligeholder alt udvendigt træværk som er en fast del af bygning samt hegn i skel og havetrappe.
- Træværk terrasser, hegn, skure mfl. med maling/oliering Udvendigt træværk males efter behov ca. hvert 10 år.
- Du har mulighed for at overtage visse dele af vedligeholdelsespligten for udvendigt træværk. Dette aftales med servicecenteret. Såfremt dette er aftalt, udleveres maling til formålet i perioden maj til oktober de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af oktober.
- Tilladte farver på alt udvendigt træværk: Jordfarver fx grøn umbra (6020), antracit grå (ral 2600) eller NCS S 1500N (NCS S 1502Y).

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.
- Hække tilhører afdelingen. Såfremt der er skriftlig enighed mellem naboer, kan man udskifte de



Vedligeholdelsesvejledning

Generelt

eksisterende hække til bøgehække, ligusterhække eller kirsebærlaubær.

- Nyplantning af træer i haven, må maksimalt nå en højde på 5 m. samt plantes med minimum 2 m. til naboskel og med minimum 3 m. afstand til bygninger af hensyn til sol og udsyn.
- Alle øvrige høje træer over 5 m vil blive beskåret/fældet ved fraflytning. Eller hvis lejeren ønsker høje træer over 5 meter beskåret eller fældet samt stubfræsning kontaktes servicecenteret. Arbejdet betales af afdelingen.
- 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 Bøgehække, ligusterhække og kirsebærlaubær.
- Hække skal holdes klippede, således disse ikke går ud over fortov.
- Hække skal klippes 2 gange årligt på toppen og på udvendig side af hækken første gang i juni og anden gang i september måned.
- For visse hegn og hække i skel kan der være servitutbestemmelser, der foreskriver en anden højde. Kontakt Servicecenteret såfremt der er tvivl.
- Det er ikke tilladt at opmagasinere effekter i haven, der ikke normalt er til havebrug. Her tænkes bl.a. på køleskabe, gamle biler, ikke indregistreret campingvogne o.l.

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.

Løfter	
Gips, puds, beton el.lign. Træ: Malet, lud- eller ubehandlet	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 10/ludbehandling.
Entré, stue og værelser	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 10.
Køkken	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 25 eller 40.
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.
Kældre	
Vægge, lofter og gulve	Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og der må ikke lægges: Trægulve eller gulve i organiske materialer Gulvtæpper med gummibagside Opsættes beklædning på vægge af nogen art eller tapetseres. Der må gerne lægges: Gulve i klinker/fliser Gulve i egnet støvbinder, betonsealer eller grunder Håndværksmæssig korrekt epoxybehandling Vægge må puds op i produkter som er egnet til kældervægge Vægge: må opsættes, skamol el. lign. materialer Vægge: må males med diffusionsåben murmaling eller kalk Lofter: Der må opsættes lofter af fx troldekt, fermacell og trælofter Træværk må males med sædvanlig maling til træværk eller indendørs brug. Det må påregnes, at væggene fremstår rå og ubehandlede, ligesom man må forvente saltudtræk, salpeterudtræk og afskalning (dette skyldes, at der er brugt et forkert pudsmateriale på væggene). Kældrene kan variere meget i kvalitet. Gulve kan fremstå i rå beton eller med fliser eller klinker i uorganisk materiale. Der må forventes revner og fugtskjolder i mindre omfang. Ved større revner eller fugtskjolder,

Fliser, terrazzo, linoleum, vinyl	kunne vedligeholdes og udskiftes over vedligeholdelseskontoen
Malet betongulv	4. Dørtrin har monteret fejelister. 1. Vedligeholdes med afvask og evt. afkalkning. 2. Terrazzogulve skal slibes og poleres. 3. Linoleumsgulve skal afvaskes og poleres. 4. Vinyl skal afvaskes og efterhandles. Betongulv skal afvaskes
Faste installationer	
Målere <i>Der kan være stikprøvekontroller fra værker. Det anbefales, at man periodisk/løbende aflæser sine målere og noterer dette.</i>	1. Elmåler er fjernaflæst. 2. Vandmåler er selvaflæsning. Her modtager du en mail/besked i e-boks fra AarhusVand. 3. Varmemålere er fjernaflæste.
Tv/internet	1. 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.
Indvendig belysning	Der er opsat indvendig belysning i badeværelset og i kælderen.
Udvendig belysning	Der er opsat udvendig belysning ved hoveddøren.



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.

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

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.

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 mineralsk terpentin eller rensed benzin.

Træværk

Vægge

Gulve

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

	1	2	3	4
Løfter:				
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 nyistandsat.
- 4: Afkrydses for nyistandsat 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	X
Komfur el. kogezone og indbygningsovn	X
Køle-/fryseskab	
Køleskab	
Vaskemaskine	

Forslag til ændring af ordensreglement afdeling 17

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om en række ændringer og præciseringer til afdelingens ordensreglement. Formålet er at opdatere reglerne, så de afspejler praksis og de behov, der er i afdelingen i dag.

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at ordensreglementet ændres på følgende punkter:

1. Afbrænding

Nuværende tekst:

Afbrænding

Er ikke længere tilladt, ifølge ny affaldsordning vedtaget af Aarhus Byråd. Beslutningen er taget med hjemmel i gældende miljølovgivning.

Forslag til ny tekst:

I Aarhus Kommune er det tilladt hele året at tænde små hyggebål i bålfad, havepejs eller på etablerede bålpladser, så længe du bruger rent, tørt træ. Røgen fra bålet må ikke være til gene for naboerne.

Afbrænding af haveaffald er derimod strengt forbudt

2. Boldspil og leg

Nuværende tekst:

Leg med bue og pil, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

Forslag til ny tekst:

Leg med bue og pil, paintball, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

3. Campingvogne m.v.

Nuværende tekst

Campingvogne og trailere må kun parkeres i afdelingen hvis der er specielt indrettede pladser hertil. Campingvogne må ikke have en sådan placering, at disse hindrer normalt udsyn for naboen og dermed er til gene.

I forbindelse med klargøring må campingvogne dog henstilles i max. 48 timer.

Uindregistrerede køretøjer, fritidsbåde og lignende må ikke henstilles på grunden på en sådan måde, at disse ved deres placering eller udseende kan være til gene for naboer eller virke mispydende for kvarteret

Forslag til ny tekst

Indregistrerede campingvogne og trailere må kun parkeres i afdelingen i egen indkørsel. Campingvogne og trailere må ikke placeres, så de hindrer normalt udsyn for naboer eller er til gene.

Uindregistrerede campingvogne, køretøjer, fritidsbåde og lignende må ikke henstilles på grunden

Det er ikke tilladt at opmagasinere campingvogne, biler og trailere i haven.

4. El- og rørinstallationer

Nuværende tekst:

Beboerne må ikke foretage ændringer eller indgreb i lejlighedens installationer, og eventuelle fejl skal omgående meldes til afdelingsbestyrelsen eller Servicecentret

Forslag til ny tekst:

Beboerne må ikke foretage ændringer eller indgreb i lejlighedens installationer, og eventuelle fejl skal omgående meldes til Servicecentret eller 24/7 vagten.

5. Forsikringer

Nuværende tekst:

Afdelingen er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse. Afdelingen har ikke tegnet sanitets- og glasforsikring, idet afdelingen dækker udgiften til håndvask, toiletkumme og vinduesglas, hvis uheldet er ude for dig eller dine børn.

Men hvis uheldet sker uden for lejligheden, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieansvarsforsikring.

Vandskade på indbo som følge af fx. rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring, men dækkes almindeligvis af en familieforsikring.

Vægbeklædninger, gulvbelægninger og skabe m.v. i kældre er ikke dækket af boligforeningens forsikring. Opstår der en skade, bør det straks meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen og dit forsikringsselskab.

Forslag til ny tekst:

Afdelingen er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse. Afdelingen har ikke tegnet sanitets- og glasforsikring, idet afdelingen dækker udgiften til håndvask, toiletkumme og vinduesglas, hvis uheldet er ude for dig eller dine børn.

Men hvis uheldet sker uden for lejligheden, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieansvarsforsikring.

Vandskade på indbo som følge af fx. rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring, men dækkes almindeligvis af en familieforsikring.

Vægbeklædninger, gulvbelægnings og skabe m.v. i kældre er ikke dækket af boligforeningens forsikring. Opstår der en skade, bør det straks meldes til Servicecentret eller 24/7 vagten og dit forsikringsselskab.

6. Græs- og hækketrimning m.v.

Nuværende tekst

Græsklipning samt brug af motoriserede haveredskaber må ikke finde sted på hverdage efter kl. 20.00. På lørdage, søn- og helligdage må brug af motoriserede haveredskaber ikke finde sted efter kl. 12.00.

Græsklipning er tilladt på lørdage, søn- og helligdage til kl.15:00.

Forslag til ny tekst

Græsklipning samt brug af motoriserede haveredskaber må ikke finde sted på hverdage efter kl. 20.00.

På lørdage, søn- og helligdage er græsklipning og brug af motoriserede haveredskaber tilladt frem til kl. 15.00.

I de to perioder á 10 dage, hvor afdelingen har container til grønt affald opstillet, er det tilladt at benytte motoriserede haveredskaber frem til kl. 20.00 alle ugens dage.

7. Husdyr

Nuværende tekst

Det er ikke tilladt at holde krybdyr og slanger.

Hunde og katte:

1. Politivedtægtens bestemmelser om hunde finder anvendelse overalt i afd. 17
2. Hunde skal føres i snor.
3. Hundeejere skal kunne forevise lovpligtig ansvarsforsikring.
4. Det er enhver hundeejer forbudt at ophidse sin hund til angreb.
5. Katte må kun være fritgående, såfremt de er under konstant opsyn.
6. Katte, som holdes i henhold til pkt. 5, skal være øretatoverede eller bære halsbånd med ejers navn og adresse.
7. Alle hunde og katte (herefter kaldet husdyr), skal registreres ved Servicecentret. Dette skal ske uanset anskaffelsestidspunktet. Husdyrejereren forpligter sig til ved registrering, med sin underskrift, at overholde nærværende regler. Hundeejereren skal ved registreringen hos Servicecentret kunne fremvise lovmæssig gældende ansvarsforsikring for hunden samt pålægges for egen regning, at fremskaffe dyrlægeerklæring for bestemmelse af hunderacen, hvis tvivl skulle opstå.
8. Der må højst holdes et husdyr pr. lejemål.
9. Følgende hunderacer er ikke tilladt at holde i afdeling 17.
10. Americano Bull Terrier, Amerikansk Staffordshire Terrier, Amerikansk Bulldog, Amstaff, Bullmastiff, Bullterrier, Carna Corsa, Centralasiatisk Oytcharka, Dobbermann, Dogo Argentino, Dogo Canarian, Dogo De Bordeaux, Dogo Vanarian, Engelsk Bulldog, Engelsk Staffordshire Terrier, Fina Brasileiro, Great Japanese, Mastino Napolitano, Pitt Bull Terrier (forbudt ved lov), Rottweiler, Tosa, Kangal, Boerboel, Fila Brasileiro,

Kaukasisk Ovtcharka, Sydrussisk Ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac.

Det er heller ikke tilladt at holde blandinger af/med alle ovenstående racer.

Ovenstående definition af muskelhunde kan blive mere omfattende over tid, hvis der bliver udviklet nye hunderacer, der kan defineres som muskelhunde.

Sådanne nye hunderacer kan afdelingsbestyrelsen tilføje ordensreglementet, uden at der skal afholdes et afdelingsmøde for at godkende tilføjesen.

Hunde af ovenstående racer, der er registreret som husdyr i afdeling 17, kan forblive hos den pågældende ejer (såfremt alle andre regler overholdes) indtil hunde afgår ved døden.

Hunde af ovenstående racer må ikke medbringes på besøg af gæster til afdelingen, og det er heller ikke tilladt for beboerne i afdelingen, at tilbyde pasning eller pleje af ovennævnte racer i kortere eller længere perioder.

11. Husdyr må ikke være til ulempe for andre beboere, afdelingens bygninger eller anlæg.
12. Husdyr må ikke luftes på legepladser, og ejeren af husdyr er ansvarlig for, at der ikke sker forurening af de grønne områder, friarealer samt veje, stier, private haver og altaner. Efterladenskaber skal straks fjernes.
13. Et husdyr, må på ingen måde forstyrre beboerne med vedvarende lyde, som gøen, mjaven, hulen eller skrigen.
14. Det påhviler ejeren af husdyr, at træffe de foranstaltninger, der efter forholdene må anses for påkrævet, for at dyret ikke generer eller volder andre skade.
15. Ejeren af et husdyr, er forpligtet til, at erstatte den skade dyret forvolder.
16. Det er enhver husdyrejers pligt, at holde sit husdyr i en sundhedsmæssig forsvarlig stand, dvs. at husdyrene skal være vaccinerede, og holdes fri for lopper, mider og orm.

Af hensyn til et rart miljø i afdeling 17, samt et godt forhold mellem husdyrejere og ikke-husdyrejere, skal disse regler overholdes. Er dette ikke tilfældet, gøres opmærksom på, at der kan opstå erstatningssager.

Hvis ovenstående reglement ikke overholdes, kan den enkelte beboers tilladelse til husdyrhold inddrages. Såfremt husdyrholdet fortsætter, efter at tilladelsen er inddraget, medfører dette ophævelse af lejemålet.

Forslag til ny tekst:

Det er ikke tilladt at holde krybdyr og slanger.

Hunde og katte:

1. Politivedtægtens bestemmelser om hunde finder anvendelse overalt i afd. 17
2. Hunde skal føres i snor.
3. Hundeejere skal kunne forevise lovpligtig ansvarsforsikring.
4. Det er enhver hundeejer forbudt at ophidse sin hund til angreb.

5. Katte, som holdes i henhold til pkt. 5, skal være øretatoverede, chippet eller bære halsbånd med ejers navn og adresse.
6. Der må højst holdes **to** husdyr pr. lejemål. (hunde og katte)
7. Hvis der er mistanke om at beboerens hunde er en af nedenstående på listen over forbudte hunderacer. Forpligter hundeejeren sig til at fremskaffe en dyrlægeerklæring for bestemmelse af hunderacen.
8. Følgende hunderacer er ikke tilladt at holde i afdeling 17.
9. Americano Bull Terrier, Amerikansk Staffordshire Terrier, Amerikansk Bulldog, Amstaff, Bullmastiff, Bullterrier, Carna Corsa, Centralasiatisk Oytcharka, , Dogo Argentino, Dogo Canarian, Dogo De Bordeaux, Dogo Vanarian, Fina Brasileiro, Great Japanese, Mastino Napolitano, Pitt Bull Terrier (forbudt ved lov), Tosa, Kangal, Boerboel, Fila Brasileiro, Kaukasisi Ovtcharka, Sydrussisk Ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac.

Det er heller ikke tilladt at holde blandinger af/med alle ovenstående racer.

Ovenstående definition af muskelhunde kan blive mere omfattende over tid, hvis der bliver udviklet nye hunderacer, der kan defineres som muskelhunde.

Sådanne nye hunderacer kan afdelingsbestyrelsen tilføje ordensreglementet, uden at der skal afholdes et afdelingsmøde for at godkende tilføjesen.

Hunde af ovenstående racer, der er registreret som husdyr i afdeling 17, kan forblive hos den pågældende ejer (såfremt alle andre regler overholdes) indtil hunde afgår ved døden.

Hunde af ovenstående racer må ikke medbringes på besøg af gæster til afdelingen, og det er heller ikke tilladt for beboerne i afdelingen, at tilbyde pasning eller pleje af ovennævnte racer i kortere eller længere perioder.

10. Husdyr må ikke være til ulempe for andre beboere, afdelingens bygninger eller anlæg.
11. Husdyr må ikke luftes på legepladser, og ejeren af husdyr er ansvarlig for, at der ikke sker forurening af de grønne områder, friarealer samt veje, stier, private haver og altaner. Efterladenskaber skal straks fjernes.
12. Et husdyr, må på ingen måde forstyrre beboerne med vedvarende lyde, som gøen, mjaven, hylen eller skrigen.
13. Det påhviler ejeren af husdyr, at træffe de foranstaltninger, der efter forholdene må anses for påkrævet, for at dyret ikke generer eller volder andre skade.
14. Ejeren af et husdyr, er forpligtet til, at erstatte den skade dyret forvolder.
15. Det er enhver husdyrejers pligt, at holde sit husdyr i en sundhedsmæssig forsvarlig stand, dvs. at husdyrene skal være vaccinerede, og holdes fri for lopper, mider og orm.
16. Det er ejernes forpligtelse at hunden ikke kan løbe ud fra matriklen.
17. hensyn til et rart miljø i afdeling 17, samt et godt forhold mellem husdyrejere og ikke-husdyrejere, skal disse regler overholdes. Er dette ikke tilfældet, gøres opmærksom på, at der kan opstå erstatningssager.

8. Navneskilte

Nuværende tekst

Hvor navneskilt er opsat på postkasse, må ingen anden type anvendes. Hold altid navneskiltet ajourført. Navneændringer til navneskilt bestilles hos afdelingsbestyrelsen.

Forslag til ny tekst

Navneændringer til navneskilt Kan bestilles hos Servicecentret.

Det er også tilladt selv at få lavet og opsætte sit eget navneskilt på postkassen. Hold altid navneskiltet ajourført.

9. Parkering og motorkørsel

Nuværende tekst

Parkering på grunden må kun finde sted på befæstede arealer.

Der må ikke parkeres på vendepladserne på Vårvej, Midsommervej, Høstvej og Midvintervej.

Der henstilles til, at der køres hensynsfuldt i afdelingen.

Foreslået tekst

Parkering på grunden må kun finde sted på befæstede arealer.

Der må ikke parkeres på vendepladserne på Vårvej, Midsommervej, Høstvej og Midvintervej.

Der henstilles til, at der køres hensynsfuldt i afdelingen.

Retningslinjer for de 7 parkeringspladser på Vårvej, Midsommervej, Høstvej og Midvintervej:

- Maksimalt 3 faste køretøjer pr. lejemål.
- Ubegrænset gæsteparkering.
- Hjemmehjælp og privatpleje i firmabiler må parkere uden registrering. (hvis de har et ærinde i afdelingen)
- Akutbiler og Falck i firmabiler må parkere uden registrering.
- Der må kun parkeres i de afmærkede parkeringsbåse.

10. Skadedyr

Nuværende tekst:

Hvis der observeres skadedyr (rotter), skal dette omgående meddeles kommunens rottebekæmpelse og Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Forslag til ny tekst:

Hvis der observeres skadedyr (rotter), skal dette omgående meddeles kommunens rottebekæmpelse og Servicecentret eller 24/7 vagten.

11. Skiltning

Nyt forslag til tekst:

Flagning tilføjes i overskriften, så den hedder skiltning og flagning

12. Udluftning

Nuværende tekst:

For at undgå emdannelse og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal der sørges for effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Det sker bedst ved at åbne for gennemtræk i nogle få minutter flere gange om dagen. Når der luftes ud, bør der lukkes for varmen samtidig.

Eventuelle udluftningsventiler må ikke tilstoppes.

Forslag til ny tekst:

For at undgå emdannelse (kondens og fugt) og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal der sørges for effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Det sker bedst ved at åbne for gennemtræk i nogle få minutter flere gange om dagen. Når der luftes ud, bør der lukkes for varmen samtidig.

For optimalt indeklima, luft ud 2-3 gange dagligt med gennemtræk i 5-10 minutter. Dette udskifter luften effektivt uden at køle vægge og møbler ned. Sluk altid for radiatorerne under udluftningen for at spare på energien, og skab et sundt miljø uden fugt og skimmelsvamp. en god tommelfingerregel. Ekspert anbefaler, at temperaturen i alle rum som udgangspunkt holdes på **minimum 18 grader** for at undgå fugtproblemer og skimmelsvamp

Varm luft bærer fugt: Varm luft kan indeholde mere vanddamp end kold luft. Når du skaber gennemtræk, erstattes den fugtige, varme indeluft med kold, tør udeluft. Når denne nye luft varmes op, sænkes den relative luftfugtighed, og fugten trækkes ud af boligen.

Kolde overflader skaber kondens: Hvis temperaturen i et rum kommer under ca. 18 grader, risikerer du, at det rammer det såkaldte *dugpunkt*. Det betyder, at den fugt, der er i luften, fortætter sig til vanddråber på kolde vægge, vinduer og møbler, hvilket er grobunden for skimmelsvamp.

Eventuelle udluftningsventiler må ikke tilstoppes.

Det er ikke tilladt at slukke, tildække eller på anden måde at forhindre at ventilator på badeværelset eller Duka ventilator ikke kan køre. Når filter på Duka ventilator skal renses gøres det selv eller kontakt servicecenteret. Det er meget vigtigt at filteret bliver rensed/ udskiftet ellers kører duka ventilatoren ikke optimalt.

Filter indikatoren lyser for at minde dig om at tilse filtrene og aggregatet, Det vil ske for hver 90 dage.

Denne video viser, hvordan du løbende vedligeholder din DUKA One med filterrens eller filterskift samt rengøring af enhedens kerne. Klik på nedenstående link for at se videoen.

<https://www.youtube.com/watch?v=Fj527-SEhss>

13. Ændringer

Nuværende tekst:

Boligforeningens bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i vedligeholdelses-, moderniserings- og ordensreglerne som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.

Afdelingsmødet kan foretage ændringer i ordensreglementet og Vedligeholdelsesreglementet i henhold til AAB's vedtægter § 22, stk. 6.

Forslag til ny tekst:

Boligforeningens bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i vedligeholdelses-, moderniserings- og ordensreglerne som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet. Hvis Boligforeningens bestyrelse foretager ændringer i vedligeholdelses-, moderniserings- og ordensreglerne forpligter de at afdelingsbestyrelsen bliver orienteret om ændringerne.

Afdelingsmødet kan foretage ændringer i ordensreglementet og Vedligeholdelsesreglementet i henhold til AAB's vedtægter § 22, stk. 6.

Vedtaget på afdelingsmødet den 11. april 1997.

Arbejdernes Andels Boligforening
Afdeling 17, "Vorrevangen I"

ORDENSREGLEMENT

AF 11. APRIL 1997

(Revideret 15. september 2025)

(Administrativt tilrettet, marts 2026)

(Udkast til afdelingsmøde

Lovgrundlag

- Lov om leje af almene boliger nr. 928 af 04.09.2019

Indledning

Dette reglement indeholder generelle bestemmelser om ordensregler i alle afdelinger i AAB. AABs bestyrelse er bemyndiget til, at ændre de generelle bestemmelser. De særlige bestemmelser for din boligafdeling findes til sidst i reglementet. Ordensreglementet erstatter tidligere vedtagne bestemmelser og ordensreglementer.

Udlejers pligter

I henhold til Lov om leje af almene boliger § 80, skal AAB sikre, at der hersker god orden i ejendommen og om fornødent ophæve lejeforhold i de i § 90, stk. 1, nr. 1-10 og 13, nævnte tilfælde.

Afdelingens Servicecenter kan indberette overtrædelser af ordensreglementet.

Lejers pligter

Lejeren skal overholde ordensreglerne for den pågældende afdeling, og skal efterkomme andre rimelige påbud, der skal sikre god husorden og forsvarlig brug af det lejede. Dette er ligeledes gældende for personer, lejeren har givet adgang til det lejede.

Lejeren kan i henhold til § 81 pålægges retsfølger efter § 82, når lejeren i følgende tilfælde udøver adfærd, som er til gene for ejendommen, udlejer, dennes ansatte, lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

Sanktioner ved overtrædelse af reglementet

Når lejeren har tilsidesat god skik og orden, jf. Lov om leje af almene boliger § 82, kan lejeren pålægges en af følgende retsfølger:

- 1) Lejeforholdet kan gøres betinget, således at der, hvis lejeren inden for 1 år efter afgørelsen overtræder nærmere fastsatte betingelser vedrørende adfærd i ejendommen, er grundlag for, at lejemålet kan opsiges eller ophæves.
- 2) Lejeren kan meddeles en advarsel om, at fornyet overtrædelse af god skik og orden, jf. § 82, kan føre til, at lejeforholdet gøres betinget efter nr. 1, eller til, at lejemålet opsiges eller ophæves.

Sager om pålæggelse af retsfølger indbringes for Beboerklagenævnet efter reglerne i Lov om leje af almene boliger kapitel 17.

Klagevejledning

Ønsker du at klage over en eller flere beboere i din afdeling, skal du sende en skriftlig klage til AAB på mailen: klagesag@aabnet.dk

I støjsager anbefaler boligforeningen generelt, at der er flere beboere, der underskriver klagen, for at sikre at der ikke er tale om nabostridigheder.

Ordensreglementet gælder som **tillæg til lejekontrakten**, og det anbefales, at man gennemlæser reglementet og efterlever det.

Reglementet er udformet som en opslagsliste, idet de omhandlede emner er anført i alfabetisk rækkefølge. Det er derfor let at finde frem til netop det, man i en given situation ønsker at få kendskab til.

Afbrænding

I Aarhus Kommune er det tilladt hele året at tænde små hyggebål i bålfad, havepejs eller på etablerede bålpladser, så længe du bruger rent, tørt træ. Røgen fra bålet må ikke være til gene for naboerne.

Afbrænding af haveaffald er derimod strengt forbudt

Affald

Af hygiejniske grunde skal alt affald, der kastes i renovationsbeholderen, være pakket ind i lukkede affaldsposer.

Glas og aviser/ugeblade kan lægges i de af kommunen opstillede containere.

Større ting som møbler, vaskemaskiner eller andet, der skal fjernes, bliver p.t. afhentet gratis ved henvendelse til Affaldvarme Aarhus på tlf.: 89 40 16 00 eller mail kundeserviceaffald@aarhus.dk

Antenner

Der må ikke opsættes radioamatørantenne uden speciel, skriftlig tilladelse fra boligforeningen. Paraboler og antenner må ikke fastgøres på eller gennem tagfladen, på udhæng, kviste samt over gavlvinduerne.

Antenner og paraboler, der er til skade for bygningen, vil blive krævet fjernet og evt. skader retableret.

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør bør man være varsom med, hvad der skylles ud gennem vask og toilet. Husk at éngangsbleer, vat, køkkenrulle og lignende aldrig må smides i toiletkummen.

Utætheder i installationerne skal omgående meldes til afdelingsbestyrelsen eller Servicecentret.

Til rengøring af badekar, håndvask og toilet må kun anvendes skånsomme og aldrig slibende eller ætsende rengøringsmidler.

Barnevogne, cykler, knallerter m.v.

Sådanne ting må ikke henstilles på andre steder, hvor den almindelige færdsel inden for afdelingens område foregår.

Boldspil og leg

Leg med bue og pil, paintball, luftbøsser og lignende må ikke finde sted på afdelingens område.

Boldspil på afdelingens område er på beboernes eget ansvar.

Af hensyn til øvrige beboere må forældre nøje overvåge, at støj fra børns leg, både i indendørs og udendørs, ikke bliver for voldsom og dermed generer. Dette gælder især om aftenen.

Campingvogne m.v.

Indregistrerede Campingvogne og trailere må kun parkeres i afdelingen i egen indkørsel. Campingvogne og trailere må ikke have en sådan placering, at disse hindrer normalt udsyn for naboen og dermed er til gene.

Uindregistrerede campingvogne, køretøjer, fritidsbåde og lignende må ikke henstilles på grunden.

Det er ikke tilladt at opmagasinere Campingvogne, Biler og trailere i haven.

El- og rørinstallationer

Beboerne må ikke foretage ændringer eller indgreb i lejlighedens installationer, og eventuelle fejl skal omgående meldes til Servicecentret eller 24/7 vagten.

Erhvervsmæssig virksomhed

Uden boligforeningens skriftlige tilladelse er det ikke tilladt at drive erhvervsmæssig virksomhed fra boligen samt fra andre lejede lokaler.

Fodring af fugle og dyr

Af hensyn til bl.a. rottefaren er opsætning af foderbræt og fodring af f.eks. vildekatter ikke tilladt.

Forsikringer

Afdelingen er omfattet af fælles forsikringer, som dækker brand, ansvar og bygningsbeskadigelse. Afdelingen har ikke tegnet sanitets- og glasforsikring, idet afdelingen dækker udgiften til håndvask, toiletkumme og vinduesglas, hvis uheldet er ude for dig eller dine børn.

Men hvis uheldet sker uden for lejligheden, er ansvaret dit, men under normale forhold vil en sådan skade blive dækket af din familieansvarsforsikring.

Vandskade på indbo som følge af fx. rør- eller radiatorsprængning er ikke dækket af afdelingens forsikring, men dækkes almindeligvis af en familieforsikring.

Vægbeklædninger, gulvbelægninger og skabe m.v. i kældre er ikke dækket af boligforeningens forsikring. Opstår der en skade, bør det straks meldes til Servicecentret eller 24/7 vagten og dit forsikringsselskab.

Fremleje

Beboeren har ret til at fremleje det lejede efter reglerne herom i lejeloven. Beboeren har ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse, når det samlede antal personer, der herefter kommer til at bo i lejligheden, ikke overstiger antallet af beboelsesrum. Beboeren har også ret til at fremleje hele lejligheden, dog kun i indtil 2 år og kun under forudsætning af, at beboerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.

Ved hel eller delvis fremleje er det beboerens pligt at meddele boligforeningen, til hvem fremleje finder sted og vilkårene her for.

Overtrædelse af reglerne medfører opsigelse af beboeren.

Garager, carporte, skure og andre tilbygninger

Det er ikke tilladt at opføre skure, garager, carport eller andre tilbygninger, uden at sådanne skriftligt er godkendt af boligforeningen og de kommunale bygningsmyndigheder.

Garager og carporte må kun anvendes til parkering af indregistrerede motorkøretøjer og må ikke anvendes til andre formål. Snerydning og glatførebekæmpelse påhviler beboeren.

Græs- og hækkeklipping m.v.

Græsklipning samt brug af motoriserede haveredskaber, må ikke finde sted på hverdage efter kl. 20.00. På lørdage, søn- og helligdage må brug af motoriserede haveredskaber, ikke finde sted efter kl. 15:00. Græsklipning er tilladt på lørdage, søn- og helligdage til kl. 15:00. I de 2 perioder a 10 dage hvor afdelingen har container opstillet til grønt affald er det tilladt at bruge motoriserede haveredskaber til kl. 20:00 på alle dage.

Haver

Nedfalden frugt tilhører den, på hvis grund den er faldet.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde krybdyr og slanger.

Hunde og katte:

1. Politivedtægtens bestemmelser om hunde finder anvendelse overalt i afd. 17
2. Hunde skal føres i snor.
3. Hundeejere skal kunne forevise lovpligtig ansvarsforsikring.
4. Det er enhver hundeejer forbudt at ophidse sin hund til angreb.
5. Katte, som holdes i henhold til pkt. 5, skal være øretatoverede eller bære

halsbånd med ejers navn og adresse.

6. Hvis der er mistanke om at beboerens hunde er en af nedenstående på listen over forbudte hunderacer. Forpligter hundeejeren sig til at fremskaffe en dyrlægeerklæring for bestemmelse af hunderacen.
7. Der må højst holdes **to** husdyr pr. lejemål.
8. Følgende hunderacer er ikke tilladt at holde i afdeling 17.
9. Americano Bull Terrier, Amerikansk Staffordshire Terrier, Amerikansk Bulldog, Amstaff, Bullmastiff, Bullterrier, Carna Corsa, Centralasiatisk Oytcharka, ~~Dobberman~~, Dogo Argentino, Dogo Canarian, Dogo De Bordeaux, Dogo Vanarian, Terrier, Fina Brasileiro, Great Japanese, Mastino Napolitano, Pitt Bull Terrier (forbudt ved lov), ~~Rottweiler~~, Tosa, Kangal, Boerboel, Fila Brasileiro, Kaukasisi Ovtcharka, Sydrussisk Ovtcharka, Tornjak, Sarplaninac.

Det er heller ikke tilladt at holde blandinger af/med alle ovenstående racer.

Ovenstående definition af muskelhunde kan blive mere omfattende over tid, hvis der bliver udviklet nye hunderacer, der kan defineres som muskelhunde.

Sådan nye hunderacer kan afdelingsbestyrelsen tilføje ordensreglementet, uden at der skal afholdes et afdelingsmøde for at godkende tilføjjelsen.

Hunde af ovenstående racer, der er registreret som husdyr i afdeling 17, kan forblive hos den pågældende ejer (såfremt alle andre regler overholdes) indtil hunde afgår ved døden.

Hunde af ovenstående racer må ikke medbringes på besøg af gæster til afdelingen, og det er heller ikke tilladt for beboerne i afdelingen, at tilbyde pasning eller pleje af ovennævnte racer i kortere eller længere perioder.

10. Husdyr må ikke være til ulempe for andre beboere, afdelingens bygninger eller anlæg.
11. Husdyr må ikke luftes på legepladser, og ejeren af husdyr er ansvarlig for, at der ikke sker forurening af de grønne områder, friarealer samt veje, stier, private haver og altaner. Efterladenskaber skal straks fjernes.
12. Et husdyr, må på ingen måde forstyrre beboerne med vedvarende lyde, som gøen, mjaven, hylen eller skrigen.
13. Det påhviler ejeren af husdyr, at træffe de foranstaltninger, der efter forholdene må anses for påkrævet, for at dyret ikke generer eller volder andre skade.
14. Ejeren af et husdyr, er forpligtet til, at erstatte den skade dyret forvolder.
15. Det er enhver husdyrejers pligt, at holde sit husdyr i en sundhedsmæssig forsvarlig stand, dvs. at husdyrene skal være vaccinerede, og holdes fri for lopper, mider og orm.
16. Det er ejernes forpligtelse at hunden ikke kan løbe ud fra matriklen.
17. hensyn til et rart miljø i afdeling 17, samt et godt forhold mellem husdyrejere og ikke-husdyrejere, skal disse regler overholdes. Er dette ikke tilfældet, gøres opmærksom på, at der kan opstå erstatningssager.

Hvis ovenstående reglement ikke overholdes, kan den enkelte beboers tilladelse til husdyrhold inddrages. Såfremt husdyrholdet fortsætter, efter at tilladelsen er inddraget, medfører dette ophævelse af lejemålet.

Komfurer og andre installationer i lejemålet

For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør beboeren sætte sig ind i brugsanvisninger for disse. I tvivlstilfælde vil Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen være behjælpelig. Normal drift og vedligeholdelse af de af afdelingen installerede hvidevarer m.v. afholdes af afdelingen, men beboeren betaler for skader, som måtte skyldes forkert brug og misligholdelse. Alle uregelmæssigheder skal straks meldes til Servicecentret eller afdelingsbestyrelsen.

Musik

Benyttelse af radio, video, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen til naboer.

I de sene aftentimer bør der vises særligt hensyn til naboer ved at skrue ned, og holde vinduer og døre lukkede, så de beboere, der ønsker nattero, ikke forstyrres. I særlige tilfælde ved fester og lignende bør det sikres, at naboerne er ind forstået med "støj".

Navneskilte

Hold altid navneskiltet ajourført. Navneændringer til navneskilt bestilles hos Servicecentret.

Parkering og motorkørsel

Parkering på grunden må kun finde sted på befæstede arealer.

Der må ikke parkeres på vendepladserne på Vårvej, Midsommervej, Høstvej og Midvintervej.

Der henstilles til, at der køres hensynsfuldt i afdelingen.

Retningslinjerne for de 7 parkeringspladser på Midvintervej, Høstvej, Midsommervej og Vårvej:

- 3 faste køretøjer pr. lejemål
- Ubegrænset timeantal til gæsteparkering pr. år
- Hjemmehjælp/Privatplejen i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering
- Akutbiler/Falck i firmabiler må parkere 24/7 uden registrering
- Der må kun parkeres i de afmærkede parkeringsbåse

Skadedyr

Hvis der observeres skadedyr (rotter), skal dette omgående meddeles kommunens rottebekæmpelse og Servicecentret eller 24/7 vagten.

Skiltning

Opsætning af skilte og reklamer må kun ske efter skriftlig tilladelse fra boligforeningen.

Det er i afdelingen ikke tilladt at montere eller ophænge flag på afdelingens bygninger/matrikler.

Der må således ikke monteres eller ophænges flag på afdelingens tage, ydre husvægge, yderdøre, skure, carporte, udestuer, hegn, træer, hække osv.

I tilfælde af særlig begivenheder som f.eks. fødselsdage, konfirmationer, barnedåb, jubilæer og bryllupsdage, er det dog det tilladt at montere eller ophænge flag i umiddelbar tilknytning til begivenheden i tidsrummet fra én dag før begivenheden til én dag efter begivenheden.

Der må i øvrigt flages ifølge lov om flagning

Vær opmærksom på, at du ikke må bore i bygningernes facade eller tag (klimaskærm), uden særskilt tilladelse fra AAB.

Udluftning

For at undgå emdannelse (kondens og fugt) og dermed følgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, skal der sørges for effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Det sker bedst ved at åbne for gennemtræk i nogle få minutter flere gange om dagen. Når der luftes ud, bør der lukkes for varmen samtidig.

For optimalt indeklima, luft ud 2-3 gange dagligt med gennemtræk i 5-10 minutter. Dette udskifter luften effektivt uden at køle vægge og møbler ned. Sluk altid for radiatorerne under udluftningen for at spare på energien, og skab et sundt miljø uden fugt og skimmelsvamp. en god tommelfingerregel. Eksperter anbefaler, at temperaturen i alle rum som udgangspunkt holdes på **minimum 18 grader** for at undgå fugtproblemer og skimmelsvamp

Varm luft bærer fugt: Varm luft kan indeholde mere vanddamp end kold luft. Når du skaber gennemtræk, erstattes den fugtige, varme indeluft med kold, tør udeluft. Når denne nye luft varmes op, sænkes den relative luftfugtighed, og fugten trækkes ud af boligen.

Kolde overflader skaber kondens: Hvis temperaturen i et rum kommer under ca. 18 grader, risikerer du, at det rammer det såkaldte *dugpunkt*. Det betyder, at den fugt, der er i luften, fortætter sig til vanddråber på kolde vægge, vinduer og møbler, hvilket er grobunden for skimmelsvamp.

Eventuelle udluftningsventiler må ikke tilstoppes.

Det er ikke tilladt at slukke, tildække eller på anden måde at forhindre at ventilator på badeværelset eller Duka ventilator ikke kan køre. Når filter på Duka ventilator skal renses gøres det selv eller kontakt servicecenteret. Det er meget vigtigt at filteret bliver udskiftet/renset ellers kører duka ventilatoren ikke optimalt.

Vandsenge

Af hensyn til bygningskonstruktioner må der ikke opstilles vandsenge i afdeling 17.

I alle tilfælde hæfter beboeren for skader m.v., der er opstået som følge af vandsenge.

Ændringer

Boligforeningens bestyrelse er bemyndiget til at foretage de ændringer i vedligeholdelses-, moderniserings- og ordensreglerne som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet. Hvis Boligforeningens bestyrelse foretager ændringer i vedligeholdelses-, moderniserings- og ordensreglerne forpligter de at afdelingsbestyrelsen bliver orienteret om ændringerne.

Afdelingsmødet kan foretage ændringer i ordensreglementet og Vedligeholdelsesreglementet i henhold til AAB's vedtægter § 22, stk. 6.

Vedtaget på afdelingsmødet den 11. april 1997.

Regler for katte- og hundehold i afd. 17, "VORREVANGEN I"!

Ovenstående reglement er nøje gennemlæst, og jer er indforstået med, at overtrædelse af dette medfører inddragelse af min tilladelse til husdyrhold. Såfremt husdyrholdet fortsætter efter at tilladelsen er inddraget, kan dette medføre ophævelse af lejemålet.

Navn: _____

Bopæl: _____

Husdyrets art/race og anskaffelsestidspunkt.

Navn: _____

Bopæl: _____

Husdyrets art/race og anskaffelsestidspunkt.

1. _____

Ved registrering af hunde skal ligeledes afleveres kopi af forsikringspolice.

Såfremt husdyret er øretatoveret bedes dette nummer oplyst:

Dato: _____

Underskrift: _____

Ovenstående talon rives ud og afleveres til Servicecentret, Fyrkatvej 5, kld.

Forslag til ændring af råderetskatalog afdeling 17

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at råderetskataloget opdateres med følgende ændringer:

1. Under afsnittet carporte indskrives også garager.
2. Udendørs stikkontakt – der er sat en note ind om bagatelgrænse for merleje.
3. Udendørsbelysning – garage tilføjes under placering af lys.
4. Udendørs vandhane – der er sat en note ind om bagatelgrænse for merleje.
5. Afsnittet vedr. belægning ændres fra beløgningssten til, at der er frit materiale valg fx faste/løse belægninger. I carport/indkørsel skal belægning være egnet til kørsel med bil.
6. Under afsnittet om hegn vedr. Højde på hegn på 180 cm tilføjes jf. hegsloven
7. Beskrivelsen af havelåger ændres, så der fremover er frit materialevalg i stedet for krav om aluminium eller galvaniseret jern.
8. El-ladestander – det bliver muligt at overdrage ladeboks til ny lejer. Dermed kan en installeret ladestander blive stående ved fraflytning, medmindre den nye lejer ikke ønsker at overtage den.

Følgende tekst tilføjes i råderetskataloget:

Aftale om overtagelse: Ved lejers fraflytning kan den efterfølgende lejer vælge at overtage ladestanderen og den tilhørende aftale med den udbyder, der har opsat den.

Nedtagning af ladestander: Hvis den nye lejer ikke ønsker at overtage ladestanderen fra den udbyder, som har opsat ladestanderen, skal den eksisterende ladestander nedtages.

Efterladt infrastruktur: Kablet, der er trukket fra strømtavlen, må ikke fjernes.

Etablering af samleboks: I stedet skal der opsættes en godkendt samleboks, hvor ladestanderen sad. Dette sikrer, at kablet bevares, så en ny ladestander let kan monteres i fremtiden.

9. Varmepumper – Det indskrives i råderetskataloget, at der kan ske overdragelse til ny lejer.

10. Kollektiv råderet for køkkener udgår, da afdelingen ikke deltager i den nye 40/60-ordning for køkkenmodernisering.

Kollektiv råderet for badeværelser og bryggers bevares uændret. De øvrige bestemmelser i råderetskataloget fortsætter uændret. Råderetskatalog med markerede ændringer er vedlagt som bilag.

Råderetskatalog afd. 17

- Vorrevangen I



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 værdi. 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.

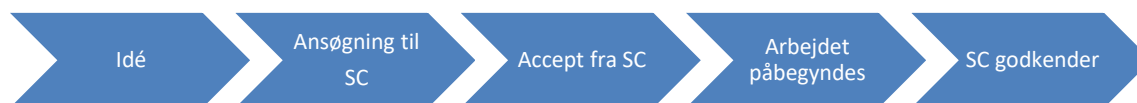
Råderet INDE i boligen

-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 værdi. 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.

Du må gerne lægge parketgulve i boligen, dog ikke i vådrum eller kælderen. Arbejdet skal anmeldes og godkendes af Servicecenteret, inden arbejdet påbegyndes, og efter arbejdet er udført. Arbejdet udføres egenfinansieret uden godtgørelse ved fraflytning. Til gengæld skal der ikke ske reetablering ved fraflytning.

Det er også tilladt at lægge flydende gulv/parketgulv i boligen. Dette gælder ikke i vådrum. (toilet/badeværelse eller kælderen).

Hvis der lægges flydende gulv/parketgulv i køkken og entreen, skal dette være i et materiale som er vandafvisende, fx laminatgulv eller Vinylgulv.

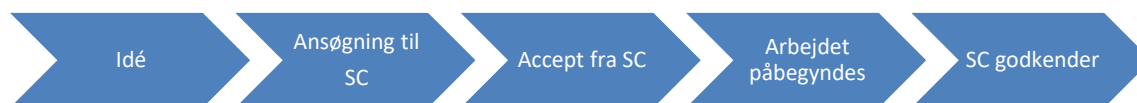
Et flydende gulv/parketgulv klikkes sammen og lægges ovenpå et undergulv (f.eks. beton eller eksisterende trægulve) og et mellemlag (fx filt eller skumplast).

Det er ikke tilladt at lægge flydende gulv/parketgulve i pangfarver i boligen. Pangfarver er meget stærke, lysende og intense farver, som skiller sig ud. De kaldes også fluorescerende eller selvlysende farver. Typiske pangfarver er fx rød, pink, turkis, orange, grøn, blå, skriggul, skrigorange og skriggrøn.

Arbejdet skal anmeldes og godkendes af servicecenteret inden arbejdet påbegyndes og efter arbejdet er udført.

Der ydes ikke godtgørelse, og der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.

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 værdi. 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 forbedringer



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

- **Carport/Garage**
Opførelse af carport/garage
Farve: Jordfarver fx grøn umbra (ral 6020) eller antracit grå (ral 2600)
- **Redskabsskur/småbygninger/småhus**
Det er tilladt at opsætte redskabsskur
- **Træterrasse**
Etablering af træterrasse hævet over niveau svarende til stueplan
Mål: Maksimalt 1/3 af boligens udenomsareal, men minimum 2 meter fra skel til nabo.

Bemærk: Se vedligeholdelsesreglementet for tilladte farver i afdelingen.
- **Stikkontakt¹**
Installation af udendørs stikkontakt
Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør
- **Vandhane²**
Etablering af vandhane
Vandhaner der etableres fra den 29/11 2019 og frem skal være frostsikre.
- **Udendørsbelysning**
Installation af udendørsbelysning
Placering: Ved indgangspartier, stier, på hovedbygningen og småbygninger samt carport/garage.

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør
- **Udestue/vinterhave**

Forandringer

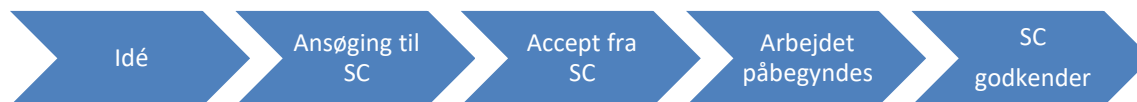
Forandringer øger ikke det lejedes brugsværdi. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræver reetablering ved fraflytning. Nogle forandringer giver afdelingen flere omkostninger til

¹ Bemærk at organisationsbestyrelsen har indført en bagatelgrænse på 20 kr. for opkrævning af merleje, hvorfor der ikke vil blive opkrævet merleje på etablering af stikkontakt.

² Bemærk at organisationsbestyrelsen har indført en bagatelgrænse på 20 kr. for opkrævning af merleje, hvorfor der ikke vil blive opkrævet merleje på etablering af udendørs vandhane.

vedligeholdelse, og medfører derfor en merleje.

Procedure for forandringer



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

- **Belægning**

Etablering af Belægning.

Størrelse: I op til 80 % af boligens udenomsareal

Der er frit materialevalg fx faste/løse belægninger. I carport/indkørsel skal belægning være egnet til kørsel med bil.

Afdelingen vedligeholder.

Bemærk: Regnvand fra belagte arealer skal altid ledes væk fra huset.

- **Hegn**

Etablering af hegn

Materiale: Træ, komposit, vedligeholdelsesfrie materialer

Placering: I skel og øvrige steder i haven

Størrelse: Maksimalt 180 cm højt. (Jf. hegnsloven)

Vedligehold: Hegn i skel vedligeholdes af afdelingen.

Bemærk: Etablering af hegn forudsætter skriftlig enighed mellem naboer. Hvis man vælger vedligeholdelsesfrie materialer, anbefales det at man algebehandler.

- **Havelåge**

Etablering af havelåge

Materiale: Frit materialevalg

Mål: Maksimalt 180 cm høj

- **Overdækning af terrasse**

Opsætning af terrasseoverdækning

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

- **Dørspion**
Montering af dørspion i hoveddør

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

- **Drivhus**
Opsætning af drivhus
- **El-ladestander til el-bil**
Placering: På egen (husets) grund
Bemærk: Skal udføres af en autoriseret installatør.
Aftale om overtagelse: Ved lejers fraflytning kan den efterfølgende lejer vælge at overtage ladestanderen og den tilhørende aftale med den udbyder, der har opsat den.
Nedtagning af ladestander: Hvis den nye lejer ikke ønsker at overtage ladestanderen fra den udbyder, som har opsat ladestanderen, skal den eksisterende ladestander nedtages.
Efterladt infrastruktur: Kablet, der er trukket fra strømtavlen, må ikke fjernes.
Etablering af samleboks: I stedet skal der opsættes en godkendt samleboks, hvor ladestanderen sad. Dette sikrer, at kablet bevares, så en ny ladestander let kan monteres i fremtiden.
- **Markise**
Opsætning af markise
- **Højbed**
Opsætning af højbed
Bemærk: Beplantning skal ske minimum 1 meter fra huset.
- **Flagstang**
Opsætning af flagstang på maks. 8 meter
Placering: Mindst 1 meter fra skel til nabo
- **Havelamper**
Opsætning af havelamper med fx solceller
- **Varmepumpe**
Opsætning af varmepumpe

Bemærk: Ved ansøgning vil der være krav til maksimal støj (målt i decibel) fra varmepumpen. Der kan ske overdragelse til nye lejere.

- **Trampolin**

Det er tilladt at opsætte trampolin.

Bemærk: Hvis man nedgraver trampolinen, vil der blive opkrævet depositum ved ansøgning af arbejdet.

- **Robot plæneklipper**

Det er tilladt at opsætte robot plæneklipper ~~med nedgravede kabler.~~

Oversigt - Udenfor boligen

Arbejde	Godtgørelse	Merleje	Reetablering
Carport	x	x	
Redskabsskur/småbygninger/småhus	x	x	
Træterrasse	x	x	
Udendørsbelysning	x	x	
Træterrasse	x	x	
Udestue/vinterhave	x	x	
Udendørs vandhane	x	x	
Udendørs stikkontakt	x	x	
Belægning		x	
Hegn		x	
Havelåge		x	
Overdækning af terrasse		x	
Drivhus			X
Markise			x
Højbed			x
Flagstang			x
Havelamper			x

Ladestander (kun på reetablering på ladeboks)			X
Varmepumpe			x
Trampolin			x
Robot plæneklipper			x

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

Kollektiv råderet

- finansieres via 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, badeværelse eller bryggers.

Procedure ved kollektiv råderet



Følgende tilladte forbedringer kan laves via den kollektive råderet:

- **Badeværelse**
Modernisering af badeværelse
Etablering af badeværelse i enten kælder eller bryggers.
- **Bryggers**
Modernisering af bryggers.
Maling af betongulv i bryggers