

Forslag ang. råderet & vedligehold til afdelingsmøde, afd. 62

den 1. juli 2021



Frist for omdeling af forslag 17. juni 2021

Forslag til afstemning

RÅDERETSKATALOGET:

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:

- Opførelse af carport:
*Det er tilladt at opføre carport. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse ved fraflytning. Carporten kræver kommunal godkendelse.
 Lejeren er forpligtet til at overholde den for bygningsdelen gældende vedligeholdelsesplan. Arbejdet medfører merleje, som opdeles i henlæggelse til fornyelse og merleje til øgede vedligeholdelsesudgifter.*

Til formuleringen:

- **Carport**
 Opførelse af carport efter gældende bygningsreglement
 Belægning skal være kørefliser minimum 7 cm tykke.
 Størrelse: Carport/garage skal minimum være 18 m² uden redskabsskur. Maksimalt størrelse 40 m² inkl. Redskabsrum og stikkontakt hvis dette ønskes.
 Materiale: Konstruktionen: Træ eller stål. Tag Tagpap, trapezplader i plastmateriale, tagbølgeplader eller termoplader.
 Farve og vedligehold: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Dette skal først godkendes af kommunen, da der kan foreligge servitutter på enkelte ejendomme i jeres afdeling. Godkendelsen indhenter AAB.

Bemærk: Installerings af stikkontakt skal udføres af autoriseret elinstallatør

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:

Opstilling af redskabshus:

Det er tilladt at opsætte redskabsskur. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører merleje, som opdeles i henlæggelse til fornyelse og merleje til øgede vedligeholdelsesudgifter

- *På hver grund må der opstilles indtil 2 småbygninger, når arealet af den enkelte bygning ikke overstiger 10 m², afstanden til andre bygninger på grunden er mindst 2½ m. Småbygninger må opføres nærmere skel end 2½ m, når højde i skel ikke overstiger 1,8 m i skel. Ingen af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2½ m over terræn.*

Til formuleringen:

- **Redskabsskur**
 Etablering af op til 2 småbygninger
 Mål: Maksimalt 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

Materiale: Konstruktionen må anvendes følgende trykimprægneret træ eller hårdttræ træ (lærketræ eller lign.). Taget: Tagpap, tagbølgeplader eller tegl. Dør: Træ. evt. med rude.

Farve/vedligehold: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Stolpefodder eller stolper skal nedstøbes i jorden.

Bemærk: Der må maksimalt være 2 småbygninger pr. lejemål

Bemærk: AAB anbefaler der laves en skitse med materialeliste og krav. Dette vil blive en omkostning for afdelingen, men vil sikre et ensartet udtryk og nem arbejdsgang for alle beboer, der går i gang med projektet.

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 tilføjes:

- **Stikkontakt**

Installation af udendørs stikkontakter

Placering på facaden og godkendte blivende tilbygninger

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

Forslag 4:

Der stilles forslag om, at følgende formulering udgår:

- Ændring af vindue til terrassedør:
- *Det er tilladt at ændre vindue til terrassedør. Arbejdet kan udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører merleje, som opdeles i henlæggelse til fornyelse og merleje til øgede vedligeholdelsesudgifter.*
- *Såfremt det er nødvendigt at flytte radiator, skal dette udføres af autoriseret VVS-installatør.*

Forslag 5:

Der stilles forslag om, at følgende formulering udgår:

- Eventuel trappe (ved terrassedør) og terrasse + evt. flytning af radiator:
- *Det er tilladt at udføre trappe ved etableret terrassedør. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører merleje, som opdeles i henlæggelse til fornyelse og merleje til øgede vedligeholdelsesudgifter.*

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:

- Opførelse af udestue:
- *Det er tilladt at opføre udestue. Arbejdet udføres med godtgørelse. Udestue kræver kommunal tilladelse. En udestue medfører merleje. Merleje opdeles i henlæggelse til fornyelse og merleje til øgede vedligeholdelsesudgifter.*
- Opførelse af isoleret vinterhave:
- *Det er tilladt at opføre isoleret vinterhave. Arbejdet udføres med godtgørelse. Vinterhave kræver kommunal tilladelse. En vinterhave medfører merleje. Merleje opdeles i henlæggelse til fornyelse og merleje til øgede vedligeholdelsesudgifter.*

Til formuleringen:

- **Udestue/vinterhave**

Etablering af udestue/vinterhave

Type/ Materiale: Træ, ALU- og glas.

Størrelse: Maksimalt 20 m². Nedergårdsvej 21-27 samt St. Blichers Vej 67A maksimalt 30 m².

Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Dette skal først godkendes af kommunen, da der kan foreligge servitutter på enkelte ejendomme i jeres afdeling. Godkendelsen indhenter AAB.

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 tilføjes:

- **Vandhane**

Etablering af vandhane

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør

Bemærk: Vandhanen skal være frostsikret

Forslag 8:

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:

- Udlægning af fliser i have/indkørsel:

Det er tilladt at udføre flisebelægning i haven og indkørslen.

Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.

Der er ingen reetableringspligt i forbindelse med fraflytning

Til formuleringen:

- **Belægning**

Etablering af belægningssten

Størrelse: Maksimalt 100 m², dog maksimalt 50 % af havens areal

Placering i haven og indkørslen

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

Forslag 9:

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

- Opstilling af fast drivhus:

Det er tilladt at opsætte fast drivhus med støbt sokkel.

Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.

Der skal ske reetablering ved fraflytning.

På hver grund må der opstilles indtil 2 småbygninger, når arealet af den enkelte bygning ikke overstiger 10 m²,

afstanden til andre bygninger på grunden er mindst 2½ m. Småbygninger må opføres nærmere skel end 2½ m, når højde i skel ikke overstiger 1,8 m i skel. Ingen af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2½ m over terræn.

Til formuleringen:

- **Drivhus**

Opsætning af drivhus med støbt sokkel

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 10:

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 11:

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

- Udendørsbelysning:

Det er tilladt at udføre udendørsbelysning i haven.

Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.

Der skal ske reetablering ved fraflytning.

Arbejdet skal udføres af autoriseret EL-installatør.

Til formuleringen:

- **Havelamper**

Opsætning af havelamper

Placering: I for- og baghave

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

Bemærk: Må ikke være til gene for naboerne

Forslag 12:

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

- *Det er tilladt at opsætte havelåge.*

Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.

Der skal ske reetablering ved fraflytning.

Til formuleringen:

- **Havelåge**

Etablering af havelåge

Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Forslag 13:

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

- *Det er tilladt at opsætte hegn i haven dog ikke i skel.
Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.
Der skal ske reetablering ved fraflytning.
Hegnet må max have en højde på 180 cm.*

Til formuleringen:

- **Hegn**
Etablering af hegn
Placering i haven dog ikke i skel
Størrelse maksimalt 180cm højt
Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Forslag 14:

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 15:

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

- *Det er tilladt at installere kattelem i hoved- og bagdøren.
Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.
Der skal ske reetablering ved fraflytning.*

Til formuleringen:

- **Kattelem**
Installering af kattelem i hoved- og bagdør.

Bemærk: Reetableres til ny dør eller plade/rude udskiftes til ny.

Bemærk: Der vil blive opkrævet depositum ved ansøgning af arbejdet.

Forslag 16:

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
Placering: Minimum 2,5 m fra skel til nabo og til boligen. Ved toplanshusene må dette ikke være til gene for naboen, så minimum 5 m fra boligen.

Forslag 17:

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 18:

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

- *Det er tilladt at opsætte markise.
Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.*

Til formuleringen:

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

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør hvis elektronisk markise

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:

- Opstilling af overdækket terrasse:
Det er tilladt at opstille overdækket terrasse. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ske reetablering ved fraflytning.

Til formuleringen:

- **Overdækket terrasse**
Opsætning af terrasseoverdækning
Materiale: Vægge træ, Tag: Tagpap, trapezplader i plastmateriale, tagbølgeplader eller termoplader.
Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Forslag 20:

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

Opstilling af redskabshus:

Det er tilladt at opsætte redskabsskur. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører merleje, som opdeles i henlæggelse til fornyelse og merleje til øgede vedligeholdelsesudgifter

- *På hver grund må der opstilles indtil 2 småbygninger, når arealet af den enkelte bygning ikke overstiger 10 m², afstanden til andre bygninger på grunden er mindst 2½ m. Småbygninger må opføres nærmere skel end 2½ m, når højde i skel ikke overstiger 1,8 m i skel. Ingen af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2½ m over terræn.*

Til formuleringen:

- **Redskabsskur**

Etablering af 1 småbygning

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

Placering Min 2,5 m fra andre bygninger på grunden og skel

Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Der må maksimalt være 2 småbygninger pr. lejemål

Bemærk: Det er ikke muligt at benytte materialer i stål og zink grundet støjgener til naboerne.

Forslag 21:

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 22:

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

- *Det er tilladt – at have en trampolin stående ovenpå jorden eller at grave en trampolin ned i haven. Nedgravning af trampolin kræver reetablering ved fraflytning, samt at arbejdet først iværksættes, når der er ansøgt og givet tilladelse hos Servicecentret.*

Til formuleringen:

- **Trampolin**

Det er tilladt at opsætte trampolin.

Placering: Minimum 2,5 m fra skel til nabo og til boligen. Ved toplanshusene dog minimum 5 m fra boligen for at undgå gener for naboen.

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

Forslag 23:

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

- *Det er tilladt at fjerne fælles tørrestativer i afdelingen. Kontakt Servicecentret for yderligere information.*

Til formuleringen:

- **Tørrestativ**

Opsætning af fast tørrestativ

Bemærk: Fælles tørrestativer må fjernes ved enighed mellem beboerne. Dette skal ikke reetableres ved fraflytning.

Forslag 24:

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

- **Køkken**
Modernisering af køkken.

Bemærk: Afdelingens standardmål skal overholdes.

Indbygningsovn og nedfældet komfurplade

I forbindelse med køkkenmoderniseringen er det muligt at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade. Hvis du ønsker andre modeller af hårde hvidevarer i dit køkken, skal du ansøge om dette særskilt, jf. installationsretten. Afdelingens standardmål skal fortsat overholdes. Dine egne hårde hvidevarer er ikke en del af råderetssagen.

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

Tilvalg:

I forbindelse med modernisering af køkken er det muligt at tilvælge følgende arbejder;

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

Forslag 25:

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

- **Badeværelse**
Modernisering af badeværelse inkl. gulvvarme
Bemærk: Der kan etableres gulvvarme under betingelse af, at der er individuelle målere i lejemålet.

VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENTET:**Forslag 26:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 3.11 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

Falck nøgleservice

- *Afdelingen er med i AAB's Falck abonnement, der også omfatter nøgleordning.*
- *Med nøgleordningen har du mulighed for at få opbevaret en ekstranøgle hos Falck.*
- *Se nærmere på AAB's hjemmeside.*

Til formuleringen:

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

Forslag 27:

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 3.13 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

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

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 28:

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

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

Til formuleringen:

- Du har pligt til at renholde herunder fejning og fjernelse af ukrudt på eget fortov og ved adgang til boligen helt ind til hoveddør, affaldsbeholdere samt postkasse. Brug af højtryksrensere frabedes, da det ødelægger belægningen.
- 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.
- I flerfamiliehuse ligger forpligtelsen til at renholde og vedligeholde overstående punkter i afsnit 6.2 hos beboeren i stueplan.
- Lejere med grund mod eller ad offentligt fortov har forpligtelsen til at renholde og vedligeholde overstående punkter i afsnit 6.2.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.

Forslag 29:

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

- *Lejeren forpligtes til at vedligeholde træværket med maling hvert 3. år første gang i år 2018. Der udleveres maling til formålet i perioden maj til august de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af august måned.*

Til formuleringen:

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

- Tilladte farver på alt udvendigt træværk: Ral farverne: Lysegrå NCS S5000N, Antracitgrå NCS S 7502B, Sort NSC S 9000N, Hvid NCS S 0502-Y, Svenskrød GORI 504.

Forslag 30:

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

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

Til formulering:

- 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.
- Beplantning, som er årsag til sætningsskader på stier, kan forlanges flyttet eller fjernet.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.
- Beplantning, der kan forårsage skade på boligforeningens hegn eller bygninger, kan forlanges beskåret eller fældet. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på facademure eller i skel.

Forslag 31:

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

- Hække og træer mod vej og fortov skal være klippet således, at afgrænsningen er fri. Udhængende grene over fortov skal have en frihøjde på minimum 260 cm, og udhængende grene over vej skal have en frihøjde på minimum 340 cm.

Forslag 32:

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

- 0-1,5 m fra skel/boligen: Beplantning, der er højere end huset eller over 3 m i højden, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer, forlanges beskåret til 3 m.
- Over 1,5 m fra skel/boligen: Beplantning, der er højere end 5 m, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer, forlanges beskåret til 5 m.
- Nyplantning af træer i haven, må maksimalt nå en højde på 5 m. samt plantes med minimum 2 m. til naboskel og med minimum 2 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 naboerne. Frugttræer og lavere prydræer er at foretrække frem for skovtræer.
- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen. Dette udføres for afdelingens regning.

Forslag 33:

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

- Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven.
- Hækkens bredde må ikke overstige 60 cm. Bredden må ikke være større end 30 cm til hver side, målt fra hovedstammen.
- Vedligeholdelsespligten påhviler i fællesskab de parter, hvor hækken grænser op til hinanden.

- Hække skal klippes mindst 1 gang årligt i perioden juni-oktober.
- Herunder påhviler det beboeren at fjerne ukrudt på hver side af hækken for at sikre hækplanterne har gode vækstforhold.
- 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 34:

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

- Trappevask i fælles opgang skal mindst foretages hver 14. dag. Stuen renholder fra kælder døren til og med repos ved stuens indgangsdør. 1. salen renholder fra trappen fra stuen til og med repos på 1.sal.
- Der skal anvendes sæbespånere til trappevask for at forlænge linoleumsbelægningens levetid.
- Ved husdyrhold er det dyreejeren, der sørger for ekstra rengøring af trappeopgangen, hvis tilsmudsning af denne skyldtes dyrets adfærd og færden.

Forslag 35:

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

- *Det er tilladt at overfladebehandle skabslåger i neutrale lyse farver. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.*
- *Det er tilladt at sprøjtelakere de indvendige døre i hvid eller toner af hvid. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Første gang sprøjtelakering udføres for egne midler, derefter kan vedligeholdelse af dørene ske ved brug af midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto.*

Til formuleringen:

- **Træværk:**
Skabslåger: Må males i maling med glans 40 eller 50. I farven hvid eller neutrale lyse farver.
Indvendige malet døre: Sprøjtemales i glans 40 eller 50. I farven hvid eller neutrale lyse farver
Indvendige ubehandlet døre: Ubehandlede døre må som egenbetaling sprøjtemales i farven hvid eller neutrale lyse farver.

Forslag 36:

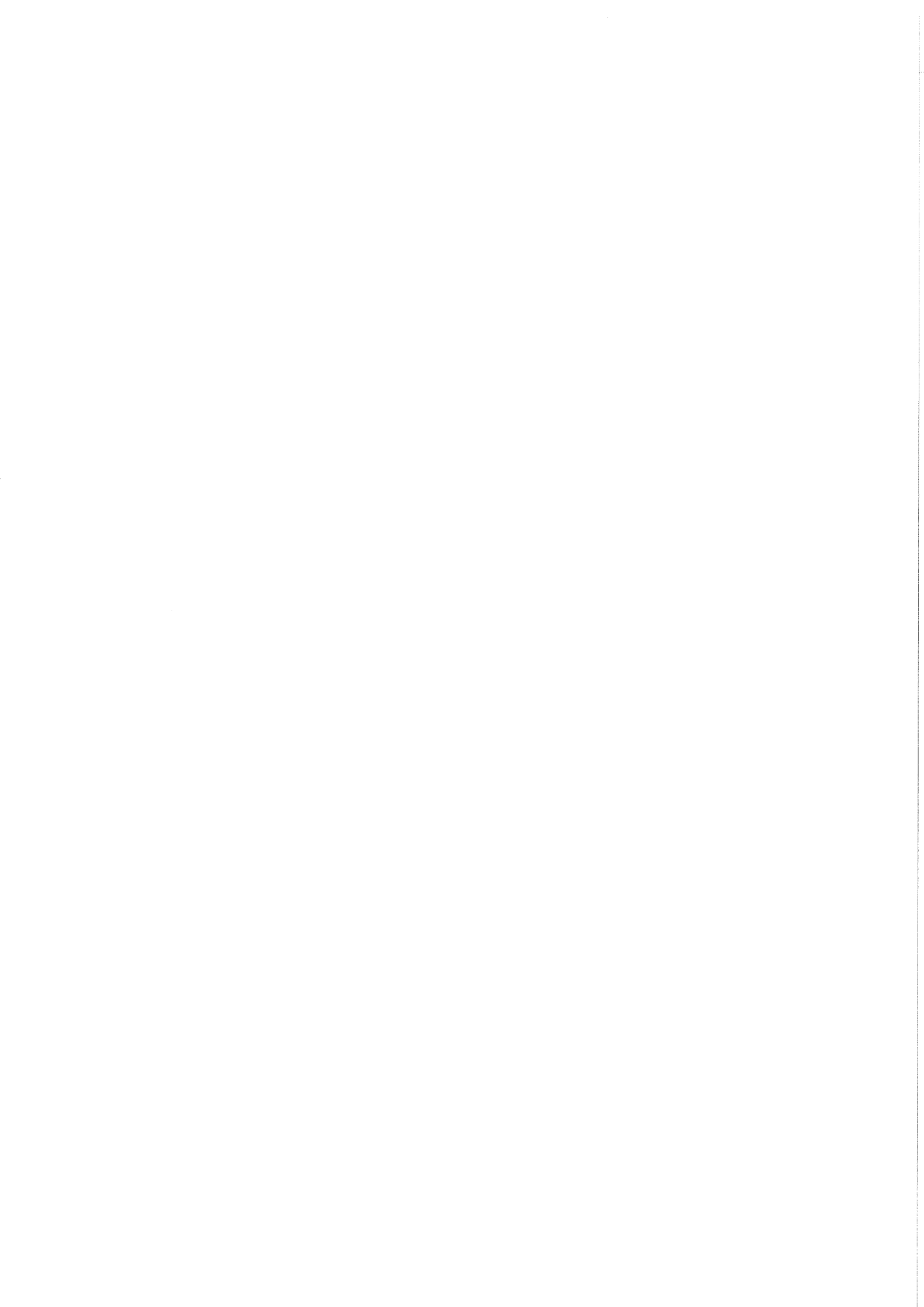
I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 7.1 foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Vægge:** Du må male vægge i alle farver

Forslag 37:

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

- **Pærer til ud-/ indvendig belysning:** Udskiftes af beboeren



Råderetskatalog afd. 62

-Hasle Bo



B-ordning AAB

Vedtaget på afdelingsmødet den 01-07-2021

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 lejerer 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. Afdelingens standardmål på hårde hvidevarer skal 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 ansøgningskema på www.aabnet.dk. Ansøgningskemaet 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.

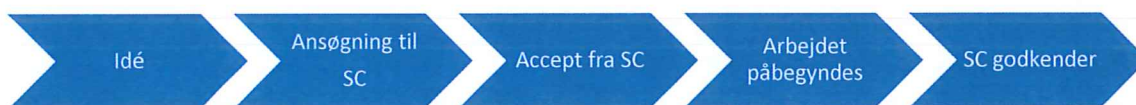
Procedure for forbedring



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 forbedringer



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

- **Carport**

Opførelse af carport efter gældende bygningsreglement

Belægning skal være kørefliser minimum 7 cm tykke

Størrelse: Carport/garage skal minimum være 18 m² uden redskabsskur. Maksimal størrelse 40 m² inkl. redskabsrum og stikkontakt hvis dette ønskes

Materiale: Konstruktionen: Træ eller stål. Tag tagpap, trapezplader i plastmateriale, tagbølgeplader eller termoplader

Farve og vedligehold: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Dette skal først godkendes af kommunen, da der kan foreligge servitutter på enkelte ejendomme i jeres afdeling. Godkendelsen indhenter AAB

Bemærk: Installering af stikkontakt skal udføres af autoriseret elinstallatør

- **Redskabsskur**

Etablering af op til 2 småbygninger

Mål: Maksimalt 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

Materiale: Konstruktionen må anvendes følgende trykimprægneret træ eller hårdtræ træ (lærketræ eller lign.). Taget: Tagpap, tagbølgeplader eller tegl. Dør: Træ. evt. med rude

Farve/vedligehold: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Stolpefodder eller stolper skal nedstøbes i jorden

Bemærk: Der må maksimalt være 2 småbygninger pr. lejemål

Bemærk: AAB anbefaler der laves en skitse med materialeliste og krav. Dette vil blive en omkostning for afdelingen, men vil sikre et ensartet udtryk og nem arbejdsgang, for alle beboer, der går i gang med projektet.

- **Stikkontakt**

Installation af udendørs stikkontakter

Placering på facaden og godkendte blivende tilbygninger

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

- **Udestue/Vinterhave**

Etablering af udestue/vinterhave

Type/ Materiale: Træ, ALU- og glas

Størrelse: Maksimalt 20 m². Nedergårdsvej 21-27 samt St. Blichers Vej 67A maksimalt 30 m².

Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Dette skal først godkendes af kommunen, da der kan foreligge servitutter på enkelte ejendomme i jeres afdeling. Godkendelsen indhenter AAB

- **Vandhane**

Etablering af vandhane

Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør

Bemærk: Vandhanen skal være frostsikret

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:

- **Belægning**

Etablering af belægningssten

Størrelse: Maksimalt 100 m², dog maksimalt 50 % af havens areal

Placering i haven og indkørslen

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

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:

- **Drivhus**

Opsætning af drivhus med støbt sokkel

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

- **Gyngestativ**

Opsætning af gyngestativ

- **Havelamper**

Opsætning af havelamper

Placering: I for- og baghave

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

Bemærk: Må ikke være til gene for naboerne

- **Havelåge**

Etablering af havelåge

Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

- **Hegn**

Etablering af hegn

Placering i haven dog ikke i skel

Størrelse maksimalt 180cm højt

Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

- **Højbed**

Opsætning af højbed

- **Kattelem**

Installerer af kattelem i hoved- og bagdør

Bemærk: Reetableres til ny dør eller plade/rude udskiftes til ny

Bemærk: Der vil blive opkrævet depositum ved ansøgning af arbejdet

- **Klatrestativ**

Opsætning af klatrestativ

Placering: Minimum 2,5 m fra skel til nabo og til boligen. Ved toplanshusene må dette ikke være til gene for naboen, så minimum 5 m fra boligen

- **Legehus**

Opsætning af legehus

- **Markise**

Opsætning af manuel eller elektronisk markise

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør hvis elektronisk markise

- **Overdækket terrasse**

Opsætning af terrasseoverdækning

Materiale: Vægge træ, Tag: Tagpap, trapezplader i plastmateriale, tagbølgeplader eller termoplader

Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

- **Redskabsskur**

Etablering af 1 småbygning

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

Placering Min 2,5 m fra andre bygninger på grunden og skel

Farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Der må maksimalt være 2 småbygninger pr. lejemål

Bemærk: Det er ikke muligt at benytte materialer i stål og zink grundet støjgener til naboerne

- **Sandkasse**
Opsætning af sandkasse

- **Trampolin**
Det er tilladt at opsætte trampolin
Placering: Minimum 2,5 m fra skel til nabo og til boligen. Ved toplanshusene dog minimum 5 m fra boligen for at undgå gener for naboen

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

- **Tørrestativ**
Opsætning af fast tørrestativ

Bemærk: Fælles tørrestativer må fjernes ved enighed mellem beboerne. Dette skal ikke reetableres ved fraflytning

Oversigt egenfinansieret råderet

Oversigt - Udenfor boligen

| Arbejde | Godtgørelse | Merleje | Reetablering |
|---------------------|-------------|---------|--------------|
| Carport | X | X | |
| Redskabsskur | X | X | |
| Stikkontakt | X | X | |
| Udestue/Vinterhave | X | X | |
| Vandhane | X | X | |
| Belægning | | X | |
| Drivhus | | | X |
| Gyngestativ | | | X |
| Havelamper | | | X |
| Havelåge | | | X |
| Hegn | | | X |
| Højbed | | | X |
| Kattelem | | | X |
| Klatrestativ | | | X |
| Legehus | | | X |
| Markise | | | X |
| Overdækket terrasse | | | X |
| Redskabsskur | | | X |
| Sandkasse | | | X |
| Trampolin | | | X |
| Tørrestativ | | | 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

Indbygningsovn og nedfældet komfurplade

I forbindelse med køkkenmoderniseringen er det muligt at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade. Hvis du ønsker andre modeller af hårde hvidevarer i dit køkken, skal du ansøge om dette særskilt, jf. installationsretten. Afdelingens standardmål skal fortsat overholdes. Dine egne hårde hvidevarer er ikke en del af råderetssagen.

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

Tilvalg:

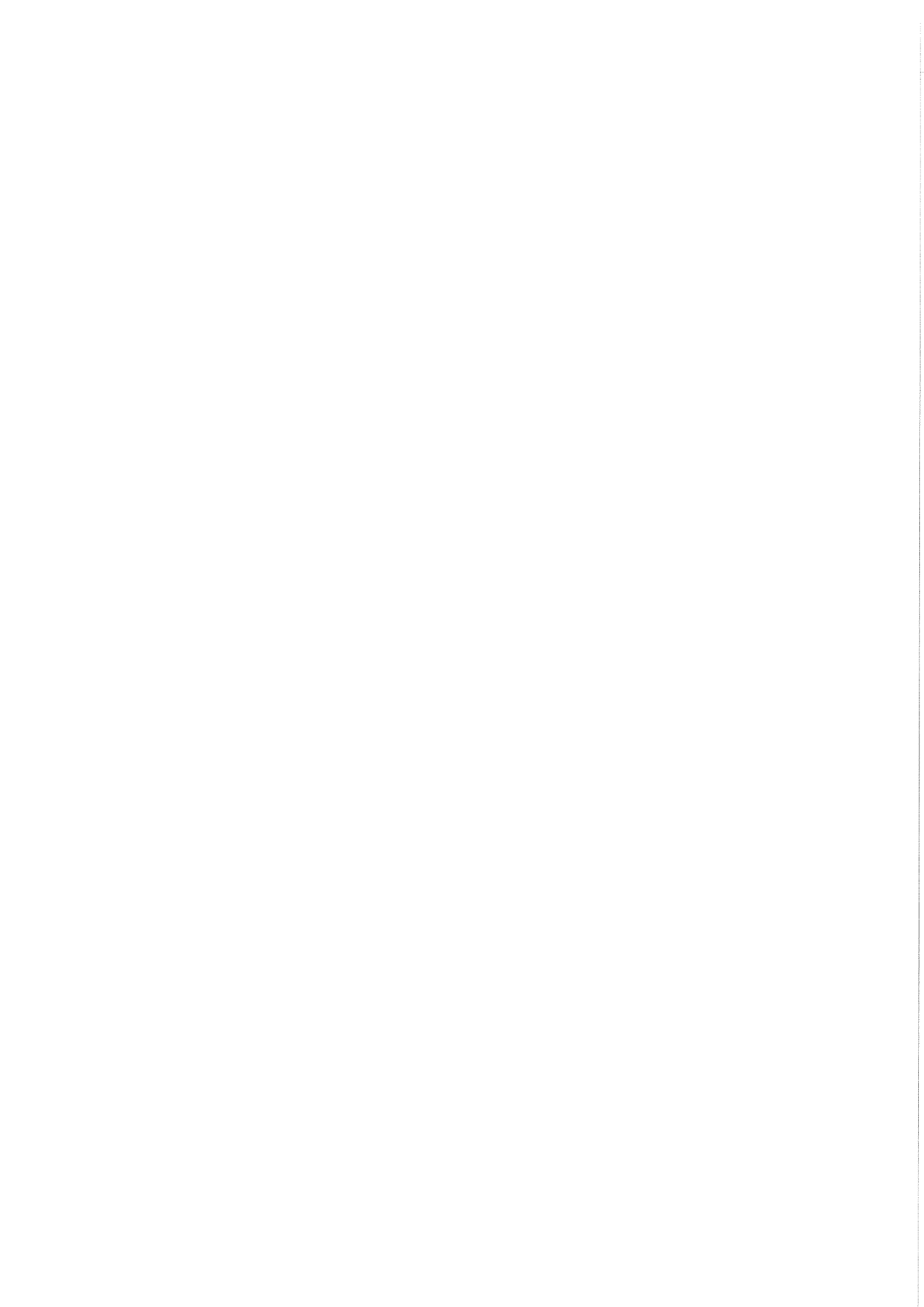
I forbindelse med modernisering af køkken er det muligt at tilvælge følgende arbejder;

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

- **Badeværelse**

Modernisering af badeværelse inkl. gulvvarme

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



Vedligeholdelsesreglement afd. 62

-Hasle Bo



B-ordning AAB

Vedttaget på afdelingsmødet den 01-07-2021





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 62

Reglernes ikrafttræden

1.1 Med virkning fra den 1. juli 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

Lejemålsgennemgang/Boligtjek

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 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/boligtjek. Hør nærmere på Servicecenteret.



Syn ved fraflytning

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.

Fraflytningsrapport

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.

Prisoverslag

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

Endelig flytteopgørelse

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.

Arbejdets udførelse

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

Istandsættelse ved bytning

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 rengjort i god og forsvarlig stand, men boligen er ikke ny 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



Slid og ælde

Indretningsmæssige ændringer

Afdelingens standard

Hårde hvidevarer

Generelt

Du skal sørge for

Særlig udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 3.6

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.

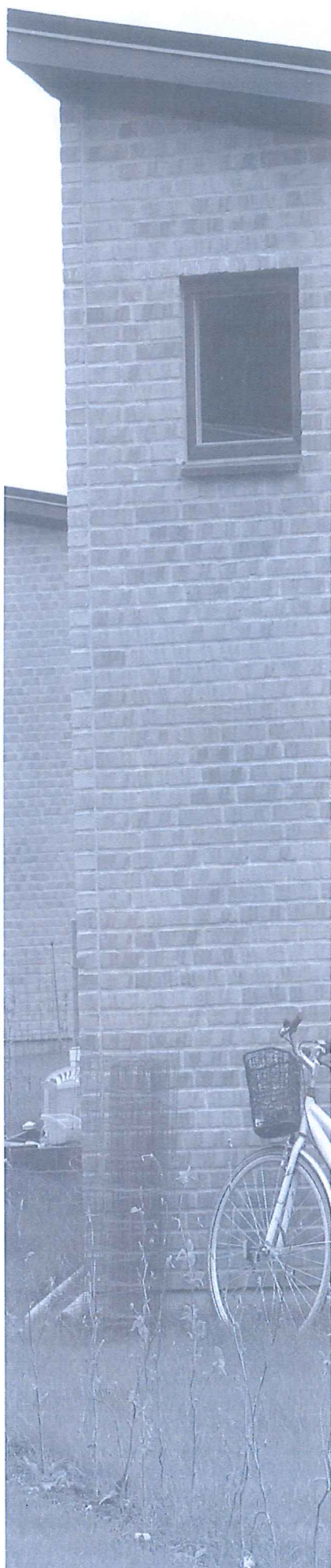
5.5 Se bilag 1 vedrørende afdelingens standard for overflader ved lejemålets begyndelse.

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. Brug af højtryksrenser frabedes, da det ødelægger belægningen.
- 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.



- I flerfamiliehuse ligger forpligtelsen til at renholde og vedligeholde overstående punkter i afsnit 6.2 hos beboeren i stueplan.
- Lejere med grund mod eller ad offentligt fortovej har forpligtelsen til at renholde og vedligeholde overstående punkter i afsnit 6.2.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.

6.3 Vedligeholdelse af 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: Lysegrå NCS S5000N, Antracitgrå NCS S 7502B, Sort NSC S 9000N, Hvid NCS S 0502-Y, Svenskrød GORI 504.

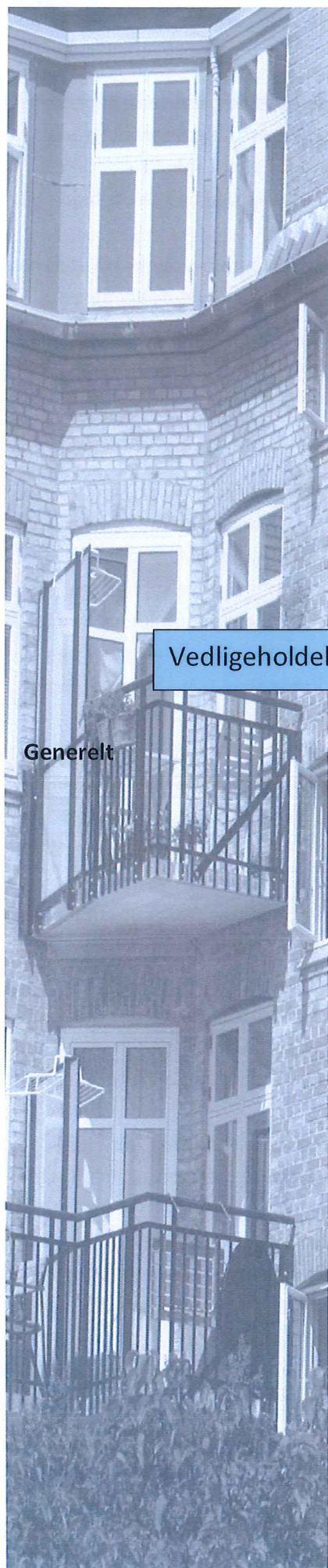
6.4 Haver m.v.

- 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.
- Beplantning, som er årsag til sætningsskader på stier, kan forlanges flyttet eller fjernet.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.
- Beplantning, der kan forårsage skade på boligforeningens hegn eller bygninger, kan forlanges beskåret eller fældet. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på facademure eller i skel.



- 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.
- 0-1,5 m fra skel/boligen: Beplantning, der er højere end huset eller over 3 m i højden, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer, forlanges beskåret til 3 m.
- Over 1,5 m fra skel/Boligen: Beplantning, der er højere end 5 m, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer, forlanges beskåret til 5 m.
- Nyplantning af træer i haven, må maksimalt nå en højde på 5 m. samt plantes med minimum 2 m. til naboskel og med minimum 2 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 naboerne. Frugttræer og lavere prydræer er at foretrække frem for skovtræer.
- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen. Dette udføres for afdelingens regning.
- Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven.
- Hækkens bredde må ikke overstige 60 cm. Bredden må ikke være større end 30 cm til hver side, målt fra hovedstammen.
- Vedligeholdelsespligten påhviler i fællesskab de parter, hvor hækken grænser op til hinanden.
- Hække skal klippes mindst 1 gang årligt i perioden juni-oktober.
- Herunder påhviler det beboeren at fjerne ukrudt på hver side af hækken for at sikre hækplanterne har gode vækstforhold.
- 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.

6.5 Trappevask



Vedligeholdelsesvejledning

Generelt

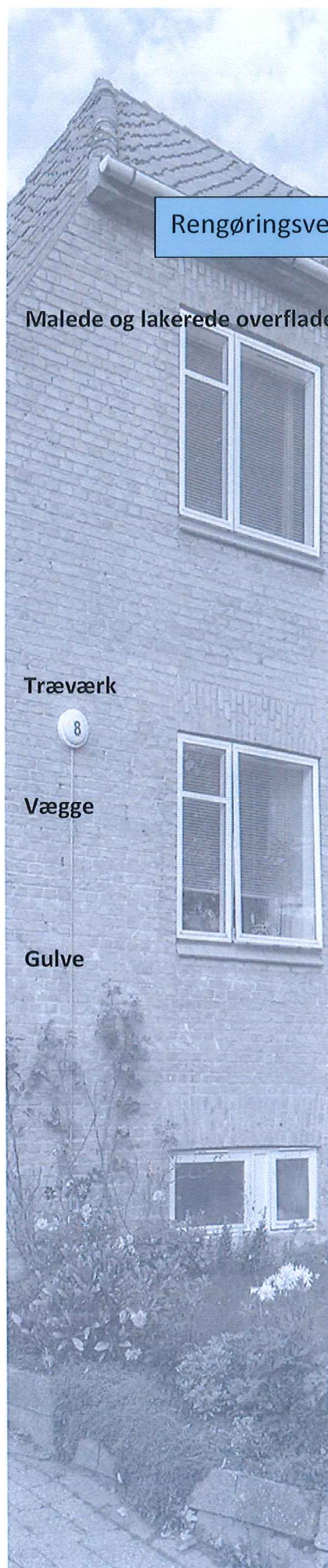
- Trappevask i fælles opgang skal mindst foretages hver 14. dag. Stuen renholder fra kælder døren til og med repos ved stuens indgangsdør. 1. salen renholder fra trappen fra stuen til og med repos på 1. sal.
- Der skal anvendes sæbespån timer til trappevask for at forlænge linoleumsbelægningens levetid.
- Ved husdyrhold er det dyreejeren, der sørger for ekstra rengøring af trappeopgangen, hvis tilsmudsning af denne skyldes dyrets adfærd og færden.

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 10. |
| Træbeton | 1. Vedligeholdes med støvsugning med børstemundstykke eller afvask. 2. Maling i glans 10 med langhåret malerrulle eller håndsprøjte. Vandbaseret maling forringer ikke pladernes lydabsorberende egenskaber. |
| Entré, stue og værelser | |
| Vægge: Spartlet, malet, træ eller tapetseret | 1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 10 og max glans 25. |
| Køkken | |
| Vægge: Spartlet, malet, eller tapetseret | 1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 25. |
| Fliser: | 1. Vedligeholdes med Afvask |
| Køkkenbordplade | 1. Køkkenbordpladen er højtrykslaminat. 2. Vedligeholdes med Afvask. |
| 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, skabsgavle samt malebehandlede døre, 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. I farven hvid eller neutrale lyse farver. |
| Trappeløb og gelænder i 2-planshuse | 1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Lakeres eller malet som eksisterende. |
| Trappetrin | 1. Trin er massivt træ med vandbaseret lak. 2. Trin kan have farveforskelle på grund af |

| | |
|--|--|
| Indvendige ubehandlet døre | solindfald. Mindre brugsridser og misfarvninger i selve lakken kan forekomme. 3. Afslibning og lakering af trin. |
| Indvendige malet døre | 1. Ubehandlede døre må som egenbetaling sprøjtemales i farven hvid eller neutrale lyse farver. |
| | 1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling. 5. Sprøjtemales i glans 40 eller 50. I farven hvid eller neutrale lyse farver. |
| Vinduer | |
| Karme, rammer og bundplader | 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. |
| Terrazzo karme | 1. Terrazzogulve skal slibes og poleres, af autoriseret terrazzo firma. |
| Gardiner, persienner m.v. | 1. Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme. |
| Gulve | |
| Gulvtyper i afdelingen <ul style="list-style-type: none"> • Trægulve • Fliser/klinker • Vinyl/linoleum • Terrazzo • Beton | 1. Gulv er plankegulv med vandbaseret lak. 2. Gulve kan have farveforskelle på grund af solindfald. Mindre brugsridser og misfarvninger i selve lakken kan forekomme. 3. Afslibning og lakering af gulve. 4. Dørtrin har monteret fejelister. |
| Gulv i badeværelse og toilet | 1. Fliser skal afvaskes. 2. Terrazzogulve skal slibes og poleres, af autoriseret terrazzo gulvfirma. 3. Linoleumsgulve skal afvaskes og poleres. 4. Betongulve fejes og renholdes |
| Gulv i køkken | 1. Gulv i køkken er vinyl, linoleum eller træ. |
| Gulv i kælder | 1. Gulv i kælderrum er beton. |
| Faste installationer | |
| Målere | 1. Elmåler er fjernaflæst. |

| | |
|------------------------------------|---|
| Sikringer | 2. Vandmåler er enten manuel eller fjernaflæst. 3. Varmemålere er enten manuel eller fjernaflæste. |
| Tv/internet | 1. Der kan skiftes sikringer i gruppetavlen i entre eller kælderen |
| Udvendig belysning | 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 | 1. Der er opsat udvendig belysning i forskellige omfang. |
| Pærer til ud-/ indvendig belysning | 1. Der er opsat indvendig belysning i kælder og bad. |
| Pærer til ud-/ indvendig belysning | 1. Udskiftes af beboeren |
| Farvevalg | |
| Vægge | 1. 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.

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 sæbespånevand i forholdet ½ kop sæbespåner til 5 liter håndvarmt vand. Skomærker el.lign. fjernes med mineralisk terpentin eller rensset benzin.

Træværk

Vægge

Gulve

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

| | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|---|---|---|
| Lofter: | | | | |
| Øvrige lofter | | X | | |
| Træbeton 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 (Staghøjvej 7A-7D) | X |
| Kogeplade | |
| Komfur el. kogezone og indbygningsovn | X |
| Køle-/fryseskab | |
| Køleskab | |
| Vaskemaskine | |

