



# Forslagsmappe



**Ordinært afdelingsmøde**  
**12 Riisvangen II**  
16. maj 2025 17:30

## Forslag 1

### 3. Vedligeholdelsesreglement

Kældre i villaer – på samme måde som fx haver – en del af det lejede, som afdelingen som udgangspunkt har vedligeholdelsesforpligtelsen til.

Vedligeholdelsesreglementet bør indeholde en beskrivelse af, hvorledes kælderen vedligeholdes i boperioden. Det fremgår, at kældrene ikke kan forventes at fremstå istandsatte ved indflytning.

Der stilles forslag om at nedenstående tekst indarbejdes i afdelingens vedligeholdelsesreglement:

Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og der må ikke lægges gulve, tapetseres eller opsættes beklædning på vægge eller lofter. Dog kan der opsættes troldekt, ligesom der kan etableres gipslofter, hvis der kan dokumenteres håndværksmæssigt korrekte samlinger. Der må også opsættes plader af skamol på vægge.

Det må påregnes, at væggene fremstår rå og ubehandlede, ligesom man må forvente saltudtræk og afskalning. Kældrene kan variere meget i kvalitet. Gulve kan fremstå i rå beton eller med fliser eller klinker i uorganisk materiale. Det vil også være acceptabelt med en håndværksmæssigt korrekt epoxybehandling.

Mure, lofter og vægge må hvidtes eller malerbehandles. Der må kun benyttes diffusionsåben murmaling eller kalk. Træværk må males med sædvanlig maling til træværk til indendørs brug. Kældergulve i beton må vedligeholdes med en egnet støvbinder/grunder.

Der må forventes revner og fugtskjolder i mindre omfang. Ved større revner eller fugtskjolder, kontaktes servicecentret med henblik på en vurdering.

Etableres der bad i kælder, skal der i visse tilfælde søges byggetilladelse, og der skal samtidig etableres mekanisk udsugning med tilstrækkelig kapacitet. Der skal i øvrigt etableres vådrumssikring og honoreres alle andre myndighedskrav til etablering af badeværelse. Det betyder også, at hvis ikke badeværelserne kan etableres med tilstrækkelig loftshøjde, uden at man må grave dybere ned end soklen, kan badeværelset ikke etableres.

Asbestholdig rørisolering eller fliseklæb skal nedtages og bortskaffes forskriftsmæssigt og må alene håndteres af håndværkere rekvireret af AAB.

*Begrundelse: Hovedsigtet med forslag til vedligeholdelse af kældre er at:*

- sikre en så sund bolig som muligt at bo i
- sikre ejendommens langsigtede vedligehold

#### **Bemærkning fra AAB**

Afdelingen har efter almenlejeloven forpligtelsen til at vedligeholde kældrene. Dette kan bl.a. ske ved brug af lejemålets vedligeholdelseskonto. Selv om kældrene ikke er godkendt eller egnet til beboelse, skal de naturligvis alligevel vedligeholdes.

Med tilføjelsen til vedligeholdelsesreglementet sikres bygningsfagligt forsvarlige rammer for afdelingens og beboerens vedligeholdelse af kældrene.

## Forslag 2

### 4. Råderet

Der stilles forslag om at indføre kollektiv råderet i forhold til renovering af køkken og bad.

Der er taget udgangspunkt i 5 årlige køkkener og 4 badeværelser, ud af de henholdsvis 5 køkkener og 4 badeværelser vil 1 køkken og 1 badeværelse være til fraflytninger.

→ Se bilag

#### **Bemærkning fra AAB**

Hvis man stemmer JA til forslaget betyder det at afdelingen åbner op for at beboerne kan ansøge om at modernisere køkkenet og badeværelset finansieret via husleje og med tilskud fra afdelingens vedligeholdelsesplan.

Forslaget er beregnet på baggrund af udskiftning af 5 køkkener og 4 bad om året og kan gennemføres ved en huslejestigning på 3,0 %.

## Forslag 3

### 4. Råderet

Foreslået rettelse til afdelingens vedligeholdelsesreglement/råderetskatalog:

#### 1.1.1 Badeværelser.

.1. Hvis du ønsker nyt badeværelse er der mulighed for dette iht. reglerne om individuel råderet og kollektiv råderet med følgende forudsætninger og som angivet i lovgivningen om råderet.

Til boligtype B. kan der etableres tilbygning med badeværelse og der kan etableres badeværelse i entreen i en del af C boligtyperne. Det er i denne type ikke muligt permanent at sløjfe indgangen til køkkenet fra entreen.

Ved udskiftning af vvs og el. Installationer skal boligtageren være opmærksom på, at der kræves autorisation til dele af arbejdet.

Autorisationen skal verificeres gennem fakturaen /regningen.

.2. Der skal ikke betales øget boligafgift ved etablering af badeværelse, udover evt. afdrag på lån.

.3. Vedligeholdelsen af badeværelset foretages af afdelingen.

.4. Indretningsforslag og tekniske krav.

I vejledningen er der flere forslag til indretning og beskrivelse af de tekniske krav der skal følges, da badeværelset skal vedligeholdes over fællesskabets kasse og opfylde gældende tekniske bestemmelser, diverse normer, SBlanvisninger mv.

.5. Procedure.

Arbejdet kræver enten anmeldelse eller ansøgning til foreningen ved henholdsvis egenfinansiering (individuel råderet) og afdelings finansiering (kollektiv råderet). Der skal påregnes responstid på 8 uger.

.6. Begrænsninger i driftssituationen.

Vedligeholdelsen og udskiftning af effekter og installationer, der ikke er almen standard, foretages ikke af afdelingen, men skal foretages af boligtageren, ventilator, - elektriske tørrer, - spabad, -halogen belysninger, - elektriske vandvarmere, - pumper, - specielle lamper, - overflader med specielle fliser mv. NB. Der skal forefindes nødvendige reparationsklinker og fliser til fremtidige reparationer.

.7.Brugen af indvendig vedligeholdelseskonto.

Der kan anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til

etablering og modernisering af badeværelset til maling og overflader.

.8. Følgearbejder.

Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder. Følgearbejder skal være indeholdt i ombygningen.

.9. Vedligeholdelsesandel.

Før arbejdet igangsættes, kan afdelingen tilbyde, at der etableres nyt kloaksystem og gulvopbygning. Iht. afdelingsmødet 2023. Afdelingen finansierer således nyt kloaksystem og gulv opbygning med varme til et beløb på max. 50.000 Kr./badeværelse, dvs. til de grundlæggende arbejdere (rå-rummet). Der gives støtte en gang pr. bolig.

De 50.000 kr. er afdelingens vedligeholdelsesandel til de grundlæggende arbejder. Hvis boligtageren ønsker en større grad af færdiggørelse til supplerende af rå-rummet f.eks. med nye overflader og sanitetsgenstande mv. disse arbejder kan finansieres enten som individuel råderet (egenfinansiering) eller kollektiv råderet (lån der afdrages over boligafgiften). Det kollektive lån er et annuitetslån med løbetid 20 år. Maksimal lånebeløb 130.000 Kr.

1.1.2 Køkken.

.1. Hvis du ønsker nyt køkken, er der mulighed for dette iht. reglerne om individuel råderet og kollektiv råderet Som angivet i råderetslovgivningen.

.2. Der skal ikke betales øget boligafgift ved etablering af køkken.

.3. Vedligeholdelsen af køkkenet foretages af afdelingen.

.4. Arbejdet kræver enten anmeldelse eller ansøgning til foreningen ved henholdsvis egenfinansiering (individuel råderet) og afdelings finansiering (kollektiv råderet). Der skal påregnes responstid på 8 uger.

Ved Individuel råderet:

.5. Finansiering.

Arbejdet etableres iht. reglerne om Individuel råderet, og finansiering af arbejdet som egenfinansiering. Afskrivnings periode 15 år. Største afskrivnings beløb 75.000 Kr.

.6. Vedligeholdelsesandel.

Før arbejdet igangsættes kan afdelingen tilbyde at betale for gulvbelægning, køkkenbordsplade, El arbejdet, Vvs arbejder, afløb og brugsvands tilslutning. Vedligeholdelsesandel iht. afskrivningstiden med en turnus over 15 år. Disse arbejder kan fravælges, dog skal afdelingen have mulighed for strømpeføring af faldstammer I B. boligen inden arbejdet igangsættes.

.7.El artikler.

Ventilatorer, emhætter, og hårde hvidevarer kan ikke etableres via råderet arbejde. Hårde hvidevarer, emhætter og ventilator er boligtagerens ejendom og skal indkøbes, driftes, vedligeholdes, og udskiftes af beboerne.

.8. Anvisning

Afdelingens anvisning og kvalitetskrav skal følges ved etablering af køkken. Se vejledningen.

Ved kollektivråderet:

.9.Finansiering.

Arbejdet etableres iht. reglerne om kollektiv råderet, og udgiften til arbejdet skal ske som kollektiv råderet finansiering med et annuitetslån med en løbetid 15 år. Udførelse iht. AAB-standard, og iht. AAB's vurdering om eksisterende køkkenet er tjenlig til udskiftning mv.

.10. Vedligeholdelsesandel.

Afdelingen bærer udgiften i forbindelse med gulvbelægning, køkken bordplade, El arbejdet, Vvs-arbejde, afløb og brugsvands tilslutning. Øvrige arbejder finansieres som et råderetslån, løbetid 15 år. Maksimal lånebeløb 75.000 Kr.

.11. Lånebegrænsninger.

Der kan ikke opnås finansiering til Quooker (kogehane), ventilatorer og emhætter, hårde hvidevarer mv.

.12. El artikler.

Ventilatorer, emhætter, og hårde hvidevarer kan ikke etableres via råderet arbejde. Hårde hvidevarer, emhætter og ventilator er boligtagerens ejendom og skal indkøbes, driftes, vedligeholdes, og skiftes af beboerne.

.1. Anvisning

Afdelingens anvisning og kvalitetskrav skal følges ved etablering af køkken. Se vejledningen.

2.2.1 UDVIDELSE AF BOLIGEN. OPVARMET BOLIGAREAL.

1. Du har individuel råderet ved etablering af boligtilbygninger, udvidelse af boligen.

.2. Der er mulighed for opførelse af tilbygning med evt. tilhørende kælder på det areal som Århus købstads magistrat har godkendt den 14.7.75.

Opførelsen efter reglerne som de er angivet i gældende bygningsreglement.

.3. Afskrivnings periode 20 år.

.4. I vejledningen er der sammen med tegningsmaterialet også de tekniske krav, der bliver stillet.

.5. Der skal betales øget boligafgift til vedligeholdelse af tilbygningen efter de første 20 år, den øgede boligafgift er 40 % af hvad en kvadratmeter vedligehold koster i afdelingen.

.6. Krav til procedure, materialer, form og funktion er givet, se vejledningen.

### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget kan ikke behandles på afdelingsmødet i den foreliggende form, da det både strider mod gældende lovgivning på en lang række områder, og foreslår afdelingsmødet træffe beslutning på områder, hvor det ikke har kompetence efter lovgrundlaget.

Afdelingsbestyrelsen har igennem en længere møderække og mailkorrespondance med forslagsstiller søgt at forklare denne, hvorfor den beskrevne model er uforenelig med lovgrundlaget. Til støtte herfor er der indhentet og forelagt skriftlige udtalelser fra Aarhus Kommune, Social- og Boligstyrelsen, BL - Danmarks Almene Boliger samt fra to uafhængige advokatfirmaer, der alle enslydende afviser, at den beskrevne model er lovlig.

Hvis afdelingsmødet ønsker at fremsætte ændringsforslag, kan de punkter vedtages, hvor det fremgår nedenfor, at de kan vedtages.

Punkter der strider mod lovgrundlaget, kan ikke behandles på afdelingsmødet.

=====

### 1.1.1 Badeværelser.

.1. Kan vedtages.

.2. Ja, det er altid tilfældet, uanset om der skrives noget her, jf. almenlejelovens § 24.

Afdelingsmødet har således ingen kompetence på området, hvorfor forslaget er overflødigt og ikke bør behandles.

.3. Ja, det er altid tilfældet, uanset om der skrives noget her, jf. almenlejelovens § 24.

Afdelingsmødet har således ingen kompetence på området, hvorfor forslaget er overflødigt og ikke bør behandles.

.4. Afdelingen kan ikke stille andre krav til badeværelser etableret efter den individuelle råderet, end hvad der kræves i almenlejelovens § 39, stk. 2. Her står der alene at " Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap". I lovens § 4 står der, at "Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven". Forslaget kræver derimod, at badeværelset overholder nærmere bestemte "tekniske krav der skal følges".

Forslaget strider derfor imod det gældende lovgrundlag og kan derfor ikke behandles.

.5. Ja, det er altid tilfældet for individuelle råderetsarbejder, uanset om der skrives noget her, jf. driftsbekendtgørelsens § 89.

Det er ligeledes altid tilfældet for kollektive råderetsarbejder, jf. organisationsbestyrelsens beslutning herom.

Afdelingsmødet har således ingen kompetence på området, hvorfor forslaget er overflødigt og ikke bør behandles.

.6. Dette krav kan ikke stilles til individuelle råderetsarbejder. Der kan alene stilles kravet i driftsbekendtgørelsens § 87 om at arbejderne skal "være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap". Der kan ikke stilles krav om, at der skal forefindes materiale til fremtidige reparationer.

I forslaget skriver der, at " Vedligeholdelsen og udskiftning af effekter og installationer, der ikke er almen standard, foretages ikke af afdelingen, men skal foretages af boligtageren". Almenlejelovens § 24 siger imidlertid, at "Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige", og at det altså ikke kan gøres til lejerens forpligtelse. I lovens § 4 står der, at "Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale

mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven”.

Afdelingen har således vedligeholdelsesforpligtelsen uanset hvad, jf. almenlejelovens § 24. Dette forslag strider således mod almenlejeloven og kan derfor ikke behandles.

.7. Vedligeholdelseskontoen kan jf. almenlejelovens § 27 kun bruges til at ”vedligeholder (...) boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden”. Vedligeholdelseskontoen kan således som navnet antyder ikke bruges til etablering.

Forslaget strider imod det gældende lovgrundlag og kan derfor ikke behandles.

.8. Det følger allerede af reglerne om individuel råderet, uanset om der skrives noget her.

Afdelingsmødet har således ingen kompetence på området, hvorfor forslaget er overflødigt og ikke bør behandles.

.9. De 50.000 kr. til etablering af rårum er som det fremgår en etableringsudgift, ikke en vedligeholdelsesudgift. Dette har således intet med vedligeholdelse at gøre.

Det maksimale lånebeløb til kollektiv råderetsarbejder i badeværelser er sat af Aarhus Kommune (som skal godkende dette efter almenlejelovens § 10, stk. 3) til 108.000 kr. og ikke 130.000 kr., som forslagsstiller ønsker.

Forslaget strider imod det gældende rammer fra det kommunale tilsyn og kan derfor ikke behandles.

#### 1.1.2 Køkken.

.1. Kan vedtages.

.2. Nej, der vil skulle betales øget boligafgift, hvis der er tale om kollektiv råderet, jf. almenboliglovens § 37 b.

Forslaget strider imod det gældende lovgrundlag og kan derfor ikke behandles.

.3. Ja, det er altid tilfældet, uanset om der skrives noget her, jf. almenlejelovens § 24.

Afdelingsmødet har således ingen kompetence på området, hvorfor forslaget ikke kan behandles.

.4. Ja, det er altid tilfældet for individuelle råderetsarbejder, uanset om der skrives noget her, jf. driftsbekendtgørelsens § 89. Det er ligeledes altid tilfældet for kollektive råderetsarbejder, jf. organisationsbestyrelsens beslutning herom.

Afdelingsmødet har således ingen kompetence på området, hvorfor forslaget er overflødig og ikke bør behandles.

.5. Afskrivningsperioden skal følge aktivets levetid, dog maksimalt 20 år, jf. driftsbekendtgørelsens § 92.

Godtgørelsen skal efter driftsbekendtgørelsens § 90, stk. 4 baseres på de faktiske omkostninger: " Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte udgifter, som skal dokumenteres efter arbejdernes afslutning og påtegnes lejekontrakten". Det maksimale godtgørelsesbeløb følger af driftsbekendtgørelsens § 90, stk. 5 og reguleres hvert år. Det udgør i år 145.017 kr. Forslagsstiller ønsker det maksimale godtgørelsesbeløb reduceret til 75.000 kr. I almenlejelovens § 4 står der, at "Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven".

Afdelingsmødet har ligesom på øvrige forhold vedr. individuel råderet ingen indflydelse på dette beløb.

Forslaget strider imod det gældende lovgrundlag og kan derfor ikke behandles.

.6. Afdelingen har jf. almenlejelovens § 24 altid den fulde vedligeholdelsesforpligtelse, og de nævnte arbejder med fx vedligeholdelse af el- og vvs-installation vil altid skulle dækkes 100 pct. af afdelingen.

Når retspraksis kræver, at afdelingen ved brug af den kollektive råderet (jf. almenboliglovens § 37 b) afholder en del af udgiften til udskiftning af køkken og bad som en del af sin vedligeholdelsesforpligtelse, handler det ikke om vedligeholdelse af installationer, gulve osv. Det er en del af selve udgiften til køkkenelementer, fronter osv., som afdelingen skal afholde en del af, i modsætning til ved den individuelle råderet.

Forslaget strider imod det gældende lovgrundlag og kan derfor ikke behandles.

.7. Ventilatorer, der forefindes i lejemålet ved ny lejers indflytning bliver efter almenlejelovens § 24 afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse. Det kræves ikke, at beboere reetablerer ved at nedtage ventilator ved fraflytning.

I almenlejelovens § 4 står der, at "Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven".

Forslaget er således i strid med beboernes retsstilling efter almenlejeloven og kan derfor ikke behandles.

.8. Dette krav kan ikke stilles til individuelle råderetsarbejder. Der kan alene stilles kravet i driftsbekendtgørelsens § 87 om at arbejderne skal

"være rimelige og hensigtsmæssige. Arbejderne må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller dens eventuelle karakter af bolig, der er velegnet for ældre og personer med handicap". Der kan ikke stilles krav om, at der skal forefindes materiale til fremtidige reparationer. I almenlovens § 4 står der, at "Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven".

I forslaget skriver der derimod, at "Afdelingens anvisning og kvalitetskrav skal følges ved etablering af køkken".

Afdelingsmødet har ingen kompetence på området, og forslaget strider derfor imod det gældende lovgrundlag og kan derfor ikke behandles.

.9. Kan vedtages.

.10. Det er helt korrekt, at afdelingen bærer den fulde udgift til vedligeholdelse af el- og vvs-installationer m.m. i afdelingen.

Når retspraksis kræver, at afdelingen ved brug af den kollektive råderet (jf. almenboliglovens § 37 b) afholder en del af udgiften til udskiftning af køkken og bad som en del af sin vedligeholdelsesforpligtelse, handler det imidlertid ikke om vedligeholdelse af installationer, gulve osv. Det er en del af selve udgiften til køkkenelementer, fronter osv., som afdelingen skal afholde en del af, i modsætning til ved den individuelle råderet.

Den juridiske afdeling i BL – Danmarks Almene Boliger skriver herom: "Der vil som udgangspunkt altid både være et element af vedligehold og af forbedring ved en køkken- eller badrenovering", ligesom Aarhus Kommune skriver, at "Ja – det er klart tilsynets opfattelse [at der både skal betales vedligehold af afdelingen og forbedringslån af beboeren]. Lejeren betaler den del af udgiften, der medfører en forøgelse af lejlighedens brugsværdi mens afdelingen som led i vedligeholdelsesforpligtelsen betaler vedligeholdelsesudgiften".

Det maksimale lånebeløb til kollektiv råderetsarbejder i køkkener er sat af Aarhus Kommune (som skal godkende dette efter almenlejelovens § 10, stk. 3) til 72.000 kr., hvorimod forslaget sætter en grænse på 75.000 kr.

Forslaget strider imod det gældende lov- og regelgrundlag og kan derfor ikke behandles.

.11. Dette fremgår allerede af almenboliglovens § 37 b, stk. 3.

Afdelingsmødet har således ingen kompetence på området, hvorfor forslaget er overflødig og ikke bør behandles.

.12. Ventilatorer, der forefindes i lejemålet ved ny lejers indflytning bliver efter almenlejelovens § 24 afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse: "Udlejeren skal holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige".

I almenlovens § 4 står der, at "Bestemmelserne i denne lov kan ikke fraviges ved aftale mellem parterne, medmindre dette fremgår af loven".

Forslaget er således i strid med beboernes retsstilling efter almenlejeloven og kan derfor ikke behandles.

.1. Skal rettes til, at organisationens krav til leverandører og materialer skal følges, jf. organisationsbestyrelsens beslutning fra august 2023.

#### 2.2.1 UDVIDELSE AF BOLIGEN. OPVARMET BOLIGAREAL.

1. Kan vedtages.

.2. Kan vedtages.

.3. Afdelingsmødet har ikke kompetence på området, men en afskrivningsperiode på 20 år vil under alle omstændigheder være relevant for en tilbygning.

.4. Kan vedtages.

.5. Der skal iflg. driftsbekendtgørelsens § 87 opkræves en forhøjet husleje modsvarende vedligeholdelsesudgiften for tilbygningen fra tidspunktet for godkendelsen, hvor afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse indtræder. Bestemmelsen lyder "Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes lejerens leje tilsvarende".

Forslaget strider imod det gældende lovgrundlag og kan derfor ikke behandles.

.6. Kan vedtages.

#### **Forslag 4**

6. Øvrige forslag

Der stilles forslag om, at beboeren selv skal kunne rekvirere en akut håndværker

*Begrundelse: Bestyrelsen er ikke håndværkere*

#### **Bemærkning fra AAB**

Efter § 12 i driftsbekendtgørelsen er driften af afdelingen boligorganisationens ansvar, og det kan derfor ikke uddelegeres til den enkelte beboer at rekvirere håndværkere på afdelingens regning.

For at gøre det muligt for beboerne at få hjælp udenfor normal arbejdstid, har AAB derfor etableret en 24/7-vagtordning, hvor man som beboer kan rekvirere akut hjælp, herunder fra håndværkere døgnet

rundt. Alle AAB's afdelinger på nær afdeling 12 deltager i ordningen.

Økonomiafdelingen oplyser, at det koster 30 kr. pr. lejemål pr. år for at være med i AAB's håndværkervagtordning, dvs. i alt for hele afdelingen 3.480 kr. om året. Hvis afdelingen vælger at indtræde i ordningen, vil det ikke få konsekvens for det på afdelingsmødet fremsatte budget og huslejestigning.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet uden huslejekonsekvens.

### **Forslag 5**

6. Øvrige forslag

Der stilles forslag om, at vi stemmer om 3 bestyrelsesmedlemmer i stedet for 5 .

*Begrundelse: Vi skal kunne danne en bestyrelse med kun 3 personer*

#### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget kan fint stilles i sin nuværende form.

### **Forslag 6**

6. Øvrige forslag

Jeg foreslår, at fremtidige større vedligeholdelsesopgaver på vedligeholdelsesplanen som udgangspunkt udføres som løbende udskiftninger frem for som enkeltstående, samlede udskiftninger. Vi bør kun samle udskiftningerne, når det åbenlyst er en fordel for afdelingen.

*Begrundelse: Vi har nu i 80 år klaret os med som hovedregel at udskifte og forny bygningsdele efterhånden som det blev nødvendigt. Kun med hensyn til tage og vinduer er udskiftning sket samlet eller over en kortere årrække.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Mange af afdelingens vedligeholdelses- og fornyelsesopgaver kan helt givet godt gennemføres som løbende, trinvis udskiftninger, hvor man tager ét eller nogle få huse ad gangen.

Man skal dog være opmærksom på, at der også vil være opgaver, hvor der vil være væsentlige stordriftsfordele og besparelser for afdelingen ved at udbyde og udføre større opgaver samlet for hele eller stor dele af afdelingen på én gang. Der vil under alle omstændigheder løbe flere omkostninger på til fx håndtering af de obligatoriske 1- og 5-årseftersyn på et betydeligt større antal sager.

Ved at lave løbende udskiftninger afskærer afdelingen sig også i vid udstrækning fra at modtage tilskud fra trækningsretten, da Landsbyggefondens regulativ forudsætter, at hver byggesag revideres af en statsautoriseret revisor, hvorfor det at dele en sag op i mange små bidder vil betyde en uforholdsmæssig stor omkostning til revision.

Det kunne tale for en mere pragmatisk fortolkning af forslaget som en hensigtserklæring, men hvor AAB i samarbejde med afdelingsbestyrelsen undersøger den mest hensigtsmæssige løsning i hver sag ud fra et overordnet ønske fra afdelingsmødet om hvor det er muligt og hensigtsmæssigt at benytte trinvis udskiftninger.

## Forslag 7

3.  
Vedligeholdelsesreglement

Foreslået tilføjelse til afdelingens vedligeholdelsesreglement:

1.1.3 Efterisolering.

Hulmursisolering.

.6.Hulmursisoleringen kan suppleres med ny indblæst stenuld.

.7. Arbejdet skal udføres af et anerkendt firma og der skal ske en dokumentation af kvaliteten af arbejdet og alle følge arbejder skal være indeholdt i arbejdet.

.8. Individuel råderet dvs. egenfinansiering.

.9. Arbejdet kan udføres med mulighed for godtgørelse iht. råderetsreglerne.

.10. Afdelingen finansierer ikke hulmursisolering arbejder.

.12. Godtgørelses afskrivningen ved egenfinansiering af arbejdet fastsættes til 5 %. Byggeregnskabet skal indeholde mærkede og kvitterede specificerede fakturaer.

Hvis godtgørelsen fravælges, skal der ikke indsendes byggeregnskab.

.11. NB: Hulmuren er allerede isoleret men isoleringen kan med tiden være faldet sammen og der er massivt murværk som ikke kan isoleres, hvis der er mindre end 50 % af den eksisterende mineraluld intakt, er investeringen lønsom. (2025). Det anbefales at facaden undersøges med et endoskop før arbejdet igangsættes.

Se vejledningen.

## Bemærkning fra AAB

Vedligeholdelse af eksisterende isolering er en afdelingsopgave, der ikke jf. almenlejelovens § 24 lovligt kan påføres beboeren. Afdelingen har således under alle omstændigheder dette ansvar og denne opgave.

## Forslag 8

3.  
Vedligeholdelsesreglement

Foreslået tilføjelse til afdelingens vedligeholdelsesreglement:

1.1.8. Ventilation af kælderrum.

.1. Hvis du ønsker at forbedre indeklimaet i kælderen, er det muligt at opnå hjælp til at etablere tvangsventilation.

.2.Afdelingen etablerer udboringen i facade / sokkel og elinstallationen samt montagen af ventilatoren. Boligtagerne betaler ventilatoren og afregner direkte for ventilatoren ved afdelingens elektriker.

.3. Boligtager foranstalter og afholder drift og vedligeholdelsen af ventilatoren i hele brugstiden.

.4. Der kan ikke opnås lån til finansiering og der gives ikke godtgørelse ved fraflytning. Der skal ikke betales øget boligafgift da drift og vedligeholdelse samt evt. udskiftning af ventilatoren påhviler boligtagerne.

.6. Der skal ikke ske retablering ved fraflytning, ventilator kan overdrages til nyttilflyttet, husk skriftlighed.

### **Bemærkning fra AAB**

Det vil godt kunne lade sig gøre at lade afdelingen betale installation og murerarbejde, mens beboeren betaler ventilator.

Som forslaget foreligger, vil afdelingen dog få vedligeholdelsesforpligtelsen på opsatte ventilatorer. Beboeren vil samtidig skulle betale et tillæg til sin leje efter almenlejelovens § 39, stk. 2.

Skal beboeren have vedligeholdelsesforpligtelsen, skal der ske retablering ved fraflytning. Hvis ikke der sker retablering, overtager afdelingen vedligeholdelsesforpligtelsen efter almenlejelovens § 24.

### **Forslag 9**

#### 4. Råderet

Foreslået tilføjelse til afdelingens vedligeholdelsesreglement:

Revision 2.2.10. Regnvandsopsamling.

.1. Du har mulighed for etablering af regnvandsopsamling.

.2. Arbejdet giver mulighed for godtgørelse med 5 % afskrivning, Der er ingen retableringspligt.

.3. Der skal ikke betales øget boligafgift.

.4. Vedligeholdelsen foretages af boligtageren.

.5. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen og godkendelse.

.6. Reglerne for individuel råderet anvendes med 20 års afskrivning.

.7. Arbejder skal udføres af firmaer med autorisation, i retningslinjerne er angivet forhåndsgodkendte firmaer med kendskab til arbejdet.

.8. Følgearbejdet skal være indeholdt i byggesagen.

.9. Indgreb i kloaknettet og varmeinstallationer skal udføres af håndværkere med autorisation.

.10. Afdelingen og ingeniørfirmaet Tri Consult har udarbejdet retningslinjer for installation der skal følges.

Se retningslinjer.

### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget vil kunne vedtages, dog med præciseing vedr. vedligeholdelsesforpligtelsen.

Som forslaget foreligger, vil afdelingen få vedligeholdelsesforpligtelsen på opsatte regnvandsopsamlingsanlæg. Beboeren vil samtidig skulle betale et tillæg til sin leje efter almenlejelovens § 39, stk. 2.

Skal beboeren have vedligeholdelsesforpligtelsen, skal der ske retablering ved fraflytning. Hvis ikke der sker retablering, overtager afdelingen vedligeholdelsesforpligtelsen efter almenlejelovens § 24.

### **Forslag 10**

3.

Vedligeholdelsesreglement

Foreslået tilføjelse til afdelingens vedligeholdelsesreglement:

2.2.11 Solceller.

.1. Du må etablere solceller ved din bolig.

- .2.Du må sætte solceller på en tilbygning og/eller på terræn (direkte på jorden). Der må ikke placeres solceller på boligerne, tag og facader.
- .3.Det mulige solcelleareal kan anbringes på tilbygningsarealet eller på taget af tilbygningen. Der må maksimalt etableres 12 kvm solceller. Pr. bolig.
- .4.Du skal tage hensyn til naboer og have respekt for naboerne omkring din bolig, ved placering på terræn. Placeringen af anlægget på terræn må ikke ske i forhaven og nærme 2.5 m fra skel til naboer.
- .5.Du skal altid søge byggetilladelse, når du opsætter solceller. Solceller på under 1. kvm kan opsættes uden byggetilladelse.
- .6.Du skal være opmærksom på afstand til skel og andre byggetekniske regler ved placering på terræn. Der skal søges byggetilladelse gennem afdelingen / foreningen.
- .7.Du skal binde et beløb i foreningen på 2.000 kr. ved opsætning af anlægget. Beløbet skal anvendes til at fjerne anlægget senest et år efter, at det er taget ud af drift. Dette skal sikre, at der ikke i løbet af årene kommer til at stå gamle, forfaldne anlæg spredt rundt i vores forening.
- .8.Du skal anvende en godkendt installatør til opsætningen, du finder installatøren gennem Energistyrelsens hjemmeside, der har en liste over installatører, der er certificerede i at installere vedvarende energianlæg, VE-certificerede installatører.
- .9.Ved hybridanlæg med solceller og batteri skal batteri-anlægget placeres i isoleret garage, udhus eller lignende. En eventuel placering indendørs skal da ske i viktualierummet i kælderen.
- .10.Der skal være manuel betjent ventilation fra batterirummet. I rummet må der ikke ske oplagring af brandbart materiale, og der skal opsættes røgalarm forbundet til lysnettet.
- .11.Placeringen af omformer mv. skal ske ved den eksisterende el. Måler og sikringramme.
- .12.Afskrivningen 5 % pr. år. Finansiering som individuel råderet. Der er ikke retableringspligt ved fraflytning kan anlægget tilbydes nye indflytter. Se vejledning.

#### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget vil kunne vedtages, dog med præciseing vedr. vedligeholdelsesforpligtelsen. Der vil også skulle ske sagsbehandling af den konkrete ansøgning, hvorfor det ikke kan garanteres, at de i forslaget opstillede tekniske specifikationer vil kunne opfyldes.

Som forslaget foreligger, vil afdelingen få vedligeholdelsesforpligtelsen på opsatte solcelleanlæg. Beboeren vil samtidig skulle betale et tillæg til sin leje efter almenlejelovens § 39, stk. 2.

Skal beboeren have vedligeholdelsesforpligtelsen, skal der ske retablering ved fraflytning. Hvis ikke der sker retablering, overtager afdelingen vedligeholdelsesforpligtelsen efter almenlejelovens § 24.

- .1. Du må installere lade mulighed til elbil-ladere.
- .2. Installation kan være en af ladestander eller El. stik med mulighed for tilslutning af lader.
- .2. Placeringen af stikket må dog ikke ske på boligfacaden mod vej.
- .3. Du skal følge krav for installation af ladeboks til f.eks. Elbil.
- .4. Producentens og installatørens anvisning skal følges.  
Installationen skal overholde de skærpede krav for el. ladestander og udendørs installationer. Mv.  
Al installation skal foretages af autoriseret installatør.  
Der skal være selvstændigt kabel fra gruppetavlen frem til ladestander eller stik.  
kablet må ikke betjene andre installationer såsom belysning og lignende.  
Kablet skal sikres i gruppetavlen og kablet skal forbindes til en selvstændig sikringsgruppe.  
Kablet skal have det korrekte kvadrat. Kravene findes i HD 60364 Del 5-52.  
Som hovedregel kan den vejledende tabel anvendes, baseret på beregninger for minimums tværsnit lavet af El sikkerhedsrådet.  
For laderstander skal reglerne HD 60364 afsnit 722, som omhandler opladning af el-køretøjer følges.
- .5. Der skal fremsendes dokumentation for installationens rigtighed f.eks., kopi af faktura fra installatøren.
- .6. Der gives ikke godtgørelse for arbejdet. Ved fraflytning skal evt. abonnent afvikles og installationsmateriel der er et led abonnementet fjernes. Vedligeholdelse, op- og nedtagning foranstalles af boligtageren.

#### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget vil kunne vedtages, dog med præcisering vedr. vedligeholdelsesforpligtelsen, idet afdelingen jf. almenlejelovens § 24 fortsat vil have vedligeholdelsesforpligtelsen for elinstallationen. Det vil også skulle præciseres, at beboeren har krav på godtgørelse efter almenlejelovens § 39, stk. 1. Dette har afdelingsmødet ikke kompetence til at fravige.

Dette følger også af Vestre Landsrets dom fra 2024 i en tilsvarende problemstilling fra Boligkontoret Fredericia.

Etableringen af installationen i lejemålet (kabelføringen og eventuelt opgradering af eltavle) skal udføres som egenfinansieret råderet med mulighed for godtgørelse. Selve Ladeboksen opsættes, men skal reetableres eller overdrages ved fraflytning. Alt elarbejde skal foretages af autoriseret installatør.

#### **Forslag 12** 4. Råderet

Forslagsstiller har fremsat forslag om et nyt, samlet vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog for afdelingen.

→ Se bilag

### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget er en ganske omfattende omskrivning af afdelingens vedligeholdelsesreglement, som på en række punkter vil sætte retstilstanden 15 år tilbage til 2009.

Da vedligeholdelsesreglement er en del af retsgrundlaget for beboernes rettigheder og pligter i afdelingen, er det som hovedregel tilrådeligt, at store ændringer overvejes nøje, inden de gennemføres, således at beboernes rettigheder og pligter er tydeligt og entydigt beskrevet. Derfor pågår der allerede et arbejde mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen med henblik på en modernisering af afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Som det foreligger, er forslaget på en række punkter i strid med det gældende lov- og retsgrundlag, og vil ikke kunne vedtages og gennemføres som det ligger. Det drejer sig blandt andet, men langt fra udelukkende om følgende elementer:

- Afsnit 1.0.5: Der kan jf. organisationsbestyrelsens beslutning herom ikke på nuværende tidspunkt anvendes kollektiv råderet til etablering af tilbygning.
- Afsnit 1.0.6: Grænser for lejeforhøjelser grundet forbedringsarbejder over 5 pct. sættes efter almenlejelovens § 10, stk. 3 ikke af afdelingsmødet, men af kommunalbestyrelsen. Det skal bemærkes, at det med det foreslåede kun vil kunne lade sig gøre at gennemføre arbejder i boligen på op til 40.000 kr. i værdi.

Vedr. forslag om råderet i øvrigt, henvises til bemærkninger til forslagsstillers særskilte forslag herom.

Forslaget strider således på adskillige punkter imod bestemmelserne i almenlejelovens § 24 om afdelingens vedligeholdelsesforpligtelser, der - som forslaget ellers beskriver - ikke kan påføres lejer.

- Afsnit 1.1.0: Referencen er til den gamle driftsbekendtgørelse fra før 2017. Der fremgår – både i den gamle og den nye bekendtgørelse (§ 86) – at det kun vedrører arbejder udenfor boligen. Bekendtgørelsen kan således ikke benyttes som den gør her ift. køkken og bad.
- Afsnit 1.1.1, underafsnit 2.4: Vedligeholdelseskonto kan ikke bruges til etablering og modernisering af badeværelse. Dette fremgår af § 27 i almenlejeloven, at kontoen alene kan bruges til vedligeholdelse i form af hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.
- Afsnit 1.2.0: Efter almenlejelovens § 24, stk. 4, kan lejeren kun forpligtes til at vedligeholde opholds- og adgangsarealer samt udvendigt træværk. Efter samme lovs § 4 kan der ikke overføres yderligere forpligtelser til lejer.

Det omfattende forslag flytter et større antal forpligtelser fra afdeling til

beboer og tilsvarende fra beboer til afdeling. Grundet forslagets store omfang, kompleksitet og ufærdige karakter med mange indsatte bemærkninger, er det ikke muligt seriøst at estimere dets positive eller negative konsekvens for huslejen. Der foreligger således ingen vurdering af forslagets huslejekonsekvenser.