

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for alle afdelinger.

Særlige bestemmelser gældende for **Afd. 12, Riisvangen II** indsat

Oprindeligt besluttet på afdelingsmøde afholdt den 24. april 2009

Ændringsdato: 11-06-2025. Revideret efter afdelingsmødet afholdt den 16-05-2025.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indhold

Lovgrundlag	2
Indledning	2
Boligens standard og rumantal.....	2
Ved indflytning.....	3
Indflyttersyn.....	3
Nøgler og låse.....	3
Mens du bor i din bolig	4
Råderet.....	4
Vedligeholdelseskontoen og VH – udskrift	4
Benyttelse af vedligeholdelseskontoen.....	5
Hårde hvidevarer	6
Installation af vaske- og opvaskemaskine, køleskab mv.	6
Særlige installationer og hjælpemidler.....	7
Overtagelse af vedligeholdelse og renholdelse	7
Ved fraflytning	8
Fraflyttersyn	8
Klagebehandling	8
Særlige bestemmelser for afd. 12, Riisvangen II	9

Lovgrundlag

- Lov om leje af almene boliger nr. 987 af den 21.10.2009.
- Råderet – bekendtgørelse nr. 1307 af 18. december 2009.

Indledning

Dette reglement indeholder generelle bestemmelser for vedligeholdelse for alle afdelinger i AAB. AABs bestyrelse er bemyndiget til at ændre de generelle bestemmelser.

De særlige bestemmelser for din boligafdeling findes til sidst i reglementet.

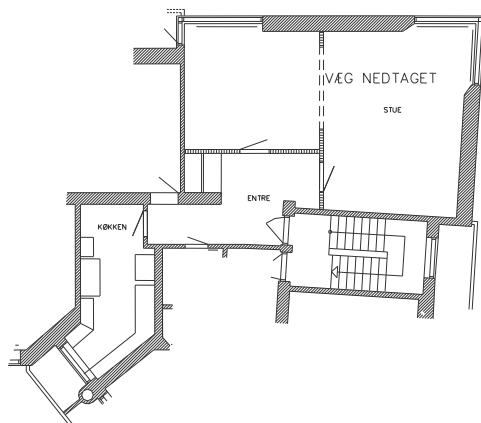
Vedligeholdelsesreglement erstatter tidligere vedtagne bestemmelser og reglementer om vedligeholdelse.

Boligens standard og rumantal

Med kontrakten på din bolig følger en plantegning og et skema, der viser indretning og standard. Plantegningen angiver det rumantal, som boligen er godkendt med, mens skemaet over boligens standard viser, hvilket inventar m.v. der findes i boligen.

Beboere i AAB kan få tilladelse til opstilling eller nedtagning af lette skillevægge, uden at der kræves reetablering af ændringen ved fraflytning. Boligen vil i så fald have et rum mere eller mindre, end det fremgår af lejekontrakten. Hvis der er foretaget ændringer af tidligere lejere, vil det også fremgå af plantegningen for din bolig.

Eksempel:



Kældervægge og gulve kan i mange ejendomme ikke sikres fuldt ud mod fugt. Derfor må der ikke opsættes vægbeklædning, der kan forhindre væggene i at tørre. Kældre betragtes som birum og ikke som beboelse. Derfor henlægges der ikke hertil på boligens indvendige vedligeholdelseskonto.

Ved indflytning

I AAB har vi B-ordning på alle vores boliger. Det vil sige, at du flytter ind i en bolig der:

- ikke er nyistandsat, men til gengæld har
- tilknyttet en vedligeholdelseskonto. Hver måned indsættes en del af din husleje på vedligeholdelseskontoen. Disse midler kan du bruge til at sætte boligen i stand i henhold til vedligeholdelsesreglementet.

Indflyttersyn

Den dag du flytter ind, foretager AAB et indflyttersyn. Hvis du flytter ind i en weekend eller på en helligdag, vil synet finde sted den første hverdag herefter.

Ved synet bliver din boligs tilstand vurderet, og det skrives ind i en synsrapport. Du får udleveret en mangelliste ved synet. Mangellisten sendes til AAB, Langelandsgade 50, 8000 Aarhus C. senest 14 dage efter, at du er flyttet ind. AAB opbevarer mangellisten, og du får udleveret en kopi.

Indflyttersynet skal sikre dig mod at komme til at betale for fejl og mangler ved fraflytningsynet, hvis fejlene og manglerne allerede fandtes i lejemålet, da du flyttede ind.

OBS: Syn foretages på hverdage indenfor AABs åbningstid. Du skal selv aftale et tidspunkt for indflyttersynet med Servicecentret i din boligafdeling. Hvis der konstateres mangler, der kræver istandsættelse, vil AAB hurtigst muligt igangsætte dette arbejde uden udgift for dig. Arbejdet planlægges til mindst mulig gene for dig.

Nøgler og låse

Når du flytter ind i din bolig, er der udskiftet eller omkodet låsecylindre. Du får udleveret 4 stk. nøgler. Ekstranøgler kan købes ved henvendelse til Servicecentret.

Du kan få opbevaret en nøgle hos Servicecentret, hvis der er behov for, at give adgang til din bolig, når du ikke er hjemme. Du skal i hvert enkelt tilfælde give dit samtykke til, at nøglen må benyttes.

Den enkelte boligafdeling har mulighed for at tilslutte sig AABs Falck-abonnement. I abonnementet er Falck nøgleservice, som du kan vælge at benytte. Hvis du vælger at bruge Falck Nøgleservice, betyder det, at Falck opbevarer en reservenøgle i en lukket kuvert. Skulle du komme til at låse dig ude, kører Falck ud med nøglen til dig og udleverer den mod forevisning af legitimation. Det sikrer dig adgang til din bolig, UDEN at du skal tilkalde en låsesmed.

Ønsker du at opbevare din nøgle hos Falck, skal du aflevere den hos Servicecentret, der sørger for aflevering.

Under de særlige bestemmelser kan du se om din boligafdeling er tilsluttet Falck abonnementet.

Mens du bor i din bolig

Du skal selv være med til at holde din bolig i god stand. Du vedligeholder en del af det indvendige, og afdelingen vedligeholder selve ejendommen, inventar og de udvendige arealer.

Råderet

Som beboer i en almen bolig har du råderet. Det vil sige, at du kan lave forbedringer og ændringer i din bolig. Ønsker du f.eks. et nyt og større køkken, kan du ændre det efter egne ønsker.

Råderetten opdeles i:

- Egenfinansieret råderet og
- Lejefinansieret råderet

Egenfinansieret råderet vil sige, at du selv betaler udgiften for den ændring, der laves. Du kan i nogle tilfælde få økonomisk godtgørelse for de udførte ændringer, hvis du flytter indenfor 20 år.

Lejefinansieret råderet vil sige, at du over en længere periode betaler en merleje, som lægges til din husleje, for de ændringer, som du har ønsket udført.

Hvis du ønsker at ændre din bolig, skal du kontakte Servicecentret, der vil være dig behjælpelig med igangsættelse af arbejdet.

Vedligeholdelseskontoen og VH – udskrift

I AAB har du selv indflydelse på, hvordan og hvornår du ønsker at få udført indvendig vedligeholdelse i lejligheden. Med boligen følger der en vedligeholdelseskonto. Hver måned indsættes en del af din husleje på denne konto.

Du kan bruge vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling.

Du kan se, hvad du har til rådighed på vedligeholdelseskontoen på din huslejeopkrævning eller PBS udskrift.

Regninger for køb på under kr. 300,- kan ikke refunderes.

Når du vil bruge af vedligeholdelseskontoen, skal du have en VH – meddelelse til at få dækket udgifter til malervarer eller til dækning af håndværkerregninger. VH – meddelelsen er en rekvisition dvs. en oversigt over, hvor mange penge der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

VH – meddelelsen får du hos Servicecentret eller i ekspeditionen i Langelandsgade. Den kan også udskrives fra AAB's hjemmeside.

OBS! Du hæfter selv for beløb, der overskrider saldoen på den indvendige vedligeholdelseskonto. Når boligen er opsagt, kan du ikke længere bruge af vedligeholdelseskontoen.

Maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling

Du kan vælge selv at købe maling og selv udføre arbejdet eller bruge et af de firmaer, der er optaget på AABs leverandørliste. Uanset hvad du vælger, er det et krav, at firmaet er momsregistreret og har selvstændig firmaadresse. Gulvbehandling (afhøvling, slibning, lakering og voksbehandling af terrazzogulv) må kun udføres af firmaer, der er specialiseret i denne type arbejde.

Benyttelse af vedligeholdelseskontoen

Når du benytter vedligeholdelseskontoen til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling har du **3** valgmuligheder:

1. Du betaler selv og får refunderet af AAB.
2. Du sender selv regningen til AAB.
3. Firmaet sender regningen direkte til AAB. **Gælder kun firmaer optaget på AABs leverandørliste. Se bagside VH meddelelse.**

OBS: Din vedligeholdelseskonto bliver spærret, når boligen opsiges. Derfor skal regninger være indleveret til AAB senest på opsigelsesdatoen.

Udskiftning af installationer

Når der skal udskiftes installationer i din bolig: toilet, håndvask, køkkenvask, vandarmaturer, toiletsæde, bruser, el-kontakter samt køkkenbordsplade, er det Servicecentret, der skal bestille håndværkere dertil.

Hvis installationerne skal udskiftes pga. slid og ælde, skal afdelingen betale udgiften. Servicecentret vil vurdere installationen.

OBS: Din boligafdeling har typisk nogle standardmodeller af armaturer osv., som du kan vælge imellem. Kontakt dit Servicecenter for at få mere information.

Du betaler selv og får refunderet af AAB

Har du selv betalt for varen eller ydelsen, underskriver du VH – meddelelsen og sender den sammen med regningerne til AAB, Langelandsgade 50, 8000 Århus C. Husk, at regninger skal være påført din adresse og en specificering af, hvad der er indkøbt, hvis det ikke allerede står på regningen. Beløbet refunderes enten via en check eller indsættes på din bankkonto.

Regninger, du selv har betalt, skal du sende til AAB senest 2 måneder efter regningernes udskrivningsdato.

Køber du kontant, skal du gøre det hos en forhandler af malervarer i Aarhus og Skanderborg kommune.

Du sender selv regningen til AAB

Modtager du en regning typisk fra et gulv- eller malerfirma, skal du aflevere eller indsende regningen og en udfyldt en VH – meddelelse til boligforeningen. Husk, at regninger skal være påført din adresse samt en specificering af, hvad der er indkøbt, hvis det ikke allerede står på regningen.

Regningerne skal sendes til AAB senest en måned efter du har modtaget dem fra firmaet. AAB betaler regningerne direkte til de firmaer, som du har benyttet.

Firmaet sender regningen direkte til AAB

Hvis du afleverer den underskrevne VH – meddelelse til forretningen eller firmaet, sender de VH - meddelelsen og regningerne direkte til AAB.

Før du går i gang bør du sikre dig, at den farvehandel eller det malerfirma du ønsker at benytte, er optaget på AABs leverandørliste. Denne liste kan du få ved henvendelse til Servicecentret, eller du kan se den på AABs hjemmeside www.aabnet.dk

Hårde hvidevarer

Hvis du ikke ønsker at have afdelingens standard hårde hvidevarer installeret, er det muligt at indsætte egne hårde hvidevarer. Afdelingens standardmål på hårde hvidevarer skal dog overholdes og kan til enhver tid findes på afdelingens hjemmeside.

De nuværende hårde hvidevarer skal tilbageleveres til afdelingen, hvis du installerer egne hårde hvidevarer.

Du har selv den fulde vedligeholdelsesforpligtelse af de hårde hvidevarer, som du installerer, og du har derudover pligt til at fjerne dem i forbindelse med en fraflytning.

Inden du indsætter egne hårde hvidevarer, skal du ansøge administrationen herom.

Installation af vaske- og opvaskemaskine, køleskab mv.

For egen regning kan du tilslutte vaske- eller opvaskemaskine i din bolig, så længe du sørger for, at det er en lovlig udført installation. Nyinstallationer skal være udført af en autoriseret installatør.

OBS: Du skal sende en kopi af faktura for installationen til AAB sammen med anmeldelsen.

Vaske- og opvaskemaskine skal altid placeres på drypbakke, og ved tilslutning skal der være monteret aquastop.

Særlige installationer og hjælpemidler

Du har ret til at installere hjælpemidler mv. efter bestemmelserne i § 112 i lov om social service. Det kræver, at der er givet en kommunal garanti, og at installationerne reetableres, hvis du flytter. Kontakt dit Servicecenter for rådgivning.

Overtagelse af vedligeholdelse og renholdelse

I de fleste boligafdelinger foretages renholdelse af AABs ejendomsfunktionærer og betales af boligafdelingen. På et afdelingsmøde kan det vedtages, at beboerne overtager forpligtelsen til at vedligeholde og renholde:

- Trapper
- Udvendigt træværk
- Haver
- Udvendige bygningsdele - carport, terrasser, terrasseoverdækninger
- Fortov, veje og stier (herunder Snerydning og glatførebekæmpelse)

Overtages forpligtelsen af beboerne vil det betyde en reduktion i huslejen. Hvis beboerne i din boligafdeling har overtaget forpligtelser til renholdelse og vedligeholdelse, vil det fremgå af de særlige bestemmelser for din boligafdeling.

OBS: Hvis reglerne i vedligeholdelsesreglementet for disse områder ikke overholdes, vil lejeren modtage meddelelse om, at aftalen om vedligeholdelse er ophævet. Det betyder, at boligafdelingen overtager vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget for beboerens regning.

Særligt omkring udvendige bygningsdele

Vedligeholdelse af murværk, tag, kloak, vinduespartier, tekniske installationer, mv. der indgår i tilbygninger samt isolerede vinterhaver eller murede garager kan ikke overtages af beboerne.

Afdelingen kan ikke frasige sig pligten til henlæggelse til fornyelse af udvendige bygningsdele. Denne forpligtelse kan derfor ikke overtages af beboerne.

Ved fraflytning

Fraflyttersyn

Når du flytter, syner AAB igen boligen for at konstatere om der skal ske istandsættelse. Du indkaldes derfor til et fraflyttersyn med mindst en uges varsel.

På synsdagen skal boligen og pulterrum være tømt for indbo og andet, der ikke tilhører boligen. Boligen skal være slutrengjort. Hvis rengøringen ikke er udført, vil det blive gjort af et rengøringsfirma for din regning.

Alle nøgler, vaskelås eller vaskekort skal afleveres til synsmanden. Hvis der er udleveret en kontrolbog til brug for aflæsning af vand, el og varme, skal den også afleveres på synsdagen.

Rapport over fraflyttersynet udleveres eller fremsendes til dig efter din fraflytning. Hvis der skal laves istandsættelse som følge af misligholdelse, fejlagtig vedligeholdelse eller ufor-svarlig adfærd, skal du betale den fulde udgift til udbedringen. Beløbet vil blive opkrævet over flytteopgørelsen.

Klagebehandling

Hvis du vil klage over sagsbehandling eller en afgørelse i relation til vedligeholdelsesreglementet, skal du sende en skriftlig klage. Du skal sende klagen til:

AAB
Langelandsgade 50
8000 Århus C.

Eller på mail til: bolig@aabnet.dk

Hvis du ikke får medhold i din klage, kan afgørelsen ankes til AABs bestyrelse.

Særlige bestemmelser for afd. 12, Riisvangen II

Forord (fremgår af nyt vedligeholdelsesreglement side 6 og 154)

Ved uregelmæssigheder ved bygning og installationer skal beboeren give besked til boligorganisationen, når arbejdet skal dækkes over fællesskabet.

Henvendelse kan ske til afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen videregiver beboerhenvendelsen til driftscenret. Henvendelse kan også ske direkte til driftscenret.

Boligens standard fremgår af det standardblad, der udarbejdes ved førsyn.

Vedligeholdelse af udearealer og bygningsdele uden for boligarealet.

Adgangsvej, fortov og gade (Flyttet til side 6-7 nyt vedligeholdelsesreglement)

- Beboeren har pligten til renholdelse af eget fortov og adgang til boligen. Forpligtelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse, grusning og /eller saltning.
- Boligforeningen har overdraget til hver boligtager at drage omsorg for de forpligtelser, der påhviler foreningen som grundejer. Lovbekendtgørelse 714 af 11. september 1997 mv.
- Såfremt forpligtigelse til saltning, grusning og snerydning tilsidesættes, kan arbejdet iværksættes på beboerens/beboerens regning.
- Afdelingen har pt. vedtaget at udføre snekastningen på fortov. Dette arbejde supplerer den enkelte beboerens arbejder, men erstatter den ikke.
- Udover renholdelse om vinteren skal fortov, rendesten mv. fejes jævnlige og holdes ren for begroning og affald. En turnus på 3 gange anses som minimum.

Havevedligeholdelsen (Flyttet til side 7 nyt vedligeholdelsesreglement)

Nedennævnte regler er også angivet i boligmappen 2.1

- Havevedligeholdelse som her er angivet og er et minimum der skal følges.
- Såfremt forpligtigelsen misligholdes, vil beboeren modtage et påbud om med fire ugers varsel at bringe forholdet i orden.
- Såfremt påbuddet tilsidesættes, vil beboeren modtage meddelelse om, at aftale om vedligeholdelse er ophævet, såfremt beboeren ikke straks efterkommer påbuddet.
- Tilsidesættes andet påbud også, har afdelingen overtaget vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget for beboerens/beboerens regning. En sådan tilbagetagelse af vedligeholdelsespligten varsles med 3 mdr.
- Beboerne, der ikke ser sig i stand til at påtage sig forpligtigelsen, har samme ret og kan anmode foreningen om at overtage vedligeholdelsen.
- Boligafgiften/huslejen reguleres forholdsmæssigt.

Kommenterede [MH1]: Jeg kan ikke genfinde dette?

Hegn mod nabo (Flyttet til side 7 nyt vedligeholdelsesreglement)

- Mod nabo skal hegnet holdes klippet og må ikke overstige 1,8 m til 2 m. Tykkelsen må max. andrage 40 cm.
- Vedligeholdelsespligten påhviler begge parter og arealet op til hegnet må ikke udnyttes, så hegnet beskadiges. Der er både æstetiske og praktiske hensyn at varetage. Levende hegn skal klippes ind, uden at det mister sin lægivende evne eller en højde, man er blevet enige om. Det skal mindst ske 2 gange om året.

Bede og kultiveret jord mod naboskel og vej (Flyttet til side 7 nyt vedligeholdelsesreglement)

- Hvis ukrudt i bedene (op til 2 m fra skel) får lov at brede sig eller passe sig selv, bliver det hurtigt et problem for naboen og dig selv. Derfor er det meget vigtigt, at arealet vedligeholdes. Det mest effektive middel (økologisk og biologisk) er en

mekanisk renholdelse, hvor jorden løsnes i en dybde af 5 cm med jordhuggeredskab og ukrudtet luges bort. Der udføres mindst 5 behandlinger fra 15. april til 20. oktober.

Hegn og træer mod vej (Flyttet til side 7 og 8 nyt vedligeholdelsesreglement)

- Veje, fortove og cykelstier skal kunne benyttes uhindret af alle trafikanter. På fortove har især svagsynede, brugere af kørestole og fodgængere med barnevogne brug for tilstrækkelig plads. Derfor disse regler:
- Al beplantning ved vejskellet skal klippes eller beskæres, så færdslen kan foregå frit og uden risiko.
- På hjørnegrunde skal al beplantning være klippet eller beskåret, så oversigtsforholdene altid er ubetinget forsvarlige.
- Vejbelysning, vejskilte, brandhaner og postkasser skal altid være friholdt.
- I højden skal der klippes eller beskæres, så der er mindst 2,70 m i fri højde over fortov og cykelsti.
- Over kørebanen skal den frie højde være mindst 4,20 m.
- Ovenstående klipning skal udføres 2 gange i løbet af året - inden Sct. Hans og inden 15. september.

Plænen (flyttet til side 8 nyt vedligeholdelsesreglement)

- Græsset klippes i vækstperioden med en passende klippehøjde, og intervallerne imellem klipningerne må højst være 2 uger.

Opbevaring af fremmede effekter (Flyttet til side 8 nyt vedligeholdelsesreglement)

- Det er ikke tilladt at lade opmagasinere effekter, der ikke normalt er for husstandens husholdning. Her tænkes specielt på flere brugte biler, køleskabe mv.

- Afdelingen kan overtage forpligtelsen til vedligeholdelse af haven, hvis denne trods opfordring fra foreningen, ikke vedligeholdes af beboeren.
- Beboeren kan også anmode om, at foreningen overtager vedligeholdelsen.
- Boligafgiften reguleres i begge tilfælde forholdsmæssigt. Se generelle bestemmelser side 6.

Gulve (flyttet til side 7 i nyt råderetskatalog)

- Det er tilladt at lægge flydende gulve/parketgulve i boligen. Dette gælder ikke i vådrum. (toilet/badeværelse eller kælderen).
- Hvis der lægges flydende gulv/parketgulv i køkken og entreen, skal dette være i et materiale som er vandafvisende, fx laminatgulv eller Vinylgulv.
- Et flydende gulv/parketgulv klikkes sammen og lægges ovenpå et undergulv (f.eks. beton eller eksisterende trægulve) og et mellemlag (fx filt eller skumplast).
- Det er ikke tilladt at lægge flydende gulve/parketgulve i pangfarver i boligen. Pangfarver er meget stærke, lysende og intense farver, som skiller sig ud. De kaldes også fluorescerende eller selvlysende farver. Typiske pangfarver er fx rød, pink, turkis, orange, grøn, blå, skriggul, skrigorange og skriggrøn.
- Arbejdet skal anmeldtes og godkendes af servicecenteret inden arbejdet påbegyndes og efter arbejdet er udført.
- Der ydes ikke godtgørelse, og der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.

Komplettering indervægge – Døre og indfatninger (Flyttet til i nyt vedligeholdelsesreglement side 11)

- Dørene i boligerne er fyldningsdøre af 2x6 mm krydsfiner i en træramme af 32 mm fyrretræ. Dørene er hvidmalet og betragtes som standard i afdelingen.
- Der kan være monteret pladedøre af anden opbygning og beslåning mv. af tidligere beboere. Ved flytning skal der være faste trædøre i alle dørhuller i malet udførelse eller til maling. Plastdøre, foldedøre, halvdøre osv. er ikke standard.

Nedhængte lofter (flyttet til side 11 i nyt vedligeholdelsesreglement)

- Nedhængte lofter er ikke standard i afdelingen. Der kan være monteret nedhængte lofter af gipskartonplader på spredt forskalling og/eller profilbrædder.
- Ved flytning skal overflader være af klasse 2 beklædning, dvs., gips, min 19 mm lister og lign.
- Der må således ikke anvendes opskummede plader, mineraluldsplader og lign.
- Der henvises til regler for indvendig vedligeholdelse.

Køkken (Flyttet til side 5 nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for modernisering og udskiftning af eksisterende køkken. Arbejdet kan udføres af beboeren med mulighed for godtgørelse. Egenfinansieret råderet med godtgørelse.
- Arbejdet skal anmeldes til foreningen og må ikke påbegyndes før der forelægger tilladelse.

Badeværelser (Flyttet til side 5 nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for indretning af badeværelse og modernisering af badeværelse i vaskerummet i kælderen. Til B boligtyperne kan der etableres tilbygning med badeværelse.
- Der kan etableres badeværelse i en del af entreen i C typerne. Det er i denne type ikke tilladt at sløje indgangen til køkkenet fra entreen.
- I boligmappen er der indretningsforslag for de 3 boligtyper mv., der er også beskrivelse af de tekniske krav der stilles fra afdelingen. Badeværelserne må ikke udføres med organiske materialer, det være sig beklædning af træ gipskartonplader eller når der udføres bad i stueetagen på bjælkelag af træ. Der skal som minimum opfyldes krav som beskrevet i seneste SBI anvisning vedr. badeværelser.
- Ved udskiftning af vvs og elinstallationer skal beboeren være opmærksom på, at der kræves autorisation til en del af arbejdet. Autorisationen skal verificeres

gennem fakturaen /regningen.

- Arbejdet kan udføres med mulighed for godtgørelse. Egenfinansieret råderet med godtgørelse.
- Eksisterende toilet i stueetagen kan moderniseres af beboeren. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Kan ikke udføres som lejefinansieret råderet.
- Før arbejdet kan igangsættes, skal afdelingen have mulighed for at etablere nyt kloaksystem og gulvopbygning.
- Vedligeholdelsen af klinker på toilet og bad – dog ikke i vådrumszone, hvor der er direkte vandpåvirkning – kan ske ved at male disse. Klinker i vådrumszone må ikke males. Dette skal ske efter følgende vejledning:
 1. Rengøring (Vigtigt at kalk og sæberester er fjernet)
 2. Grunding (hæftegrunder af høj kvalitet, særligt hvis det er glatte fliser)
 3. Maling (med en slidstærk og ridsefast maling i min. glans 30)(Flyttet til side 11 nyt vedligeholdelsesreglement)

Brændeovn, kamin og pejse (Flyttet til side 6 nyt råderetskatalog og side 12 vedligeholdelsesreglement)

- Der er mulighed for opstilling af pejse, brændeovn eller kamin og opmuring af skorstenspipe.
- Skorstenspipen skal udføres som de oprindelige opførte piber, samme geometri og placeres på rygningen.
- Der skal anbringes 2 stk. 6" renselemme. Opmuring skal foretages af udlærte murersvende.
- I boligmappen er der anbragt en pjece "Pejse og brændeovne" fra Boligministeriet, der redegør for, hvilke krav der skal iagttages.
- Arbejdet kan ikke opnå godtgørelse.

- Der skal ikke betales øget boligafgift for opsætning af brændeovne, der skal dog betales skorstensfejning.
- Vedligeholdelsen af pipen foretages af afdelingen. Vedligeholdelse af pejs, ovne mv. foretages af beboerne. Dette gælder også skorstensfejning.
- Skader, der evt. opstår ved forkert fyring, løbesod og lign, skal udredes af beboeren. Hvis der senere opstår så stort slid på skorstensrøret, at det bliver nødvendigt at opsætte foringsrør, bekostes dette af beboeren.
- Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen og godkendelse.

Egenfinansieret råderet, uden godtgørelse.

Vedligehold af kælder (Flyttet til side 12-13 nyt 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 fugtskjolde, 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.

Ventilation af kælderrum (Flyttet til side 7 nyt råderetskatalog)

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

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

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

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.

Der skal ske retablering ved fraflytning.

Den udvendige vedligeholdelse af boligen. (Flyttet til side 6 nyt vedligeholdelsesreglement)

Fordeling mellem beboer og forening.

- Arbejdet med vedligeholdelsen af de udvendige dele af boligen er pt. delt mellem afdelingen og beboeren. Det er dog altid beboerens pligt at gøre afdelingsbestyrelsen opmærksom på, fejl eller mangler på de bygningsdele der skal vedligeholdes over fællesskabet.

Glarmesterarbejde, reparation og vedligeholdelse af vinduer og døre. (Flyttet til nyt vedligeholdelsesreglement side 9).

- Vinduer og døre vedligeholdes af afdelingen og punkterede termoruder udskiftes af afdelingen. Evt. ituslåede ruder udskiftes af skadevolderen.
- Det er beboerens pligt at vedligeholde hængsler og låsetøj med syrefri olie

Facade og tag overflader. (Flyttet til nyt vedligeholdelsesreglement side 8)

- Afdelingen vedligeholder facader af tegl og fuger samt pudskanter mv. Vedligeholdelsen omfatter ikke maling. Evt. maling af pudskanter ved f.eks. entredør må kun ske med silikatmaling, og er et arbejde der ikke udføres eller vedligeholdes af afdelingen.

Udvendig maling

Træværk (Flyttet til nyt vedligeholdelsesreglement side 9)

- Det udvendige træværk males og vedligeholdes af afdelingen. Malerbehandlingen sker efter en fastlagt turnus, der bestemmes af afdelingsmødet. Beboeren kan få lejlighed, når der skal males, til at foretage malerarbejdet på træværket. Hvert

femte år skal beboeren indenfor et angivet tidsrum udføre malervedligeholdelse efter afdelingens anvisning. Maling, rensmiddel, pensler mv. udleveres af afdelingen. Den således sparede udgift for afdelingen vil medføre en reduktion i boligafgiften i 60 mdr. Såfremt en beboer undlader at udføre arbejdet eller ikke følger de korrekte anvisninger, vil der ikke gives huslejereduktion og afdelingen vil lade arbejdet udføre ved firma.

- Der skal anvendes de kulører, som er vedtaget på afdelingsmødet.

Vinduer og udvendige døre

- Som ved træværk.

Rensning af nedløb og tagbrønde Flyttet til nyt vedligeholdelsesreglement side 8

- Beboeren er pligtig til at rense tagrender hvert andet år.
- Tagbrønde renses af afdelingen

Udvendig belysning (Flyttet til side 10-11 nyt råderetskatalog)

- Udvendig belysning er ikke standard i afdelingen og vedligeholdes af beboeren. Hvis tidligere opsat belysning ikke længere er funktionsduelig og ikke længere ønskes vedligeholdt, fjernes disse på afdelingens bekostning. Det er således muligt at supplere og udskifte belysning med individuelle ønsker.

Trappe- og terrænbelægninger /Flyttet til nyt vedligeholdelsesreglement side 9)

- belægning på trappen vedligeholdes af afdelingen. Øvrig belægning vedligeholdes og fornyes af beboeren. Der skal være fast belægning til affaldscontainere og brevindkastet fra fortovet.
- Generel bestemmelse. Belægning fra vej til hoveddør påhviler afdelingen.

Skel (Flyttet til nyt vedligeholdelsesreglement side 9)

- Det er ikke standard, at der er skelmure imellem gårdene. Hvis der er murede konstruktioner (se generel bestemmelse) eller plankeværker og lignende,

vedligeholdes disse bygningsdele af beboeren. Hvis der imellem naboer er uenighed om vedligeholdelsen af skellene, fjernes de faste konstruktioner, og der etableres levende hegn af f.eks. ligusterhæk af afdelingen.

Privat opførte bygningsdele (Flyttet til nyt vedligeholdelsesreglement side 9)

- Privat opførte bygningsdele, carporte og terrasser, låger og hegn skal vedligeholdes af beboeren med samme turnus som afdelingen i øvrigt vedligeholder boligerne.

Dørklokke, dørhamre, postkasse, husnummer, navneskilte mv. (Flyttet til nyt vedligeholdelsesreglement side 8)

- Vedligeholdes af beboeren.

Udvendige omforandringer

- Beskriver de muligheder som beboeren har for at udføre tilbygninger mv. og hvilke forudsætninger, finansiering, godtgørelsesmuligheder, der er gældende.

Havestuer. Ikke boligareal (Flyttet til 9 i nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for opførelse af havestuer på det areal, som Århus Købstads Magistrats har godkendt den 14.7.75. Der er optrykt i boligmappen.

Garager og carport (Flyttet til side 8 i nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for opførelse af en carport – garage på egen grund. Bygningen skal placeres inden for facadeflugten af husrækken. Reglerne i bygningsreglementet er gældende. Placering af bygningsdelen skal friholdes fra boligen, således at der etableres en passage på 2 m for malerbehandling af boligen.
- Opførelse af carport kan ske via egenfinansieret råderet med eller uden reetableringspligt. Opføres carporten uden reetableringspligt vil arbejdet medføre en merleje til vedligeholdelse og give godtgørelse. Opføres carporten med reetableringspligt har du som lejer vedligeholdelsespligten i din botid.

Vinduer og døre / forsatsvinduer. Individuel råderet, egen finansiering (flyttet til side 9 i nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for udskiftning af vinduer og døre i facaden og/eller montage af termoruder samt forsatsvinduer.
- Vinduerne skal være med en isoleringsevne, der er bedre end 1,2. (U værdi). Konstruktionen skal udføres i træ og være industrimalet med ral farve 9010 (hvid). Vinduerne skal være sponseret som vinduerne ved opførelsestidspunktet. Facadepartierne skal være produceret af en DVC godkendt producent. Montagen skal iht. montagevejledning være fra et DVC godkendt producent.
- Arbejdet kan udføres efter reglerne for råderet med mulighed for godtgørelse.
- Der kan opsættes forsatsvinduer. Forsatsvinduerne vedligeholdes ikke af afdelingen. Egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Arbejdet kræver anmeldelse til forening.
- Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i montagen og produktionen,

Facader og tag overflader (Flyttet til side 8 nyt vedligeholdelsesreglement)

- Afdelingen vedligeholder facader af tegl og fuger samt pudskantet m.v. vedligeholdelsen omfatter ikke maling. Evt. maling af pudskanter ved f.eks. entredør, må kun ske med silikatmaling, og er et arbejde der ikke udrøres eller vedligeholdes af afdelingen.

Overdækninger over trapper (flyttet til side 13 nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for opførelse af en overdækning over hovedtrappen.
- Udformningen efter nærværende specifikationer: taget skal dækkes med tegl (taghældning 40°) vinduer udføres af præmalet DVC godkendte vinduer, der etablereske dør under overdækningen, underbeklædning spær mv. udføres trykimprægneret og malet som træværket på huset, render, nedløb og inddækningen.
- Egenfinansieret råderet, uden godtgørelse.
- Vedligeholdelsen foretages af beboeren. Hvis en beboer ønsker, at det er afdelingen, der skal stå for vedligeholdelsen, skal dette aftales ved byggeriets start. Der skal betales en boligafgiftsstigning, så længe bygningsdelen ønskes vedligeholdt af afdelingen.

- Ved flytning kan bygningsdelen evt. sælges/overdrages til ny indflytter eller medtages.

Terrasser (Flyttet til side 12-13 nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for opførelse af træterrasse mod gårdsiden. Terrassen må ikke hæves mere end 1,2 m over terræn. Hvis der er indbliksgener mod nabo, skal der opsættes varig afskærmning.
- Hvis terrassen ønskes overdækket f.eks. med en pergola, skal terrassen etableres i byggefeltet, som er angivet for tilbygninger.
- Egenfinansieret råderet, uden godtgørelse.
- Vedligeholdelsen foretages af beboeren. Terrassen skal, hvis den er nedbrudt af ælde, fjernes ved fraflytning.

Terrassedøre (flyttet til side 9 nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for etablering af terrassedør mod havesiden for B og C boligtyperne.
- Etablering af murhul skal respektere stik og murfals for det eksisterende vindue, der erstattes med en terrassedør. Kvaliteten er som angivet under vinduer/døre, der bl.a. kræver, at døren skal være DVC godkendt og industrimalet osv. Såløb skal udføres som betonafdækning som eksisterende.
- Egenfinansieret råderet, uden godtgørelse.
- Vedligeholdelsen foretages af afdelingen.

Havehegn og låger

Drivhuse og småhuse (Flyttet til side 11 nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for opførelse af småbygninger og andre bygningsdele, låger og lign.

- Der må opstilles to bygninger med tilsammen 20 m². Afstanden til samme bygning på samme havelod skal være 2,5 m. Småbygninger må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel. Ingen bygningsdele må være højere end 2,5 m.
- Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.
- Vedligeholdelsen foretages af beboeren. Bygningsdele skal, hvis de er nedbrudt af ælde, fjernes.

Regnvandsopsamling (flyttet til side 11 nyt råderetskatalog)

- Du har mulighed for etablering af regnvandsopsamling.
- Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse, og der er retableringspligt.
- Der skal ikke betales øget boligafgift.
- Vedligeholdelsen foretages af boligtageren.
- Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen og godkendelse.
- Reglerne for individuel råderet anvendes med 20 års afskrivning.
- Arbejder skal udføres af firmaer med autorisation, i retningslinjerne er angivet forhåndsgodkendte firmaer med kendskab til arbejdet.
- Følgearbejdet skal være indeholdt i byggesagen.
- Indgreb i kloaknettet og varmeinstallationer skal udføres af håndværkere med autorisation.
- Afdelingen og ingeniørfirmaet Tri Consult har udarbejdet retningslinjer for installation der skal følges.

Solcelleanlæg (Flyttet til side 12 nyt råderetskatalog)

- Du må etablere solceller ved din bolig. Du må sætte solceller på en tilbygning og/eller på terræn (direkte på jorden). Der må ikke placeres solceller på boligerne, tag og facader.
- Det mulige solcelleareal kan anbringes på tilbygningsarealet eller på taget af tilbygningen. Der må maksimalt etableres 12 kvm solceller. pr. bolig.

- 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 forhave og nærme 2.5 m fra skel til naboer.
- Du skal altid søge byggetilladelse, når du opsætter solceller. Solceller på under 1. kvm kan opsættes uden byggetilladelse.
- Du skal være opmærksom på afstand til skel og andre byggetekniske regler ved placering på terræn. Der skal søges byggetilladelse gennem afdelingen / foreningen.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Placeringen af omformer mv. skal ske ved den eksisterende elmåler og sikringsramme.
- Finansiering som individuel råderet uden godtgørelse. Der skal ske retablering ved fraflytning.

Solvarmeanlæg, gråt spildevand mv. (Flyttet til side 12 nyt råderetskatalog)

- Der er mulighed for etablering af øvrige ressourcebesparende anlæg.
- Placering af solvarmeanlæg må ikke ske på boligen, men skal ske på tilbygning.
- Behandles som egenfinansieret råderet uden godtgørelse.
- Vedligeholdelsen foretages af beboeren.

Udendørs el stik mv. (ladebarer). (Flyttet til side 11 nyt råderetskatalog)

- Du må installere lade mulighed til elbil-ladere. Installation kan være en af ladebarer eller El. stik med mulighed for tilslutning af lader.
- Placeringen af stikket må dog ikke ske på boligfacaden mod vej.
- Du skal følge krav for installation af ladeboks til f.eks. Elbil. Producentens og installatørens anvisning skal følges.
- Installationen skal overholde de skærpede krav for el. ladebarer og udendørs installationer mv. Al installation skal foretages af autoriseret installatør. Der skal være selvstændigt kabel fra gruppetavlen frem til ladebarer 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 ladebarer skal reglerne HD 60364 afsnit 722, som omhandler opladning af el-køretøjer følges. Der skal fremsendes dokumentation for installationens rigtighed f.eks., kopi af faktura fra installatøren.
- Elarbejdet inde i boligen etableres efter reglerne om individuel råderet og udløser godtgørelse ved fraflytning. Ved fraflytning skal evt. abonnement afvikles, og ladeboksen og evt. andet materiel, der er et led i abonnementet, fjernes af boligtageren.

Behov for akut assistance udenfor AAB's åbningstid. Flyttet til side 4 nyt vedligeholdelsesreglement).

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

Falck nøgleservice.

- Afdelingen er ikke med i AAB's Falck abonnement.