



Til beboerne i afdeling 40

Bellahøj, d. 9. maj 2022

ENDELIG INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til Boligforeningen AAB's vedtægter § 14 indkaldes til ordinært afdelingsmøde

Mandag d. 16. maj 2023, kl. 18.00
Restaurant Bellahøjgaard, Bellahøjvej 20, 2700 Brønshøj

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmeudvalg.
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.
4. Regnskab, til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag.
 - a) Forslag om lokalt tillæg til råderetskataloget.
 - b) Forslag om ændringer til husordenen.
 - c) Forslag om ny vedligeholdelsesreglement for renoverede boliger.
 - d) Forslag om priser i fællesvaskeriet.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
 - a) Afdelingsformand. Willy Jensen modtager genvalg.
 - b) Afdelingsbestyrelsesmedlem. Lena Haraldsson modtager genvalg.
 - c) Suppleant til afdelingsbestyrelsen for to år. Jytte Rønne modtager genvalg.
 - d) Suppleant til afdelingsbestyrelsen for et år.
7. Eventuelt. Herunder orientering om helhedsplanen.

Hvad er afdelingsmødet - og hvem kan deltage?

AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Vi håber, at du vil deltage og være med til at sætte præg på, hvordan afdelingen skal være at bo i.

Afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse.

Under mødet serveres en sandwich og en øl/vand.

Vi håber at se mange beboere til mødet.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Bilag:

Beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.

Regnskab for 2022

Forslag a: Lokalt tillæg til råderetskataloget

Forslag b: Ændring af husorden.

Forslag c: Nyt vedligeholdelsesreglement for renoverede boliger.

Forslag d: Priser i fællesvaskeriet

Skriftlig beretning fra bestyrelsen til Afdelingsmødet d. 16. maj 2023

BFH Bellahøj Fælles Have:

I takt med renoveringen, er der mange ting i gang løbende.

Vi får bl.a. ny belysning i terrænet, information herom vil ske senere publiceret i samarbejde med firmaet LYTT.

Der vil ligeledes komme megen ny beplantning omkring bygningerne. Vi vil selvfølgelig bibeholde så megen af den gamle beplantning som muligt. Den foreløbige plan ser ud til vi får noget af det gamle Bellahøj tilbage. Derudover får vi formentlig implementeret nogen biodiversitet.

BFH har et godt samarbejde med byggeledelsen, hvor alle udfordringer bliver diskuteret, selvfølgelig i samråd med afdelingens bestyrelse.

Parkering/Ladestandere:

Vi er langt femme med en parkeringsordning i BFH. Denne ordning vil blive en løsning mellem AAB, FSB og AKB. Første oplæg er, at det kun er vores egne beboere, der kan bruge vores arealer. Der vil selvfølgelig også blive en ordning så vores gæster kan bruge P pladserne.

Der vil i første omgang blive opsat 4 ladestandere til Elbiler, placeret på parkeringspladsen ud mod Bellahøjvej. Der vil senere komme flere ladestandere, placeret forskellige steder på P. arealerne, når behovet opstår. Der vil senere komme en klar beskrivelse om selve P politikken, da vi må gøre dette i samarbejde med Københavns kommune og skal have tilladelse fra dem.

Der vil komme en opstart langs på parkeringspladsen langs Bellahøjvej da dette er vores egen matrikel.

Renoveringen/Helhedsplanen:

Byggeledelsen vil være repræsenteret på vores afdelingsmøde møde d. 16. maj, og vil her besvare alle de spørgsmål, der måtte være.

Vores aftale om lærlinge bliver overholdt, der er i øjeblikket 7 lærlinge i gang på byggeriet.

Repræsentantskabet:

Vi har desværre måtte sige farvel til vores direktør gennem mange år Christian Høgsbro. Dette er en beslutning OB har taget.

Der tiltrådte en ny administrerende direktør, Peter Basland, d. 11. april 2023.

Det er stadig Henrik Sørensen (kasserer) og Willy Jensen (formand) der repræsenterer afdeling 40 i repræsentantskabet.

Regnskab 2022

Afdeling 40 - Bellahøj



Slip for rykkergebyrer. Tilmeld din husleje til betalingservice.

BETALINGSSERVICE
- det nemmeste i verden

Dette regnskab er et uddrag af det fulde regnskab. På bagsiden finder du afdelingens resultatopgørelse og balance.

Såfremt du ønsker at se det fulde regnskab, kan dette udleveres på ejendomskontoret eller hos afdelingsbestyrelsen.

I en boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne.

Har afdelingen et overskud tilgår det afdelingen, mens underskud skal dækkes af afdelingen, som udgangspunkt over de næste 3 år.

Regnskabet er blevet revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Årets resultat i kr.
838.993

Nøgletal	2020	2021	2022
Resultat	463.762	326.979	838.993
Afholdt planlagt vedligehold	48,31%	38,98%	46,61%

Hovedårsag til årets resultat

Afdelingen har haft besparelser på ejendomsskatten, vandforbruget, almindelig vedligeholdelse, samt forsikringsudgifter.

Ingen indflydelse (lovbestemt)
Begrænset indflydelse
Indflydelse

Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2022	Budget 2022	Forskel
Udgifter			
› Oprindelige prioritetslån, ydelse	27.671	28.000	329
› Forbedringsarbejder m.v. ydelse	5.693.283	5.639.000	-54.283
› Hjemfaldslån, ydelse	486.453	509.000	22.547
› Ejendomsskatter	2.231.672	2.366.000	134.328
› Forsikringer	440.909	511.000	70.091
) Vandafgift	978.191	1.162.000	183.809
) Renovation	613.699	496.000	-117.699
) El og varme, fællesarealer	451.056	347.000	-104.056
› Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	1.149.693	1.149.000	-693
› Kontingent BL	41.729	40.000	-1.729
› Administrationsbidrag til AAB	1.352.486	1.352.000	-486
) Personalemkostninger	1.658.898	1.671.000	12.102
) Renholdelse	518.065	456.000	-62.065
) Almindelig vedligeholdelse	606.578	800.000	193.422
) Planlagt vedligeholdelse	5.684.993	12.198.000	6.513.007
) - heraf dækket af henlæggelser	-5.684.993	-12.198.000	-6.513.007
) Drift af fællesvaskeri	11.542	88.000	76.458
) Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, møder mv.*	1.448.487	1.447.000	-1.487
) Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	1.775	0	-1.775
) Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	5.696.000	5.696.000	0
) Henlæggelse til normalistsandsættelse	342.000	342.000	0
) Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	104.585	105.000	415
Udgifter i alt	23.854.771	24.204.000	349.229
Indtægter			
Husleje, beboelse	22.301.616	22.301.000	616
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.679.588	1.555.000	124.588
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	61.321	59.000	2.321
Drift af fællesvaskeri	269.376	289.000	-19.624
Renter	356.760	0	356.760
Øvrige indtægter	25.103	0	25.103
Indtægter i alt	24.693.764	24.204.000	489.764
Arets resultat	838.993	0	838.993
Balance			
	Regnskab 2022	Regnskab 2021	
Aktiver			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	88.242.543	57.257.388	
Ømsætningsaktiver	88.974.530	126.555.465	
Aktiver i alt	177.217.073	183.812.853	
Passiver			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	1.341.411	502.419	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	11.967.458	19.864.434	
Normalistsandsættelse	1.003.854	999.333	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	76.896.893	70.333.675	
Langfristet gæld	42.809.377	43.844.236	
Kortfristet gæld	43.198.080	48.268.757	
Passiver i alt	177.217.073	183.812.853	

*Udgiften indeholder 585 t.kr. vedrørende drift af vaskeriet/afregning til KAB, samt 732 t.kr. til gårdlaug.

Forslag a

Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 40 Dato:16.05.2023

Forslagets overskrift

Lokalt tillæg til råderetskataloget

Forslagsstillers navn

Afdelingsbestyrelsen

Beskrivelse af forslaget

Afdelingen vedtager et lokalt tillæg til AAB's standard råderetskatalog.

Motivation

Der er enkelt punkter hvor AAB's standard råderetskatalog ikke tager højde for lokale forhold i Afd. 40.

Økonomiske beregninger

Ingen økonomiske konsekvenser.

Eventuelle bilag

Lokalt tillæg til råderetskataloget som foreslås vedtaget.

Dato og underskrift

16. maj 2023

Afdelingsbestyrelsen

Lokalt tillæg til råderetskataloget for afdeling 40

Dette tillæg skal ses som et supplement til Boligforeningen AAB's standardråderetskatalog. Tillægget er godkendt på afdelingsmødet den 16. maj 2023

Individuel råderet

Følgende må laves via individuel råderet:

Type	Forbedring	Forandring uden reetablering	Forandring med reetablering
Indvendig dør blændes.		X	
Dørtrin fjernes.		X	
Trægulv på betondækket inden for altanens glasafskærmning. Må ikke fastgøres til betondækket.			X
Quooker eller andre vandhaner med kogende og/eller kulsyreholdigt vand.			X
Stik til fastnettelefon. Afdelingen opfordrer dog til at bruge antennestikket også til fastnettelefon.		X	

Kollektiv råderet findes ikke i afdelingen.

Forslag b

Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 40
16.05.2023

Dato:

Forslagets overskrift

Ændringer til husordenen

Forslagsstillers navn

Afdelingsbestyrelsen	
----------------------	--

Beskrivelse af forslaget

Ny husorden vedtages med hensyntagen til helhedsplanen
--

Motivation

Helhedsplanen nødvendiggør en række nye punkter på husordenen. Der foreslås også nogle redaktionelle ændringer, for at gøre teksten tydeligere.

Økonomiske beregninger

Ingen økonomiske konsekvenser.

Eventuelle bilag

Nuværende husorden med foreslåede ændringer markeret.

Dato og underskrift

16. maj 2023	Afdelingsbestyrelsen
--------------	----------------------

Husorden for AAB Afdeling 40

Tekst som foreslås slettet eller ændret er overstreget.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Afdelingens husorden

Affald

Altaner og altankasser

Antenner og paraboler

Bad og toilet

Blandingsbatterier og cisterner

Brevkasser

Cykler m.v.

Hårde hvidevarer, afdelingens

Hårde hvidevarer, egne

Fællesarealer

Garager

Husdyrhold

Kælder

Maskiner m.v.

Musik m.v.

Parkering og motorkørsel

Skiltning

Udluftning

Afdelingens husorden

Dette er beboernes indbyrdes aftale om hvordan vi skal opføre os overfor hinanden og behandle husene vi bor i. På den måde sikrer vi os at det er rart at bo i afdelingen og at dagligdagen fungerer.

Alle beboere har pligt til at overholde den til enhver tid gældende husorden. Beboerne kan på et afdelingsmøde vedtage ændringer til denne.

Husorden for AAB Afdeling 40

Ny tekst med rødt.

Redaktionelle ændringer med blå

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Afdelingens husorden

Affald

Altaner og altankasser

Antenner og paraboler

Bad og toilet

Blandingsbatterier og cisterner

Brevkasser

Cykler m.v.

Emhætte og ventilationsanlæg

Flisevægge

Hoveddøre

Hårde hvidevarer, afdelingens

Hårde hvidevarer, egne

Fællesarealer

Garager

Husdyrhold

Kælder

Maskiner m.v.

Musik m.v.

Nøgler

Parkering og motorkørsel

Skiltning

Tagvillaer og tagterrasser

Udluftning

Afdelingens husorden

Dette er beboernes indbyrdes aftale om hvordan vi skal opføre os overfor hinanden og behandle husene vi bor i. På den måde sikrer vi os at det er rart at bo i afdelingen og at dagligdagen fungerer.

Alle beboere har pligt til at overholde den til enhver tid gældende husorden. Beboerne kan på et afdelingsmøde vedtage ændringer til denne.

Affald

Alt affald skal sorteres. Københavns Kommune udsender med jævne mellemrum en vejledning om hvordan dette skal gøres. Denne vejledning skal følges af afdelingens beboere. Husholdningsaffald (restaffald) samt grønt affald skal afleveres i poser som enten uddeles af afdelingen eller, for grønt affalds vedkommende, af Københavns Kommune. Disse poser skal altid være forsvarligt lukkede. Bortskaffelse af storskrald skal aftales med afdelingskontoret. Affaldsrummene er videoovervågede for at kunne påvise fejlagtig adfærd. Affald må aldrig henstilles uden for boligen.

Affald

Alt affald skal sorteres. Københavns Kommune udsender med jævne mellemrum en vejledning om hvordan dette skal gøres. Denne vejledning skal følges af afdelingens beboere. Husholdningsaffald (restaffald) samt grønt affald skal afleveres i poser som enten uddeles af afdelingen eller, for grønt affalds vedkommende, af Københavns Kommune. Disse poser skal altid være forsvarligt lukkede. Bortskaffelse af storskrald skal aftales med afdelingskontoret. Affaldsrummene er videoovervågede for at kunne påvise fejlagtig adfærd. Affald må aldrig henstilles uden for boligen.

Altaner og altankasser

Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløbet forårsager vandskade hos andre beboere.

Altanerne tjener et rekreativt formål. Opbevaring eller opmagasinering af bohavede, flyttekasser og lignende er ikke tilladt.

Altaner og altankasser

Altanerne tjener et rekreativt formål. Opbevaring eller opmagasinering af bohavede, flyttekasser og lignende er ikke tilladt.

Altaner skal holdes rene for at undgå, at tilstopning af afløbet forårsager vandskade hos andre beboere.

Der må ikke bores, skrues eller slås søm i altanernes betondæk

Det er ikke tilladt at grille på altanerne.

For lejligheder, der er renoverede gennem helhedsplanen, gælder dette:

Altankasser må hænges på indersiden af gelænderet eller stilles på betondækket forudsat der er ben på kasserne eller de på anden måde er løftet så der er udluftning under dem. Trægulv må lægges på betondækket inden for glasafskærmningen. Det må ikke fastgøres til betondækket.

Afdelingskontoret sælger godkendte altansejl til montering på altanernes gelændere. De er fremstillet i en grå farve, der harmonerer med facaden og er lavet efter mål til afdelingens altaner. Andre altansejl må ikke anvendes. Markiser er ikke tilladt.

Der må ikke bores, skrues eller slås søm i aluminiumslisterne på ydersiden af altandøren eller vinduerne ud mod altanen.

Det er tilladt at montere persienner eller gardiner på indersiden af altandøren eller vinduerne ud mod altanen.

Antenner og paraboler

Tilslutning til fællesantennen må kun foretages med originale kabler og stik.

I tvivlstilfælde kontakt

afdelingskontoret.

Afdelingen har et stikledningsanlæg fra

YouSee. Betaling af antenneudgift

opkræves sammen med huslejen.

Det er i alles ret at opsiges YouSee og

eventuelt tilmelde sig en anden

udbyder. Afmeldingen af YouSee skal

ske på ejendomskontoret.

Der må ikke foretages indgreb i det

bestående antenneanlæg.

Der må opsættes parabolantenne på

boligens altan efter skriftlig tilladelse.

Bad og toilet

Når der bades, skal der tages rimelige

hensyn til naboer og miljø. For at

undgå tilstopning af afløbsrør skal man

være varsom med, hvad der skylles ud

gennem vask og toilet. Bleer, vat,

avispapir og lignende må aldrig kastes

i toiletkummen. Eventuelle utætheder

skal straks meldes til

afdelingskontoret.

Antenner og paraboler

Tilslutning til fællesantennen må kun foretages med originale kabler og stik.

I tvivlstilfælde kontakt

afdelingskontoret.

Afdelingen har et stikledningsanlæg fra

YouSee. Betaling af antenneudgift

opkræves sammen med huslejen.

Det er i alles ret at opsiges YouSee og

eventuelt tilmelde sig en anden

udbyder. Afmeldingen af YouSee skal

ske på ejendomskontoret.

Der må ikke foretages indgreb i det

bestående antenneanlæg.

Der må opsættes parabolantenne på

boligens altan efter skriftlig tilladelse.

Bad og toilet

Når der bades, skal der tages rimelige

hensyn til naboer og miljø. For at

undgå tilstopning af afløbsrør skal man

være varsom med, hvad der skylles ud

gennem vask og toilet. Bleer, vat,

avispapir og lignende må aldrig kastes

i toiletkummen. Eventuelle utætheder

skal straks meldes til

afdelingskontoret.

*Der må ikke bores, skrues eller slås
søm i gulvet.*

*For lejligheder, der er renoverede
gennem helhedsplanen, gælder dette:*

Brusekabinen i hver bolig er

afskærmet af en glasvæg. Denne væg

kan placeres i to forskellige positioner.

Løjerne må ikke selv flytte denne væg:

Arbejdet skal udføres af en autoriseret

håndværker som bestilles via

afdelingskontoret. Én gratis flytning af

denne væg er tilladt i boperioden.

Blandingsbatterier og eisterner

Defekte blandingsbatterier eller eisterner medfører ofte et stort merforbrug af vand, der både er dyrt og belaster miljøet. Derudover kan blandingsbatterier, der er i stykker, være en lydæssig gene for andre beboere.

Hvis blandingsbatteri eller toilet ikke fungerer optimalt, skal afdelingskontoret straks kontaktes. Der tages herefter stilling til om det, der er defekt, skal repareres eller skiftes ud.

Brevkasser

Postloven fastslår, at brevkasser skal være opsat i opgangen.

Husstanden har pligt til at tømme brevkassen og sørge for at fjerne eventuelt papiraffald.

Det er kun afdelingen der må opsætte navneskilte på brevkasserne, Ændring af navn kan kun ske ved henvendelse til AAB's udlejningsafdeling.

Ud over det af afdelingen påsatte navneskilt må kun de autoriserede mærkater om "Nej tak til reklamer" og "Flexlevering" påsættes brevkassen.

Cykler m.v.

Cykler, knallerter, barnevogne og lignende må kun hensættes i de dertil indrettede rum eller stativer. De nævnte genstande må ikke henstilles i trapperummet.

Blandingsbatterier og toiletter

Defekte blandingsbatterier eller toiletter medfører ofte et stort merforbrug af vand, der både er dyrt og belaster miljøet. Derudover kan blandingsbatterier, der er i stykker, være en lydæssig gene for andre beboere.

Hvis blandingsbatteri eller toilet ikke fungerer optimalt, skal afdelingskontoret straks kontaktes. Der tages herefter stilling til om det, der er defekt, skal repareres eller skiftes ud.

Brevkasser

Postloven fastslår, at brevkasser skal være opsat i opgangen.

Husstanden har pligt til at tømme brevkassen og sørge for at fjerne eventuelt papiraffald.

Det er kun afdelingen der må opsætte navneskilte på brevkasserne, Ændring af navn kan kun ske ved henvendelse til AAB's udlejningsafdeling.

Ud over det af afdelingen påsatte navneskilt må kun de autoriserede mærkater om "Nej tak til reklamer" og "Flexlevering" påsættes brevkassen.

Cykler m.v.

Cykler, knallerter, barnevogne og lignende må kun hensættes i de dertil indrettede rum eller stativer. De nævnte genstande må ikke henstilles i trapperummet.

Emhætte og ventilationsanlæg

For lejligheder, der er renoverede gennem helhedsplanen, gælder dette:

Emhætte og ventilationsanlæg er en del af boligernes udstyr og de vedligeholdes af afdelingen. Der må ikke laves ændringer eller indgreb i disse installationer.

Fællesarealer

Da trapperummene og forpladserne uden for dørene er flugtveje, må der ikke hensættes genstande som på nogen måde kan hindre fri passage. Ophold på trapper, i kældre og gadedøre er ikke tilladt.

Det påhviler alle beboere at rydde op efter dem selv og deres gæster, både indendørs og udendørs. Det er ikke tilladt at tegne og male på vægge og mure. Voksne skal hjælpe egne børn med at overholde dette.

Skader som måtte skyldes forkert betjening eller misbrug samt hærværk, forurening og ødelæggelser af ejendom og fællesarealer skal erstattes af skadevolderen, som vil modtage et erstatningskrav fra afdelingen.

Rygning er forbudt i alle indendørs fællesarealer.

Boldspil er ikke tilladt indendørs.

Det er ikke tilladt at kaste fødevarer ud fra vinduer og altaner, eller på fællesarealerne.

Afdelingens områder, såvel indendørs som udendørs, er videoovervågede.

Flisevægge

For lejligheder, der er renoverede gennem helhedsplanen, gælder dette: Der må ikke bores huller i flisevægge. Ophæng m.v. må klæbes på fliserne. Der skal bruges et klæbemiddel som kan fjernes uden at efterlade spor.

Fællesarealer

Da trapperummene og forpladserne uden for dørene er flugtveje, må der ikke hensættes genstande, som på nogen måde kan hindre fri passage. Ophold på trapper, i kældre og gadedøre er ikke tilladt.

Det påhviler alle beboere at rydde op efter dem selv og deres gæster, både indendørs og udendørs. Det er ikke tilladt at tegne og male på vægge og mure. Voksne skal hjælpe egne børn med at overholde dette.

Skader, som måtte skyldes forkert betjening eller misbrug samt hærværk, forurening og ødelæggelser af ejendom og fællesarealer, skal erstattes af skadevolderen, som vil modtage et erstatningskrav fra afdelingen.

Rygning er forbudt i alle indendørs fællesarealer.

Boldspil er ikke tilladt indendørs.

For at undgå at tiltrække rotter og måger er det ikke tilladt at kaste fødevarer ud fra vinduer og altaner eller på fællesarealerne.

Afdelingens områder, såvel indendørs som udendørs, er videoovervågede.

Garager

Afdelingens garager udlejes efter en venteliste, der administreres af afdelingsbestyrelsen.

Opskrivning på ventelisten sker ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen. Garager udlejes kun mod fremvisning af dokumentation for betalt grøn ejerafgift (vægtafgift) og registreringsattest, der viser at bilen er registreret til en person med adresse i afdelingen. Lejer skal en gang årligt forevise kvittering for betalt grøn ejerafgift.

Garagerne skal benyttes til motorkøretøjer,

~~Såfremt garagen benyttes til andet end formålet kan lejemålet opsiges med almindeligt varsel.~~

~~Ophævelse af leje af garageleje sker såfremt betalt grøn ejerafgift ikke forelægges med gyldigt navn og adresse i afdeling 40 årligt.~~

Husdyrhold

Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen.

Visse dyr er det dog altid tilladt at holde, f.eks. akvariefisk og stuefugl, hvis det sker i begrænset omfang, og ikke er til gene for de øvrige beboere. Det er altid tilladt at holde servicehund.

Garager

Afdelingens garager udlejes efter en venteliste, der administreres af afdelingsbestyrelsen.

Opskrivning på ventelisten sker ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen. Garager udlejes kun mod fremvisning af dokumentation for betalt grøn ejerafgift (vægtafgift) og registreringsattest, der viser at [køretøjet](#) er registreret til en person med adresse i afdelingen. Lejer skal en gang årligt forevise kvittering for betalt grøn ejerafgift.

Garagerne skal benyttes til motorkøretøjer.

[Hvis garagen benyttes til andet end parkering af motorkøretøjer eller hvis bevis for betalt grøn ejerafgift \(vægtafgift\) og registreringsattest ikke er forevist inden for de sidste 12 måneder, kan lejemålet opsiges med almindeligt varsel.](#)

Husdyrhold

Det er ikke tilladt at holde husdyr i afdelingen.

Visse dyr er det dog altid tilladt at holde, f.eks. akvariefisk og stuefugle, hvis det sker i begrænset omfang, og ikke er til gene for de øvrige beboere. Det er altid tilladt at holde servicehund

Hårde hvidevarer, afdelingens.

Anskaffelse og normal vedligeholdelse af el-komfur eller induktions kogeplade og indbygningsovn påhviler afdelingen. Fejl og uregelmæssigheder skal hurtigst muligt anmeldes til ejendomskontoret. Hvis et af disse apparater skal udskiftes og lejereren ønsker at anskaffe andet apparat end afdelingens standard, kan dette ske. ~~Såfremt~~ det anskaffede gøres til boligens udstyr, overtager afdelingen vedligeholdelsen samt udbetaler en godtgørelse højst svarende til afdelingens aktuelle anskaffelsespris på standardudstyret.

Hvis lejereren ønsker at udskifte et fungerende apparat, sker dette for egen regning og der gælder samme regler som nedenfor under "Hårde hvidevarer, egne".

Skader, som måtte skyldes forkert betjening eller misbrug betales af beboerne.

Hoveddøre

For lejligheder, der er renoverede gennem helhedsplanen, gælder dette:

Der må ikke bores, skrues eller slås søm i boligernes hoveddøre, hverken indvendigt eller udvendigt, da dette kan formindske hoveddørenes brandhæmmende virkning.

Der må ikke males, tegnes eller skrives på hoveddørene.

Låsecylindere må kun udskiftes af afdelingskontoret. Ekstra låse må ikke monteres i hoveddørene.

Dekorationer, eller ophæng til dekorationer, må klæbes på hoveddørene. Der skal bruges et klæbemiddel, som kan fjernes uden at efterlade spor.

Hårde hvidevarer, afdelingens.

Anskaffelse og normal vedligeholdelse af el-komfur eller induktionskogeplade og indbygningsovn påhviler afdelingen. Fejl og uregelmæssigheder skal hurtigst muligt anmeldes til ejendomskontoret. Hvis et af disse apparater skal udskiftes, og lejereren ønsker at anskaffe andet apparat end afdelingens standard, kan dette ske. Hvis det anskaffede gøres til boligens udstyr, overtager afdelingen vedligeholdelsen samt udbetaler en godtgørelse højst svarende til afdelingens aktuelle anskaffelsespris på standardudstyret.

Hvis lejereren ønsker at udskifte et fungerende apparat, sker dette for egen regning, og der gælder samme regler som nedenfor under "Hårde hvidevarer, egne".

Skader, som måtte skyldes forkert betjening eller misbrug, betales af beboerne.

Hårde hvidevarer, egne.

Opvaskemaskine, vaskemaskine, vaske/tørremaskine samt tørretumbler kan installeres af lejereren efter anmeldelse til afdelingen.

Installationen skal være lovlig og skal efterfølgende godkendes af afdelingskontoret.

Vedligeholdelsen af dette udstyr er afdelingen uvedkommende.

Kælder

Boligernes kælderrum, der har samme nummer som boligens, findes i A-siderne. Rummene skal altid være aflåste. Også når de ikke benyttes. Beboere må opbevare deres ejendele i deres kælderrum, men der må ikke efterlades genstande og affald uden for disse, og de må aldrig benyttes som opholds- og soverum.

Maskiner m.v.

Benyttelse af maskiner skal altid ske under størst mulig hensyntagen til de øvrige beboere i ejendommen.

Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, bør anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt.

Støjende arbejde må kun udføres på disse tidspunkter:

Mandage-fredage kl. 8 - 18.

Lørdage kl. 9 - 16.

Søn- og helligdage kl. 10 - 13.

Hårde hvidevarer, egne.

Opvaskemaskine, vaskemaskine, vaske/tørremaskine samt tørretumbler kan installeres af lejereren efter anmeldelse til afdelingen.

Installationen skal være lovlig og skal efterfølgende godkendes af afdelingskontoret.

Vedligeholdelsen af dette udstyr er afdelingen uvedkommende.

Kælder

Boligernes kælderrum, der har samme nummer som boligernes, findes i A-siderne. Rummene skal altid være aflåste, også når de ikke benyttes. Beboere må opbevare deres ejendele i deres kælderrum, men der må ikke efterlades genstande og affald uden for disse, og de må aldrig benyttes som opholds- og soverum.

Brændstoffer, gas og andre brandfarlige genstande må ikke opbevares i kælderrummene.

Maskiner m.v.

Benyttelse af maskiner skal altid ske under størst mulig hensyntagen til de øvrige beboere i ejendommen.

Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, bør anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt.

Støjende arbejde må kun udføres på disse tidspunkter:

Mandage-fredage kl. 8 - 18.

Lørdage kl. 9 - 16.

Søn- og helligdage kl. 10 - 13.

Musik og anden støjende adfærd.

Brug af radio, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med ~~fornøden~~ hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer bør der udvises særligt hensyn til naboerne ved at dæmpe ned, så de øvrige beboeres ønske om nattero imødekommes. Dette punkt gælder også andre former for støj frembragt af beboeren og dennes familie eller gæster.

Navneskilte

Navneskilte på boligernes hoveddøre må kun opsættes af afdelingskontoret. Ændring af navn kan kun ske ved henvendelse til AAB's udlejningsafdeling.

Musik og anden støjende adfærd.

Brug af radio, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med **nødvendig** hensyntagen til naboerne. I de sene aftentimer bør der udvises særligt hensyn til naboerne ved at dæmpe ned, så de øvrige beboeres ønske om nattero imødekommes. Dette punkt gælder også andre former for støj frembragt af beboeren og dennes familie eller gæster.

Navneskilte

Navneskilte på **eller ved** boligernes hoveddøre må kun opsættes af afdelingskontoret. Ændring af navn kan kun ske ved henvendelse til AAB's udlejningsafdeling.

Nøgler

Da afdelingen har et fælles låsesystem (iLoq) er det meget vigtigt at mistede nøgler straks anmeldes til afdelingskontoret.

Parkering og motorkørsel

Parkering af personbiler, varebiler, og motorcykler må kun ske på parkeringspladser, og ingen andre steder. Lastvogne (biler over 3,5 t) og uindregistrerede køretøjer må ikke efterlades eller stå på afdelingens område. Campingvogne, anhængere og lignende må kun holde på afdelingens område, hvis afdelingskontoret har anvist specielle pladser.

Afmærkede parkeringsarealer på terræn er til rådighed for beboerne og deres gæster.

Parkering på tilkørselsarealerne (rotunder og butikstorve) ved opgangsdørene er forbudt. Af- og pålæsning må foretages og forudsættes at kunne gennemføres inden for 15 minutter. Herefter må køretøjet flyttes til en P-plads. Ved ind- og udflytning hvor beboeren selv udfører flytningen kan der lånes parkeringstilladelser på afdelingskontoret.

Afdelingen har en aftale med et parkeringsselskab om overvågning af, at disse regler ikke overtrædes. Flyttebusser vil ikke blive pålagt afgifter ved af- eller pålæsning.

Parkering og motorkørsel

Parkering af personbiler, varebiler, og motorcykler må kun ske på parkeringspladser, og ingen andre steder. Lastvogne (biler over 3,5 t) og uindregistrerede køretøjer må ikke efterlades eller stå på afdelingens område. Campingvogne, anhængere og lignende må kun holde på afdelingens område, hvis afdelingskontoret har anvist specielle pladser.

Afmærkede parkeringsarealer på terræn er til rådighed for beboerne og deres gæster.

Parkering på tilkørselsarealerne (rotunder og butikstorve) ved opgangsdørene er forbudt. Af- og pålæsning må foretages og forudsættes at kunne gennemføres inden for 15 minutter. Herefter må køretøjet flyttes til en P-plads. Ved ind- og udflytning hvor beboeren selv udfører flytningen kan der lånes parkeringstilladelser på afdelingskontoret.

Afdelingen har en aftale med et parkeringsselskab om overvågning af, at disse regler ikke overtrædes. Flyttebusser vil ikke blive pålagt afgifter ved af- eller pålæsning.

Tagvillaer og tagterrasser

Det er ikke tilladt at stille plantekasser, krukke og lignende direkte på betondækket uden at disse har ben eller på anden måde er løftet, så der er luftpassage under dem.

Der må ikke bores, skrues eller slås søm i tagterrassens betondæk da dette kan gøre det utæt.

Udluftning

I afdelingen er der risiko for fugtdannelse og svampeangreb, når der ikke bliver luftet ud. Det er skadeligt for helbredet og ødelægger bygning, træværk, tapet og maling. Derfor skal der luftes effektivt ud flere gange dagligt i 5-10 minutter ad gangen.

Det er ikke tilladt at lufte sengelinned fra vindues- eller altanpartier. Ingen af boligens lokaler med radiatorer må være uopvarmede. Blot en svag opvarmning og udluftning modvirker skimmelsvamp på væggene.

Udluftning

I afdelingen er der risiko for fugtdannelse og svampeangreb, når der ikke bliver luftet ud. Det er skadeligt for helbredet og ødelægger bygning, træværk, tapet og maling. Derfor skal der luftes effektivt ud flere gange dagligt i 5-10 minutter ad gangen.

Det er ikke tilladt at lufte sengelinned fra vindues- eller altanpartier. Ingen af boligens lokaler med radiatorer må være uopvarmede. Blot en svag opvarmning og udluftning modvirker skimmelsvamp på væggene.

Forslag c

Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 40
16.05.2023

Dato:

Forslagets overskrift

Nyt vedligeholdelsesreglement gældende for renoverede lejligheder

Forslagsstillers navn

Afdelingsbestyrelsen	
----------------------	--

Beskrivelse af forslaget

Nyt vedligeholdelsesreglement gældende for renoverede lejligheder vedtages. Det nuværende bibeholdes som gældende for ikke-renoverede lejligheder.
--

Motivation

Helhedsplanen nødvendiggør en række nye punkter på vedligeholdelsesreglementet.

Økonomiske beregninger

Ingen økonomiske konsekvenser.

Eventuelle bilag

Forslag til nyt vedligeholdelsesreglement gældende for renoverede lejligheder.
--

Dato og underskrift

16. maj 2023	Afdelingsbestyrelsen
--------------	----------------------

Vedligeholdelsesreglement for AAB Afdeling 40

Gældende for boliger der er renoverede gennem helhedsplanen

	Side
Indholdsfortegnelse	
Vedligeholdelsesstandard	1
Generelt om materialevalg	2
Boligernes vedligeholdelsesstandard	2
01.00 Lofter	2
02.00 Vægge, speciel overflade	3
03.00 Gulve	4
04.00 Vægge og gulve i badeværelser	6
05.00 Dørflader og skabslåger	7
06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer	9
07.00 Skabe og skuffer	10
08.00 Køkkenbordplader	11
09.00 Induktionskogeplader, indbygningsovne og emhætter	11
10.00 Sanitet	12
11.00 Vandhaner, blandingsbatterier, brusere og badeværelsesudstyr	12
12.00 EI-installationer	13
13.00 Radiatorer og rør	13
14.00 Nøgler og låse	14
15.00 Altan og kælderrum	14
16.00 Generelt om udstyr	14
17.00 Generelt om rengøring og afkalkning	15
18.00 Lejlighedernes hoveddøre	15
Beskrivelse af boligernes standard i AAB Afdeling 40	16

Vedligeholdelsesstandard

Ved fraflytning fra en bolig vurderes vedligeholdelsesstandarden og der tages stilling til hvilken istandsættelse der skal foretages og hvem der skal betale for det. Ved beboerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun være istandsat hvor der efter boligforeningens skøn har været behov for det.

Vurderingen sker på grundlag af den vedligeholdelsesstandard som beboerne på afdelingsmødet har besluttet at boligen skal have når den nye lejer flytter ind.

Nedenfor er en liste over typiske istandsættelser af en bolig. Det er markeret for de enkelte arbejder om:

- A: Manglen/ændringen accepteres uden at der er krav om istandsættelse.
- B: Istandsættelse betales af afdelingen af midler henlagt til dette formål.
- C: Der skal istandsættes og fraflytter skal betale.

Hvor der nedenfor er henvisning til almenlejeloven, er det fordi loven på dette punkt har et obligatorisk og/eller ufravigeligt krav.

Generelt om materialevalg

Generelt istandsætte med hvide standardfarver.

Hvis andre farver ønskes anvendt, er der tale om råderetsarbejde (forandring) som skal godkendes efter ansøgning og som skal retableres ved fraflytning.

Nedenfor i oversigten følger en vejledende materialeliste til brug for normalistandsættelse og vedligeholdelse af boligerne ved fraflytning.

Materialelisten er en rettesnor for at opretholde et godt kvalitetsniveau i boligerne.

Boligernes vedligeholdelsesstandard

01.00 Lofter	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	
01.01 Malerbehandling af lofter (Almenlejeloven §26 stk. 2) (hvid)	B, C	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
01.02 Farveændring (retabling med hvid)	C	
01.03 Ommaling af loft pga. rester fra træværksbemaling på væg	C	
01.04 Filt	A	
01.05 Strukturmaling	C	

Huller i lofter spartles, slibes og males med rulle dækkende med normalt mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning skal der udføres en spærremaling inden loftmaling påføres.

02.00 Vægge, speciel overflade	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

02.01 Tapetsering på oprindeligt malet overflade (Almenlejeloven §26 stk. 2)	B, C	Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.
02.02 Maling af tapetserede vægge (Almenlejeloven §26 stk. 2) (hvid)	B, C	Som ovenfor i punkt 02.01
02.03 Hessianbeklædte vægge	C	
02.04 Malede hessianbeklædte vægge	C	
02.05 Malet rutex (savsmuldstapet)	A	
02.06 Strukturmalning på væg	C	
02.07 Filt og væv	A	
02.08 Ommaling pga. rester fra træværksbemaling på væg	C	
02.09 Farveændring (retablering til hvid)	C	

Huller i lofter spartles, slibes og males med rulle dækkende med normalt mindst to lag maling. Bærer boligen præg af nikotigingennemtrængning skal der udføres en spærremaling inden loftmaling påføres.

Materialevalg til lofter og vægge:

Tapetsering

- Standard tapet
- Rutex (savsmuldstapet)
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum der ikke er flisebeklædte)
- Filt (kun på lofter)

Maling (farvekode S-0500N Råhvid)

- Flügger: Flügger Pro 5
- Beck og Jørgensen: B&J 5
- Dyrup: Dyrup Væg ekstra dækkende 5
- Eller tilsvarende kvalitet

Særligt om vådrum

- Flügger: Dekso 20 H20
- Beck og Jørgensen: B&J 738 eller Satin 774 Acryl
- Dyrup: 6210 Glans 25
- Eller tilsvarende kvalitet

03.00 Gulve	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	
03.01 Omlakering efter lakering uden om tæpper eller møbler	C	
03.02 Omlakering efter opkogning af gulvlak	C	
03.03 Udbedring af gennemslidning af gulvlak med eller uden misfarvning	C	
03.04 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling eller lakering ("helligdage", "gardiner" og lignende)	C	
03.05 Udbedring af farveforskelle i gulvlak efter tæppe	C	
03.06 Opskuring og lakering af ludbehandlet, oliebehandlet, sæbebehandlet eller skuret gulv	C	
03.07 Udbedring af skader på linoleumsgulv i køkken	C	
03.08 Almindeligt slid af dørtrin (Almenlejeloven §25, stk. 3)	A	
03.09 Udbedring af sorte og groft gennemslidte dørtrin	C	
03.10 Fjernede dørtrin	A	
03.11 Retablering af manglende skurelister (lister på køkkenbord)	C	
03.12 Retabling af manglende sandlister (lister ved dørtrin) og fejlister	C	
03.13 Afslibning og lakering af malede gulve	C	
03.14 Lakering pga. rester af væg-, træværks- og loftsmaling på gulve	C	

03.15 Skader og ridser i gulve
afrenses, fuldslibes og lakeres mindst
to gange (inkl. mellemslibning)

C

Materialevalg

Trægulve

- Lakerede: Faxe produkter / Junkers (vandbaseret) / Floor Coat. Mrk. unik
- Eller tilsvarende kvalitet

04.00 Vægge og gulve i badeværelser	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

04.01 Fjernelse af lim- og klæberester fra opsatte knager, holdere og lign. C

04.02 Fjernelse af opsat udstyr ud over det som afdelingen har opsat. C

04.03 Erstatning af fliser, klinker og fuger der er beskadigede pga. forkert brug. C

Fliser, klinker og fuger med bore-, skrue- eller sømhuller, eller som viser spor af f.eks. afrensning med syre, betragtes som beskadigede.

04.04 Fastgørelse af løse fliser. Hvis løse fliser skyldes almindeligt slid skal afdelingen udskifte (Almenlejeloven §25, stk. 3) B, C

04.05 Afkalkning af kalkbelægninger C

04.06 Rengøring pga. utilstrækkelig rengøring C

04.07 Afrensning af maling på fliser, klinker og fuger. C

Huller i vægge uden fliser spartles, slibes og males dækkende med normalt mindst to lag vådrumsmaling. Bærer boligen præg af nikotingennemtrængning skal der udføres en spærremaling inden vådrumsmaling påføres.

Materialevalg

Se punkt 01.00 og 02.00

05.00 Dørflader og skabslåger	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

05.01 Mindre antal afskalninger A

05.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling eller lakering ("helligdage", "gardiner" og lignende) C

05.03 Udbedring af nedslidt men intakt malingslag B

05.04 Udbedring af ridser i større omfang C

05.05 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer C

05.06 Opsætning af manglende døre C

05.07 Rensning, behandling og nymaling af afsyrede døre C

05.08 Udskiftning af døre med huller i C

05.09 Opsætning af manglende låger eller hylder i skabe C

05.10 Montering af manglende håndtag, greb og hængsler C

05.11 Afrensning af maling på håndtag, greb og hængsler C

05.12 Udskiftning af udslidte håndtag, greb og hængsler B

05.13 Indvendig dør blændet A

05.14 Glas i døre som (håndværksmæssigt korrekt) er erstattet med blyindfattede ruder A

C

05.15 Udskiftning til standard, af glas i døre, hvis arbejdet ikke er håndværksmæssigt korrekt udført

Malerbehandling af træværk skal være dækkende.

Materialevalg

Træværk

Grundning

- Flügger: Interiør hæftegrunder
- Beck og Jørgensen: Mellemmaling acryl 726 (pletmaling 725)
- Dyrup: Acryl glas mellemmaling 6275
- Eller tilsvarende kvalitet

Maling

- Flügger: Exolit 40
- Beck og Jørgensen: Mellemmaling acryl 726 / Topmaling Glans 50 786
- Dyrup: Glans 40 robust acryl 6265 / 6251 glans 50
- Hygæa: Auga 40 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

06.00 Fodpaneler, karme, indfatninger, vinduer og vinduesrammer	Standard A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	Bemærkninger
06.01 Mindre antal afskalninger	A	
06.02 Udbedring af ikke håndværksmæssigt korrekt udført maling eller lakering ("helligdage", "gardiner" og lignende)	C	
06.03 Ommaling efter atypisk farvevalg (andet end hvidt)	C	
06.04 Ridser efter støvsugning eller lignende (Almenlejeloven §25, stk. 3)	A	
06.05 Nedslidt men intakt malingslag	B	Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse, skal fraflytter betale.
06.06 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer	C	
06.07 Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug	B	Hvis det skyldes mangelfuld vedligeholdelse, skal fraflytter betale.
06.08 Afrensning af overmalede eller malerplettede tætningslister af naturtræ mellem gulv og fodpanel væg og vinduesrammer	C	
06.09 Ommaling som følge af brug af eller rester af væg- og loftsmaling på paneler, karme, vinduesrammer og indfatninger	C	

Malerbehandling af træværk skal være dækkende.

Materialevalg

Se punkt. 05.00

07.00 Skabe og skuffer	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	
07.01 Udbedring af ridsede overflader på skabsbunde, -døre og -sider samt skuffer, som skyldes forkert brug	C	
07.02 Gennemslidninger på skabsbunde, skabsdøre og skabssider, der skyldes almindeligt brug. (Almenlejeloven §25, stk. 3)	A	
07.03 Udbedring efter selvklæbende papir eller lignende på hylder eller i skuffer	C	
07.04 Retablering af manglende skabe og skuffer	C	
07.05 Montering eller udskiftning af manglende eller ødelagte håndtag, greb og hængsler	C	
07.06 Afrensning af maling på ødelagte håndtag, greb og hængsler	C	

Malerbehandling af træværk skal være dækkende.

Materialevalg

Se punkt. 05.00

08.00 Køkkenbordplader	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

08.01 Mindre skæremærker eller slid pga. almindeligt brug. (Almenlejeloven §25, stk. 3)

A

08.02 Udskiftning af køkkenbordplade som er beskadiget pga. forkert brug

C

Køkkenbordplader med ringe efter varme genstande (gryder og lignende), nedslibning, dybe skæremærker eller huller i laminat, betragtes som beskadigede.

09.00 Induktionskogeplade og indbygningsovn	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

09.01 Mindre ridser eller skrammer i indvendig eller udvendig overflade

A

09.02 Mærker i selvrensende ovnbund ved normal brug. (Almenlejeloven § 25, stk. 3)

A

09.03 Udskiftning efter skader på bageplader, riste eller bradepande (f.eks. som følge af manglende rengøring)

C

09.04 Erstatning af manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande)

C

09.05 Rengøring efter manglende eller mangelfuld rengøring

C

10.00 Sanitet	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

10.01 Udskiftning eller udbedring af skader der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller skyldes slid og ælde B

10.02 Udskiftning eller udbedring af skader der er opstået ved forkert brug C

10.03 Udskiftning nødvendiggjort af skade der ikke er rapporteret til ejendomskontoret C

10.04 Udskiftning pga. valgt farvet sanitetsporcelæn C

10.05 Retablering af standard toiletsæde C

11.00 Blandingsbatterier, brusere og øvrigt badeværelsesudstyr	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

11.01 Udskiftning eller udbedring af skader der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller skyldes slid og ælde B

11.02 Udskiftning eller udbedring af skader der er opstået ved forkert brug C

11.03 Udskiftning nødvendiggjort af skader der ikke er rapporteret til ejendomskontoret C

11.04 Afkalkning af blandingsbatterier, brusere og øvrigt badeværelsesudstyr C

12.00 El-installationer	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

12.01 Genetablering efter uautoriserede indgreb i el-installationer C

12.02 Udbedring efter beskadigede, herunder overmalede, kontakter eller dæksler C

12.03 Retablering af utilgængelige el-installationer (f.eks. skjult bag lofts- og vægbeklædning som lejereren har udført) C

13.00 Radiatorer og rør	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

13.01 Fastsiddende radiatorventiler. (Almenlejeloven §24, stk. 1) B

13.02 Mindre afskalninger på radiatorer og rør A

13.03 Flere afskalninger på radiatorer og rør C

13.04 Afrensning af vægmaling fra radiatorer og rør C

13.05 Malede radiatorer med radiatormaling A

13.06 Udskiftning af skader som følge af ukorrekt brug C

13.07 Udbedring af skader efter klæbemærker, herunder farveændringer, samt hakker og skrammer C

13.08 Udskiftning af termostatorventil B

13.09 Maling bag udskiftede
varmemålere B

14..00 Nøgler og låse

Standard

Bemærkninger

A: Accepteres

B: Afdeling

C: Fraflytter

14..01 Erstatning af manglende
nøgler når der afleveres færre nøgler
end udleveret og kvitteret for ved
indflytning C

14..02 Erstatning af manglende
originale vaskekort i det antal der er
udleveret og kvitteret for ved
indflytning C

15.00 Altaner og tagterrasser

Standard

Bemærkninger

A: Accepteres

B: Afdeling

C: Fraflytter

15.01 Udbedring af skader på
betondæk, herunder genetablering af
vandtæt membran, der skyldes forkert
brug (f.eks. borehuller) C

16.00 Generelt om udstyr

Standard

Bemærkninger

A: Accepteres

B: Afdeling

C: Fraflytter

16.01 Nedtagning og udbedring efter
alle ikke tilhørende beslag,
persiener, lamper og strømføring C

16.02 Stik til fastnettelefon A

17.00 Generelt om rengøring og afkalkning	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

17.01 Rengøring af tømt bolig C

17.02 Rengøring efter håndværkere B, C Udgiften overtages af afdelingen med 1% pr. måned. Efter 8 år og 4 måneder dækker afdelingen den fulde udgift.

17.03 Afkalkning ved manglende vedligeholdelse C

17.04 Tømning og rengøring af kælderrum og evt. lejet garage eller andet bilejemål C

18.00 Lejlighedens hoveddør	Standard	Bemærkninger
	A: Accepteres B: Afdeling C: Fraflytter	

18.01 Mindre ridser eller skrammer i indvendig eller udvendig overflade A

18.02 Afrensning af rester efter klistermærker, klæbepuder eller lignende C

18.03 Afrensning af maling, skrift eller lignende på hoveddøren. Hvis det viser sig ikke at være muligt at fjerne, skal fraflytter betale for en ny hoveddør. C

18.04 Udskiftning af hoveddør pga. skader, (f.eks. bore-, skrue- eller sømhuller) som kan have formindsket hoveddørens brandhæmmende virkning C

Beskrivelse af boligernes standard i AAB Afdeling 40

I det følgende er vist billeder fra en bolig i afdelingen, der er udtryk for den generelle standard i afdelingen.

Døre:

- Døre inde i boligene er som standard trædøre, eller trædøre med glasindfatning.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.



Standarddør (dørgreb er dog ikke standard)



Fløjdøre med glasindfatning (standard dørgreb)

El-installationer:

- Boligernes el-installationer er udskiftet senest i forbindelse med renoveringen gennem helhedsplanen.

Gulve:

- Gulve i værelser er udført i Junkers bøgeparket. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.
- Tidligere beboere kan have benyttet individuel råderet til at ændre på dette. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.
- Gulve i køkkener er belagt med linoleum. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.
- Gulve i badeværelser er udført med klinker. Ved nedslidning udskiftes dette med tilsvarende.
- Sand- og fejlister findes ikke i alle rum. Der skal dog være et ensartet udseende pr. rum.
- Ludbehandlet, oliebehandlede, sæbebehandlede eller skurede gulve accepteres ikke.

Badeværelse og Sanitet:

- Der er brusekabine i badeværelserne. Brusekabinen er afskærmet med en glasvæg som kan placeres i to forskellige positioner.
- Der må ikke installeres vaskemaskine i badeværelserne. Dette er kun tilladt i køkkener.
- Badeværelserne har en flisebeklædt væg, som det ikke er tilladt at bore, skrue eller slå søm i. Samt en malet væg som kan bruges til beboernes egne installationer. Se dog punkt. 04.00 ovenfor.
- Fliserne kan fremstå med farveforskelle. Der opsættes ikke nye fliser.
- Sanitet er karakteriseret ved at være af typen Grohe. Ved nedslidning (slid og ælde) udskiftes dette med tilsvarende.

Her indsættes foto af nyt
badeværelse.

Her indsættes foto af nyt
badeværelse.

Vægge:

- Lette skillevægge (8cm) er opført i koks
- De fleste skillevægge (16cm) er dog bærende og opført i støbt beton.
- Tidligere beboere kan have benyttet den individuelle råderet og ændret på antallet af rum i boligen ved at opsætte eller nedrive lette skillevægge. Dette ændres ikke efterfølgende af afdelingen.

Vinduer:

- Vinduer er udført i træ indvendigt og aluminium udvendigt. Ved nedslidning udskiftes med tilsvarende.
- Der er vinduesplader under de fleste vinduer. Disse er udført i træ.

Her indsættes foto af et af de nye vinduer

Her indsættes foto af en af de nye vindueskarme

Køkken:

- Køkkenet er nyrenoveret med HTH-skabe og -bordplader i forbindelse med helhedsplanen.
- Der er induktionskogeplade, indbygningsovn og emhætte i boligen.

Her indsættes foto af et af de nye køkkener

Her indsættes foto af et af de nye køkkener

Altaner og tagterrasser:

- Altanerne er delt op i en del inden for facaden og et udhæng uden for. En glasafskærmning adskiller disse dele.
- Altaner og tagterrasser vedligeholdes af afdelingen.

Her indsættes foto af en af de nye altaner

Her indsættes foto af en af de nye altaner

Andet:

- Kælderrum og evt. lejet garage skal tømmes og rengøres ved fraflytning.
- Boligerne har som standard ikke stik til fastnettelefon. Hvis en beboer har fået dette installeret fjernes det ikke.
- Antennestik til TV og internetforbindelse findes i alle boliger.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 40

Dato: 16. maj 2023

Forslagets overskrift

Kort overskrift FELLESVASKERIET, PRIS FOR AT BRUGE DET

Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail

Navn: Ulla Steendahl	Adresse: Bellahøjvej 4B ⁸
Evt. telefonnummer:	Evt. e-mail:

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst (hvad går forslaget ud på – formulér det så der kan stemmes ja eller nej til forslaget): AFD. MØDET I AAB40 MENER AT PRISEN FOR AT BRUGE FELLESVASKERIEET FELLESVASKERIEET SKAL SVARE TIL DEN REELLE UDGIFT

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget – hvorfor er det en god idé?

JEG BETALER FULD PRIS FOR MASKINE, SEBE, EL, VAND NÅR JEG VASKER HJEMME

NÅR JEG VASKER OG TØRRER PÅ FELLESVASKERIEET BUR JEG BETALE DEN

REELLE PRIS FOR SLID PÅ MASKINE, SEBE, EL OG VAND

Økonomiske beregninger DA ALLE IKKE HAR PLADS TIL VASKEMASKINE I LEJLEDEN

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal du skrive, hvad det koster:

SÅ ER DET FINT AT HUGLEJEN TIL LOKALET FORDELES PÅ DE 3 BOLIGFORENINGER

Eventuelle bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget

Dato og underskrift

Dato:

26/4 2023

Underskrift:



- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag senest to uger før afdelingsmødet.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk
- Undlad at skrive personoplysninger som er unødvendige for behandlingen af forslaget.