

Forslag om råderet- og vedligeholdelse til ekstraordinært afdelingsmøde, afd. 36

den 11. oktober 2021



Frist for omdeling af forslag 4. oktober 2021

Forslag til afstemning

FORSLAG ANG. RÅDERET

Forslag 1:

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

- **Glas i åbning i murværk**
Etablering af glas i åbning i murværk ved terrasse
Materiale: Klar eller matteret hærdet glas
Muligt for boliger nr. 60, 62, 64, 72, 74, 76

Forslag 2:

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

- **Stikkontakt**
Installation af udendørs stikkontakt
Placering: På indgangssiden af boligen
Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

Forslag 3:

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

- **Belægning**
Etablering af belægningssten
Størrelse: Op til 100 % af boligens udenomsareal.
Type: Samme type belægningssten som området grænser op til.
Boligens oprindelige belægning er på arealet under halvtaget på havesiden (30 x30 cm.).

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 4:

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

- **Haveareal**
Udvidelse af havens areal.
Tilladt for følgende boliger: 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74
I nr. 62 og nr. 64 må haven udvides, så hæk følger belægning på fælles gangareal som i nr. 60
I nr. 66, 68, 70, 72 og 74 skal haveafgrænsning på gammel plantegning (Bilag 1) følges. Haven i nr.66 og haven i nr.70 følger allerede denne afgrænsning.
Til udvidelse plantes i skel: Bøgehæk, Naur eller Kirsebærlaubær.
Bemærk: Se bilag 1 for oversigtstegning.

Forslag 5:

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

- **Hegn i skel**
Etablering af hegn
Samme type og udformning som hegn nedenfor
Højde: Maks. 180 cm. høj



Bemærk: Etablering af hegn i skel til nabo forudsætter enighed mellem naboer.

Forslag 6:

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

- **Sidebeklædning**
Sidebeklædning i forlængelse af redskabsskur
Materiale/placering: Beklædningen skal være i samme materialer og farver som eksisterende bagkant på afdelingens opførte redskabsskure.

Forslag 7:

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

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

Forslag 8:

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

- **Drivhus mod væg**
Opsætning af vægdrivhus mod eksisterende væg eller hegn.
Bemærk: Der må ikke bores i ejendommens murværk.

Forslag 9:

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

- **Espalier**
Opsætning af espalier
Bemærk: Der kan i vedligeholdelsesreglementet være fastsat regler for beplantning op ad mur, hegn og lign.

Forslag 10:

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

- a) **Havelamper**
Opsætning af havelamper
- b) **Havelåge**
Etablering af havelåge
- c) **Højbed**
Opsætning af højbed

Forslag 11:

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

- a) **Pergola**
Opsætning af pergola
Bemærk: Der kan i vedligeholdelsesreglementet være fastsat regler for beplantning op ad mur, hegn og lign.
- b) **Vandtønde**
Etablering af tønde til opsamling af regnvand

Forslag 12:

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

- **Køkken**
Modernisering af køkken.
Bemærk: Afdelingens standardmål skal overholdes.

Indbygningsovn og nedfældet komfurplade

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

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

Forslag 13:

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

- **Badeværelse**

Modernisering af badeværelse

Gulvvarme

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

Forslag 14:

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

- **Bryggers/entré**

Modernisering af bryggers/entré.

FORSLAG ANG. VEDLIGEHOJDELSE:

Forslag 15: Renholdelse af adgangsveje

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

- a) Du har pligt til at renholde herunder fejning og fjernelse af ukrudt ved adgang til boligen helt ind til hoveddør, affaldsbeholdere samt postkasse.
- b) Afdelingen har forpligtelsen til at foretage snerydning og glatførebekæmpelse adgangsarealet ved boligerne.
- c) Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018 på fælles stier og adgangsveje.

Forslag 16: Vedligeholdelse af træværk

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

- a) Afdelingen vedligeholder al udvendigt træværk på boligerne/ejendommen fx redskabsskur.
- b) Du er forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejder fx hegn mfl. 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. Arbejdet skal udføres i perioden maj til oktober. Du skal til enhver tid følge producentens/produktets forskrifter for vedligeholdelse. Tilladte farver på al udvendigt træværk: natur, grøn umbra, svensk rød, grå, sort eller hvid.

Forslag 17: Haven m.v.

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

- a) Det påhviler den enkelte beboer at holde haven i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand. Haverne skal fremtræde velholdte således, at de ikke skæmmer kvarteret.
- b) Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen, på taget, tagrender eller over nabogrunden.
- c) Beplantning, der kan forårsage skade på boligforeningens hegn, bygninger eller stier, kan forlanges beskåret eller fældet. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på facademure mv.
- d) 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 18: Haver m.v.

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

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

Forslag 19: Haver m.v.

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

- a) I baghaven må træer og buske ikke overstige 4 meter i højden. Der må ikke plantes hestekastanje, ahorn, elm, poppel, eg, bøg, lind, ask og lignende typer. Planter der frugttræer, skal det være dværgtræer.
- b) Alle øvrige høje træer over 2 m. og mindre end 2 m. fra naboskel i afdelingen, vil blive beskåret/fældet ved fraflytning for afdelingsmidler.
- c) Nyplantning af træer i haven, må maksimalt nå en højde på 3 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 nabohaverne. Frugttræer og lavere prydræer er at foretrække frem for skovtræer.

Forslag 20: Haver m.v.

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

- a) Mellem 2 grunde skal der plantes bølgehæk.
- b) Afdelinger foretager hækklipning for de haver der er åbne/tilgængelige for afdelingens personale 1 gange årligt.
- c) I haver som er lukkede skal du selv foretage hækklipning 1 gang årligt i perioden juni-oktober.
- d) Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven.
- e) Hækkens bredde må ikke overstige 60 cm i toppen. Hække skal klippes ind ligeligt fra begge sider.
- f) Hækkens bredde må ikke overstige 60 cm i toppen. Bredden må ikke være større end 30 cm til hver side, målt fra hovedstammen.
- g) I lukkede haver påhviler al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.

Forslag 21: Haver m.v.

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

- a) AAB kan altid ved opsigelse/fraflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen, fx ved sygdom. Dette udføres for afdelingens regning
- b) Indrettes haven i botiden mere vildt med fx markblomster, højbede mv. skal dette vedligeholdes af dig.

Forslag 22:

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

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

Forslag 23:

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

Behov for akut assistance udenfor AAB's åbningstid.

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

Falck nøgleservice.

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

Til formuleringen:

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

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

Forslag 24:

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

Lofter må males i farven hvid ral 9010.

Rør og radiatorer må males i farven hvid ral 9010.

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

Vægge må males i alle farver.