

Forslag ang. råderet & vedligehold til afdelingsmøde, afd. 34

den 30. september 2021



Frist for omdeling af forslag 16. september 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:

- *Det er tilladt at etablere ét udvendigt El stik.*
- *Arbejdet skal udføres af autoriseret elektriker.*
- *Individuel råderet, arbejdet er en forbedring, der skal ikke reetableres ved fraflytning.*
- *Servicecenteret skal altid ansøges inden arbejdet påbegyndes.*

Til formuleringen:

- **Stikkontakt**
Installation af udendørs stikkontakt
Placering på facaden

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

Forslag 2:

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:

- *Det er tilladt at lægge fliser str. 30 x 30 cm, 40 x 40 cm eller 14 x 21 cm.*
- *Individuel råderet, arbejdet er en forbedring, der skal ikke reetableres ved fraflytning.*
- *Servicecenteret skal altid ansøges inden arbejdet påbegyndes.*

Til formuleringen:

- **Belægning**
Etablering af belægningssten
Størrelse: Fliser i str. 30x30cm, 40x40cm eller 14x21cm
Type: Betonsten
Placering i haven

Forslag 3:

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

- **Havelåge**
Etablering af havelåge
Materiale: Stolper i trykimprægneret træ i 100 x 100 mm. Sidebeklædning: Trykimprægneret træ i 25 x 100 mm.
Vedligeholdelse og farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Stolper skal nedstøbes i jorden.

Bemærk: Tilladte havelåger der ikke lever op til nuværende standart, reetableres senest ved fraflytning til afdelingens standard som beskrevet ovenfor.

Forslag 4:

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:

- *Der må indhegnes haver i skel, gavlhjørner og foran have.*
- *Udgifter hertil afholdes af lejereren alene (jvf. ovenstående).*
- *Der må anvendes lamelhegn af trykimprægneret træ.*
- *Ikke godkendte hegn/hæk kan blive krævet genoprettet til standard ved førsyn og fraflyttersyn.*
- *Ingen hæk eller hegn må overstige 180 cm.*
- Enhver ændring/nyopførelse af hegn/hæk til nabo kræver, at du først tager en god snak med din nabo og efterfølgende fremsender skriftlig ansøgning til AAB, vedlagt tegningsskitse. AAB vil efterfølgende fremsende brev til naboer, til høring af ansøgningen. Efter der er modtaget skriftlig accept fra AAB kan arbejdet igangsættes. Der henvises i øvrigt til de generelle regler for "havelejligheder" om vedligehold m.v.
- Ved ændringer af eksisterende hegn/hæk skal nuværende regler overholdes.

Til formuleringen:

- **Hegn**
Etablering af hegn
Materiale: Stolper i trykimprægneret træ i 100 x 100 mm. Sidebeklædning: Trykimprægneret træ i 25 x 100 mm
Placering: I skel, gavlhjørner og foran haven
Størrelse: 120 cm højt mod fællesarealer, 180 cm højt i siderne, alternativt kun de første 2 meter fra facaden og ud. Imellem disse to punkter kan hegnet være 150 cm højt
Vedligeholdelse og farve: Se afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Stolper skal nedstøbes i jorden
Bemærk: Øvrige tilladte hegn, reetableres senest ved fraflytning til afdelingens standard som beskrevet ovenfor
Bemærk: Etablering af hegn forudsætter enighed mellem naboer

Forslag 5:

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 flytbart legehus i maksimal 140 cm højt.

Forslag 6:

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

- **Læskærm/Sejl**
Opsætning af fastmonteret læskærm/sejl

Forslag 7:

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 en ensfarvet manuel eller elektronisk markise i farverne grøn umbra og mørkegrå.*
- *Arbejdet skal udføres af autoriseret elektriker.*
- *Individuel råderet, arbejdet er en forandring, og der skal reetableres ved fraflytning. Servicecenteret skal altid ansøges inden arbejdet påbegyndes*

Til formuleringen:

- **Markise**
Opsætning af manuel eller elektronisk markise
Boligtype i st. lejemålene
Udseende: Ensfarvet i farverne, grøn umbra eller mørkegrå

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

Forslag 8:

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 flytbare sandkasse

Forslag 9:

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 for 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 10:

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

- **Badeværelse**
Modernisering af badeværelse

VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENTET:

Forslag 11:

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

- *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:

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

Forslag 12:

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 13:

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

- *Ingen hegn må overstige 180 cm.*
- *Hegn stryges med oliemaling mindst hvert 5. år. Anvendes vandbaseret maling stryges mindst hvert 3. år.*
- *Der må anvendes grøn umbra, mørkegrå og klar olie (ikke transparente farver)*
- *Enderækværk må kun males i mørkegrå*
- *Skal males 1. gang i 2021 og efterfølgende hvert 5. år. Malingen kan afhentes i Servicecentret*

Til formuleringen:

- Du er forpligtet til at vedligeholde alt udvendigt hegn.
- Hegn skal males hvert 5. år første gang i 2021. Der 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: Ral farven: mørkegrå 7024 NCS S800-N.

Forslag 14:

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

- *Hvor der til en lejlighed hører have, skal denne passes, så den altid fremtræder pæn og ryddelig.*

Til formulering:

- 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 er til gene på første sal eller nabogrunden. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på facademure.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står. Haveaffaldet må stilles ud foran haven mandag i klare plastiksække. Hvorefter haveaffaldet fjernes tirsdag af AAB.

Forslag 15:

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

- *Træer og buske skal holdes klippede og må max være 3 meter høje, og ikke til gene for beboerne på første sal eller nabogrunden*

Til formulering:

- Træer og buske må ikke overstige 2,5 meter i højden. Der må ikke plantes hestekastanje, ahorn, elm, poppel, eg, bøg, lind, ask og lignende typer. Planter der frugttræer, skal det være dværgtræer.
- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen. Dette udføres for afdelingens regning.

Forslag 16:

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

- *Ingen hæk må overstige 180 cm.*
- *Ingen hæk må have en bredde på over 30 cm.*
- *Hække klippes 2 gange årligt, til Skt. Hans og i september måned.*
- *Den enkelte beboer står selv for vedligeholdelse af hæk eller hegn på begge sider og i højden.*
- *Der må plantes hæk af bøg eller liguster.*
- *Evt. ønsker om andre hæktyper skal forelægges afdelingsmødet.*
- *Ikke godkendte hegn/hæk kan blive krævet genoprettet til standard ved førsyn og fracflyttersyn.*

Til formulering:

- Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven. Der må plantes bøgehække og ligusterhække.
- Hækkens bredde må ikke overstige 50 cm.
- Hække skal klippes ind ligeligt fra begge sider. Levende hegn skal klippes ind så det ikke mister sin lægvide virkning.
- Vedligeholdelsespligten påhviler i fællesskab de parter, hvor hækken grænser op til hinanden.

- 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.
- Hække klippes mindst 1 gang årligt i perioden Sankt Hans til september måned.

Forslag 17:

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

- *Beboerne er pligtige til, på skift, at rengøre trapper, vinduer og vægge i det omfang, det er nødvendigt.*
- *I opgange med 3 beboere på hver etage:
Lejlighederne til venstre: marts, juni, september og december. Midtfor: januar, april, juli og oktober. Højre: februar, maj, august og november.*
- *I opgangene med 2 lejligheder på hver etage:
Lejlighederne til venstre: ulige måneder. Højre: lige måneder.*
- *Er en lejlighed ledig, varetages rengøring af de andre beboere på denne etage efter aftale med hinanden.*
- *Stuelejligheden har rengøringen til kælderdoor, under trappen og yderdoor udvendig og indvendig.*

Til formulering:

- Ugentlig støvsugning i fælles opgang.
- Rengøringen indebærer også rengøring/pudsning af vinduer, lamper og vægge i det omfang, det er nødvendigt.
- Stuen renholder fra kælderdoor til og med repos ved stuens indgangsdør. inkl. rengøring af ud-/indvendig side af kælderdoor og under trappen.
- 1. salen renholder fra trappen på stueetagen til og med repos på 1. sal, 2. salen renholder på trappen fra 1 etage til repos på 2.sal osv.
- Opgange med 3 lejemål pr. etage:
- Til venstre: marts, juni, september og december
- Midtfor: januar, april, juli og oktober
- Til højre: februar, maj, august og november
- Opgange med 2 lejemål pr. etage:
- Til venstre: januar, marts, maj, juli, september, november
- Til højre: februar, april, juni, august, oktober, december
- Hvis et lejemål står tomt, varetages rengøringen af de øvrige lejere på etagen efter gensidig aftale.

Forslag 18:

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

- *Forudsætning for en tilladelse til parabol/antenne er, at man ikke kan modtage de ønskede kanaler over det net, der allerede findes i afdelingen. Tilladelsen kan inddrages, såfremt de ønskede kanaler senere kan tilbydes over det etablerede system/net, i henhold til Lov om leje af almene boliger § 36.*
- *Tilladelsen forudsætter opfyldelse af nedenstående punkter:*
 - *Parabolen monteres enten på ydervæg på altanen med vægbeslag, der fastgøres i mørtelfuger, eller parabolen placeres på stativ på altanens gulv. Stativet må ikke fastgøres til altanens underlag eller sider.*
 - *Parabolen må ikke række udenfor altanens udvendige ramme.*
 - *Parabolen skal fremtræde i neutral farve, max. diameter 1,0 m.*
 - *Monteringen sker af autoriseret momsregistreret firma.*
 - *Ledning skal fæstnes og føres i passende farve til bygningen.*

- Såfremt man ikke kan modtage de ønskede kanaler fra altanen, kan det tillades, at parabolen monteres på ejendommens tag. For at man kan montere en parabol, skal der opsættes en rørramme på taget med plads til i alt 4 paraboler. Prisen i februar 2009 (Klit & Jensen) er kr. 13.100 inkl. moms, inkl. tagarbejde, montering og fremstilling af rørrammen. Der tages forbehold for prisændringer.
- Såfremt der er flere beboere i samme blok, der ønsker parabol efter gældende regler, deles regningen, hvilket aftales med Servicecentret. Der ansøges hos Servicecentret, og skriftlig tilladelse fra AAB skal foreligge, samt beløbet skal være modtaget hos AAB, før opsætning af rørrammen eller parabol påbegyndes.
- Parabolen skal fjernes igen ved fraflytning.
- Omkostninger til etablering og retablering afholdes af ansøger.
- Opsætningen skal godkendes af Servicecentret, kvitteringerne skal også fremvises.
- Såfremt der skal laves renoveringsarbejde på bygningen, skal parabolen fjernes uden udgift for afdelingen.
- Lejer har selv erstatningsansvaret, såfremt der opstår en skade på bygning mv.

Til formulering:

- Tv/internet: 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.

Forslag 19:

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

- *Det er tilladt at montere gardiner eller persienner med mindre skruer, efter nedtagning lukkes huller med acrylfugemasse.*

Til formulering:

- Gardiner, persienner m.v.: Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme. Ved nedtagningen lukkes hullerne med hvid silikonefuge

Forslag 20:

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

- Træværk- paneler, gerigter, dørkarme, skabs gavle samt malebehandlede døre, skabs- og køkkenlåger: må males med maling i glans 40 eller 50. Farver Ral Farver hvid 9010, Lysegrå NCS S 5000N eller sort NCS S 9000N.
- Vægge: Du må male vægge i alle farver.

Forslag 21:

I vedligeholdelsesreglementet under bilag 2 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

- *Det er i køkken tilladt at montere emhætte med minimums ydelse på 500 m³/h og i bade-værelset tilladt at montere el – fugtstyret ventilator. Luftsiftet skal være minimum 100 m³/h. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse.*
- *Emhætten og ventilator må ikke tilsluttes fælles rumaftræk og må kun udføres med direkte afkast til det fri. Emhætte med recirkulation må ikke opsættes. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse.*
- *Tørretumbler skal være kondens-tørretumbler, hvis afkast ikke kan tilsluttes eksisterende ventilationsrør i ydervæg i badeværelse.*

Til formulering:

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	
Centraludsugning	X
Kogeplade	
Komfur el. kogezone og indbygningsovn	X
Køle-/fryseskab	X
Køleskab og fryseskab	X
Vaskemaskine	