



RÅDERETSKATALOG OG VEDLIGEHOLDELSEREGLEMET.

Arbejdernes Andels Boligforening afd.: 12 Riisvangen II.

2010.

UDKAST til afdelingsmødet den 16. maj 2025.

Indholdsfortegnelse:

- 1.0.1. Forord.
- 1.0.2. Oversigt over råderet mv.
- 1.0.3 Præsentation af standarden i afdelingen, Se selvstændig orienterings skrivelse.
- 1.0.4. Indvendig vedligeholdelse.
- 1.0.5. Råderet.
- 1.0.6. Maksimal boligafgift.

- 1.1.0. Indvendige vedligeholdelse og nyanskaffelser.
- 1.1.1. Badeværelser. Se også vejledningen.
- 1.1.2. Køkken. Se også vejledningen.
- 1.1.3. Efterisolering. Se også vejledningen.
- 1.1.4. Ned og opsætning af skillevægge. Se også vejledningen.
- 1.1.5 Vinduer og døre / forsatsvinduer. Se også vejledningen.
- 1.1.6. Brændeovn, kamin og pejse. Se også vejledningen.
- 1.1.7. Øvrig vedligehold ved brug af indvendig vedligeholdelse konto.
- 1.1.8. Tvangsventilation af kælder. Se også vejledningen.

- 1.2.0. Den udvendige vedligeholdelse af boligen.
- 1.2.1. Udvendig maling. Se også vejledningen.
- 1.2.2. Rensning af nedløb og tagbrønde.
- 1.2.3. Facadepartier og forsatsvinduer.
- 1.2.4. Facade og tag overflader.
- 1.2.5. Udvendig belysning.
- 1.2.6. Trappe belægning og terræn belægninger.
- 1.2.7. Skel.
- 1.2.8. Dørklokke, dørhamre, postkasse, husnummer, navneskilte mv.
- 1.2.9. Isolering af udvendig viktualier rum. Se også vejledningen.
- 2.2.1. Udvidelse af boligen. Se også vejledningen.
- 2.2.2. Havestuer. Ikke opvarmet boligareal.
- 2.2.3. Drænarbejde. Se også vejledningen.
- 2.2.4. Carport. Se også vejledningen.

2.2.5. Overdækninger over trapper. Se også vejledningen.

2.2.6. Terrasser.

2.2.7. Terrassedøre. Se også vejledningen.

2.2.8. Drivhuse og småbygninger.

2.2.9. Havehegn og låger.

2.2.10. Regnvandsopsamling. Se også vejledningen.

2.2.11. Solceller. Se også vejledningen.

2.2.12. Udendørs el stik mv. (lade stander).

2.3.0. Vedligeholdelse af udearealer. Se også vejledningen.

2.3.1. Adgangsvej, fortov og gade.

2.3.2. Havevedligeholdelsen. Se også vejledningen.

2.3.3. Diverse.



1.0.01. Forord.

Formålet med vedligeholdelsesreglerne er at skabe så gode omgivelser og muligheder for de familier, der skal bo i afdeling 12. nu og i fremtiden.

Afdelingen stiller sunde og vel vedligeholdte boliger til rådighed. Afdelingen har gennem sin nu mangeårige levetid undergået mange om-forandringer. Disse om-forandringer er udsprunget af ønsker fra afdelingens boligtagere.

Moderniseringer og vedligeholdelser har ikke kun været foranstaltet af afdelingen, men og ikke mindst været individuelle tiltag, og derved har arbejdet kunnet tilpasses til den enkeltes økonomiske formåen og ønsker.

Det er vigtigt at man har så stor frihed til at præge sine omgivelser som muligt. Med frihed følger naturligvis også et ansvar, som skal forvaltes med omhu af boligtageren.

Disse intensjoner har afdelingen tilpasset til den aktuelle lovgivning, og beskrevet i nærværende råderets katalog og reglement for afdeling, og det er afdelingens håb at reglementet vil være med til at skabe så gode boliger, som det er muligt, gennem en aktiv deltagelse i den fælles drift.

Ved uregelmæssigheder ved bygning og installationer, skal boligtageren give besked til foreningen/ afdelingen.

Forholdsregler ved ind og udflytning. (vedtaget på afdelingsmødet 2023).

Ved flytning tilbydes ny-indflytter at overtage, F.eks. løvsøre, emhætte, ventilator, komfur, køleskab, vaskemaskine, tumbler, postkasse, udvendig belysning, haveanlæg, lade anlæg, vandværk ved regnvandsopsamling, udhuse, ekstra belægninger, vinterstuer, carporte, garager, drivhuse mv.

Overtagelsen skal bekræftes skriftlig af ud - og indflytter.

Samtidig skal indflytter kvitte for at genstandene er indflytters ejendom og at vedligeholdelse og bortskaffelse indestår indflytteren for.

Hvis indflytter ikke ønsker at overtage ovenstående løvsøre og bygningsdele mv, fjernes disse af afdelingen.

Maj 2025.

NB: I nærværende revision anvendes betegnelsen "boligtager" og "boligafgift" som betegnelse for "lejer" og "husleje" da foreningen er organiseret som en almenandelsboligforening.

I indholdsfortegnelsen refereres der ved flere emner til vejledning, disses er fra boligmappen og tidligere meddelelser.

1.0.02 Oversigt over råderet mv.

											Kollektivrådet	Individuel råderet	Tilvalg af rettigheder	Pligter.
1.1.1.	Badeværelser.	Se også vejledningen.									x	x		
1.1.2.	Køkken.	Se også vejledningen.									x	x		
1.1.3.	Efterisolering.	Se også vejledningen.										x		
1.1.4.	Ned og opsætning af skillevægge.	Se også vejledningen.										x		
1.1.5.	Vinduer og døre / forsatsvinduer.	Se også vejledningen.										x		
1.1.6.	Brændeovn, kamin og pejse.	Se også vejledningen.										x		
1.1.8.	Tvangsventilation af kælder.	Se også vejledningen.										x		
1.2.1.	Udvendig maling.	Se også vejledningen.											x	
1.2.2.	Rensning af nedløb og tagbrønde.												x	
1.2.3.	Facadepartier og forsatsvinduer.											x		
1.2.5.	Udvendig belysning.											x		
1.2.6.	Trappe belægning og terræn belægninger.											x		
1.2.7.	Skel.											x		x
1.2.8.	Dørklokke, dørhamre, postkasse, husnummer, navneskilte mv.													x
1.2.9.	Isolering af udvendig viktualier rum.	Se også vejledningen.										x		
2.2.1.	Udvidelse af boligen.	Se også vejledningen.									x	x		
2.2.2.	Havestuer.	Ikke opvarmet boligareal.										x		
2.2.3.	Drænarbejde.	Se også vejledningen.										x		
2.2.4.	Carport.	Se også vejledningen.										x		
2.2.5.	Overdækninger over trapper.	Se også vejledningen.										x		
2.2.6.	Terrasser.											x		
2.2.7.	Terrassedøre.	Se også vejledningen.										x		
2.2.8.	Drivhuse og småbygninger.											x		
2.2.9.	Havehegn og låger.											x		
2.2.10.	Regnvandsopsamling.	Se også retningslinjer									x	(x)		
2.2.11.	Solceller.	Se også vejledningen.										x		
2.2.12.	Udendørs el stik mv. (lade stander).											x		
2.3.0.	Vedligeholdelse af udearealer.	Se også vejledningen.												x
2.3.1.	Adgangsvej, fortov og gade.													x
2.3.2.	Havevedligeholdelsen.	Se også vejledningen.												x

1.0.4. Indvendig vedligeholdelse.

Ordning vedr. indvendig vedligeholdelse er angivet i Almenlejeloven. Lov om leje af almene boliger Lov nr. 968 af 17. december 1997.

Lovtekst indsat

§ 27. Har udlejeren efter § 25, stk. 1, truffet beslutning herom, vedligeholder udlejeren boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i bo perioden. De nødvendige midler tilvejebringes ved lejerens indbetaling af et beløb til en vedligeholdelseskonto for boligen. Beløbet fastsættes af udlejer til et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal. Lejeren kan forlange, at der udføres vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, når det er nødvendigt og udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto.

Beløbet der hensættes til den indvendige vedligeholdelse reguleres årligt og fremgår af budgettet, der vedtages på det ordinære afdelingsmøde.

Ved meddelelse om flytning kan boligtageren ikke disponere over den indvendige vedligeholdelse konto. Misligholdelse er reguleret i § 25 stk. 4.

Ved brug af den indvendige vedligeholdelseskonto til malerarbejde, kan andelshaveren få refunderet regninger og eller få udleveret rekvisation ved henvendelse ved boligforeningen.

Der er i nærværende regler Poss. 1.1.7 angivet hvor det er muligt at anvende den indvendige vedligeholdelseskonto til vedligeholdelse af andre overflader end tapet, maling og loftshvidt.

1.0.5 Råderet.

Råderet er beskrevet i følgende lovgivning.

Lov om leje af almene boliger.

Lov nr. 968 af 17. december 1997. Senest ændret juni 2023.

Almenboligloven. Lov om almene boliger m.v.

Lov nr. 374 af 22. maj 1996. Senest ændret juni 2023.

Bekendtgørelse nr. 70 af 26/01/2018 om drift af almene boliger m.v. Senest ændret BEK nr. 359 af 29/03/2022.

I lovgivning anvendes to begreber individuel råderet og kollektiv råderet: Individuel råderet, er egenfinansieret arbejder inden for boligen er uden begrænsninger, dog skal det ønskede arbejde kunne defineres som forbedring.

Individuel råderet uden for boligen er defineret og angivet i nærværende reglement, emnerne besluttet og reguleres iht. afdelingsmødet.

Kollektiv råderet, er arbejder, der kan låne finansieret gennem afdelingen pt. er det besluttet at der kan bevilges kollektive råderetslån til følgende arbejder: badeværelse - og køkken moderniseringer smat boligtilbygninger. Emnerne reguleres iht. afdelingsmødet.

1.0.6 Maksimal boligafgift.

Formålet med maksimal boligafgift er at undgå udlejningsproblemer, og der er således defineret et loft over investeringerne i forhold den mulige boligafgift ved genudlejning.

Boligtageren kan da planlægge sin investering i sin i bolig. F.eks. i et køkken, tilbygning, badeværelse mv.

Overgrænse for kollektiv og individuel lånefinansiering inkl. den aktuelle boligafgift fastsættes til ca. 6.000 kr. til 8.000 kr. pr. måned afhængig af boligstørrelsen, således at der er mulighed for et afdragsbeløb på ca. 2.000 til 3.000 Kr./mdr. med udgangspunkt år 2018.

Beløbsgrænsen reguleres af afdelingsmødet, når der er behov og iht. udlejningssituationen

Ved alle kollektive arbejder må boligafgiften maksimalt stige med 5 %.

Se vejledning fra BL.

1.1.0 Indvendige vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Beskriver boligtagernes muligheder til indvendige og udvendige artigheder og pligter og muligheder for at præge sin bolig udover hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling malerbehandling mv.

I ordensreglementet er der supplerende bestemmelser. Råderetslovgivning sådan som den er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 82 – 83 – 84.

Senere ændringer til forskriften– BEK nr. 1540 af 16/12/2013

Lovtekst.

*§ 82. Har afdelingsmødet ikke truffet beslutning efter § 81, stk.1, kan boligorganisationen indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af arbejder, som vedrører den del af det lejede, der ligger uden for selve boligen.

*Stk. 2. Boligorganisationen kan indgå aftale med den enkelte lejer om udførelse af andre arbejder i boligen end de forbedringsarbejder m.v., der er nævnt i § 80, stk.1.

**§ 83. De arbejder, der udføres efter reglerne i dette kapitel, 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. Medfører arbejderne særlige vedligeholdelsesudgifter for afdelingen, forhøjes boligtagerens leje tilsvarende.

§ 84. Aftaler efter § 82 skal indgås skriftligt. Det skal fremgå af aftalen, hvilke arbejder lejeren kan udføre. Eventuelle vilkår, herunder om frister og retablering ved fraflytning skal ligeledes fremgå af aftalen. § 80, stk. 2, og § 81, stk. 2, 3. pkt., findes tilsvarende anvendelse.

*Vedr. § 82 stk. 1 og 2 er afklaret afdelingsmødet har defineret og truffet beslutning om omfanget af arbejder.

**Vedr. § 83. Afdelingen har ved vedtagelse af nærværende bestemt hvilken arbejder, der er forbedringsarbejder Pt er det boligtilbygninger. Ved boligtilbygninger betales vedligeholdes bidrag, se afsnittet om tilbygninger.

1.1.1 Badeværelser.

.1. Hvis Du ønsker nyt badeværelse er der muligheder 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 badeværelse foretages af afdelingen.

.4. Indretningsforslag og tekniske krav.

I vejledningen er der fleres 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, SBI-anvisninger mv.

.5. Procedure.

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

.6. Begrænsninger i driftssituation.

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. Følge arbejder skal være indeholdt i ombygningen.

.9. Vedligeholdelsesandel.

Se forslag nr.1

1.1.2 Køkken.

.1. Hvis Du ønsker nyt køkken er der muligheder for dette iht. reglerne om individuel råderet og kollektiv råderet Som angivet Poss 1.0.4. Råderet.

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

.3. Vedligeholdelsen af køkkenet foretages af afdelingen.

Ved Individuel råderet:

.4. Finansiering.

Arbejdet etableres iht. reglerne om Individuel råderet, og finansiering af arbejdet som egenfinansiering.

.5. Vedligeholdelsesandel.

Se forslag nr.1

.6. El artikler.

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

Ved Kollektivrådet:

.8.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. Udformning iht. AAB-standard, og iht. AAB's vurdering om eksisterende køkkenet er tjenligt til udskiftning mv.

.9. Vedligeholdelsesandel.

Se forslag nr.1

.10. Lånebegrænsninger.

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

.11.El artikler.

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

2.2.1 UDVIDELSE AF BOLIGEN. OPVARMET BOLIGAREAL.

1.Beboerne kan opnå kollektiv og individuel råderet ved boligtilbygninger, udvidelse af boligen.

.2.Der er mulighed for opførelse af tilbygning med evt. tilhørende kælder på det areal som Århus købstads magistrats har godkendt den 14.7.75. Opførelsen efter reglerne som de er angivet i gældende bygningsreglement.

.3.Lånet til finansiering ved den kollektiv råderet kan afvikles over 20 år.

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

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

1.1.3 Efterisolering.

Spidsloftet.

.1. Efterisolering af spidsloftet kan udføres på af boligtageren.

.2. Individuel råderet dvs. egenfinansiering.

.3. Der udleveres anvisning og instruktion, der skal følges under arbejdet.

.4. Arbejdet kan udføres med mulighed for godtgørelse iht. råderetsreglerne. Afdelingen finansierer ikke efter isoleringsarbejder.

.5. Godtgørelsesafskrivningen ved egenfinansiering af arbejdet fastsættes til 10 %. Hvis godtgørelsen fravælges skal der ikke indsendes byggeregnskab. Byggeregnskabet skal indeholde mærkede og kvitterede specificerede regninger.

Hulmursisolering.

Se forslag nr.2

1.1.4. Ned og opsætning af skillevægge.

.1. Skillevægge der ikke indgår i den bærende konstruktion kan fjernes i bo tiden og der kan opsættes skillevægge i bo tiden. Krav til redningsforhold og installation mv. skal være opfyldt ved sådanne arbejder. Arbejdet skal registreres.

.2. Individuel råderet egen finansiering.

.3. Der kan stilles karv om deponering af et beløb til genetablering af bygningsdelen for skillevægge hvis rumantallet kommer ned på to rum, beløbet fastsat til *opsætning 650 /kr. /m². for nedtagning 150 kr./m² pr den 1.4.2010.*

Beløbene reguleres med at byggeomkostningsindekset.

.4. Tilflytter kan overtage den midlertidige rumindretning ved at overtage depositummet og forpligtelsen. Der gives ikke godtgørelse for arbejdet med op nedtagning, og der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto.

Se vejledning

1.1.5 Vinduer og døre / forsatsvinduer.

.1. Der er mulighed for udskiftning af facade partier facaden samt **etablering af forsatsvinduer**

.2. Udskiftningen af facadepartier og eller suppleringen med forsatsvinduer skal øge isoleringsevnen uden at øge vedligeholdelsesudgiften

.3. Arbejdet kan etableres iht. reglerne om Individuel råderet, og udgiften til arbejdet skal ske som egenfinansiering. Der kan ikke etableres et kollektiv lån via afdelingen.

.4. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, alle udgifter skal afholdes af boligtageren.

.4. Der skal ikke betales øget boligafgift ved etablering af vinduer og døre og forsatsvinduer

.5. Vedligeholdelsen af vinduer og døre foretages af afdelingen. Forsatsvinduer vedligeholdes over midler indvendig vedligeholdelse maling af træværk.

.6. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen, og aftale om det nødvendige dokumentation og aftale om konduktør arbejde.

.7. Hvis boligtageren vil have godtgørelse iht reglerne om individuelt råderetsarbejde skal der ske registreringen af beløbene af arbejdet i boligforeningen.

.8. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i montagen og produktionen,

.9. Godtgørelsesafskrivningen fastsættes til 5 %. Hvis godtgørelsen fravælges skal der ikke indsendes byggeregnskab. Byggeregnskabet skal indeholde mærkede og kvitterede specificerede regninger.

Se vejledning.

1.1.6. Brændeovn, kamin og pejse.

- .1. Skorstenspipen er bibeholdt på boligerne og der er mulighed for opstilling af pejs, brændeovn eller kamin i opholdsstuen.
- .2. Arbejdet kan etableres iht. reglerne om Individuel råderet, og udgiften til arbejdet skal ske som egenfinansiering. Der kan ikke etableres et kollektiv lån via afdelingen.
- .3. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, alle udgifter skal afholdes af boligtageren.
- .4. Der skal ikke betales øget boligafgift for opsætning af brændeovne, der skal dog betales skorstensfejning der opkræves via boligafgiften.
- .5. Vedligeholdelsen af den udvendige skorstenspipe foretages af afdelingen.
- .6. Vedligeholdelse af skorsten, røg rør, pejs, brændeovn mv. foretages af boligtageren. Der er ingen reetablerings pligt ved fraflytning, brændeovn, kamin eller pejse skal være vel vedligeholdt ved fraflytning.
- .7. Arbejdet skal anmeldelse til foreningen og skorstensfejeren skal give sin godkendelse af arbejdet ved fremsendelse af skorstensattesten.

Se Vejledningen.

1.1.7. Øvrig vedligehold ved brug af indvendig vedligeholdelse konto.

Indvendig vedligeholdelses konto kan anvendes af andre overfalder mv.

- .1. Udskiftning af blandingsbatterier.
- .2. Udskiftning af sanitet.
- .3. Udskiftning af el kontakter.
- .4. Udskiftning af køkkenbordsplade.
- .5. Gulvbelægning af linoleum og vinyl, må kun anvendes til gulve i køkken, entre og trappe.
- .6. Afslibning og lakering af gulve.
- .7. Sprøjtemaling af inventar.
- .8. Montage af tyndstavsparket gulv. Demonterbar.
- .9. Afslibning af eksisterende terrazzogulve.
- .10. Etablerings udgift til vandværk ved anvendelse af regnvand.

1.1.8. Ventilation af kælderrum.

Se forslag nr.3

1.2.0 Den udvendige vedligeholdelse af boligen.

Arbejdet med vedligeholdelsen af de udvendige dele af boligen er delt mellem afdelingen og beboeren.

Det er dog altid beboerens pligt at gøre opmærksom på og give meddelelse til afdelingsbestyrelse, hvis der er fejl eller mangler på de bygningsdele, der skal vedligeholdes over fællesskabet.

1.2.1 Udvendig maling.

.1. Træværk.

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 at foretage malerarbejdet på træværket. Den således sparede udgift for afdelingen vil herefter blive overført til den indvendige vedligeholdelseskonto, der herefter kan anvendes iht. de regler der er gældende for brug af denne konto.

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

Der udleveres malervare, pensler mv. Vejledning og tidsplan skal følges.

.2. Vinduer og udvendige døre.

.1. Som ved træværk

1.2.2 Rensning af nedløb og tagbrønde.

.1. Beboeren er pligtig til at rense tagrender hvert andet år.

.2. Tagbrønde renses af afdelingen.

1.2.3 Facadepartier.

.1. Glarmesterarbejde og reparation og vedligeholdelse af afdelingen og punkterede termoruder udskiftes af afdelingen. Evt. Selvforskyldt ituslåede ruder udskiftes af skadevolderen.

.2. Vinduerne og dørene vedligeholdes af afdelingen

.3. Det er boligtagers pligt at vedligeholde hængsler og låsetøj med syrefriolie.

1.2.4 Facade og tag overflader.

.1. Afdelingen vedligeholder facader af tegl og fuger samt pudskantet mv.

.2. Vedligeholdelsen omfatter ikke maling.

.3. Evt. maling af pudskanter ved f.eks. entredøre må kun ske med silikatmaling.

.4. Malerarbejde på betonkanter udføres eller vedligeholdes ikke af afdelingen.

1.2.5 Udvendig belysning

.1. Udvendig belysning er ikke standard i afdelingen og vedligeholdes af boligtagers.

.2.Hvis tidligere opsat belysning ikke længer er funktionsdueligt og ikke længere ønskes vedligeholdt, fjernes disse på afdelingens bekostning.

.3. Det er således muligt at supplere og udskifte belysning med individuelle ønsker.

1.2.6 Trappe belægning og terræn belægninger.

.1.Klinker på udvendig trappen vedligeholdes afdelingen.

.2.Øvrig belægning i terræn vedligeholdes og fornyes af boligtageren.

.3.Der skal være egnet belægning fra fortov til fortrappe, skarnkasse/affaldscontainer, postkasse og brevindkastet. Max. 10 kvm dette arealer vedligeholdes af afdelingen.

1.2.7 Skel.

.1.Det er ikke standard at der er skel-mure imellem gårdene.

.2.Hvis der er murede konstruktioner eller plankeværker og lignende vedligeholdes disse bygningsdele af boligtageren.

.3.Hvis der imellem naboer er uenighed om vedligeholdelsen af skellene fjernes de faste konstruktioner og der etableres levende hegn af en F.eks. ligusterhæk af afdelingen.

1.2.8 Dørklokke, dørhamre, postkasse, husnummer, navneskilte mv.

.1.Vedligeholdes og fornyes af boligtageren.

1.2.9 Isolering af udvendig viktualier rum. (Fra afdelingsmødet 2023).

.1. Afdelingen isolerer viktualierummet i boligtype B og D. de boligtyper har viktualier rummet under den udvendig betontrappe, isoleringen stopper kondenseringen.

Arbejdet udføres i en turnus og partielt ved kondenserings problemer mv. på boligtagernes anmodning.

Se vejledning.

2.2.0 Udvendige om-forandringer tilbygninger mv.

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

2.2.1 Udvidelse af boligen, opvarmet boligareal.

1.Beboerne kan opnå kollektiv og individuel råderet ved boligtilbygninger, udvidelse af boligen.

.2.Der er mulighed for opførelse af tilbygning med evt. tilhørende kælder på det areal som Århus købstads magistrats har godkendt den 14.7.75. Opførelsen efter reglerne som de er angivet i gældende bygningsreglement.

.3.Lånet til finansiering ved den kollektiv råderet kan afvikles over 20 år.

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

Der skal betales øget boligafgift efter de første 20 år til vedligeholdelse af tilbygningen - 40 % af hvad en´ kvadratmeter vedligehold koster i afdelingen.

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

Se vejledning.

2.2.2 Havestuer. Ikke opvarmet boligareal.

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

- .2. Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.
- .3. Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til etablering af havestuer. Der skal ikke betales øget boligafgift.
- .4. Vedligeholdelsen og udskiftningen foretages af boligtageren.
- .5. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen og godkendelse og ansøgning til kommune. Nødvendigt tegningsmateriale og afgifter betales af boligtageren.
- .6. Der kan ikke etableres et lån igennem afdelingen.
- .7. Arbejder med opførelsen kan udføres af boligtageren efter forudgående anmeldelse.
- .8. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i byggesagen.
- .9. Der gives ikke godtgørelse. Havestuen kan ved flytning evt. sælges, overdrages til ny indflytter eller medtages.

Se vejledning.

2.2.3. Drænarbejde.

- .1. Drænarbejde kan udføres på foranledning af boligtageren. Udgiften til materiale og an hugning på tagbrøndene og drænbrønde betales af afdelingen.
- .2. Arbejdet kan udføres af boligtageren og på dennes foranledning. Udgiften kan ikke betales over den indvendige vedligeholdelseskonto.
- .3. Der udleveres anvisning og instruktion, der skal følges under arbejdet.
- .4. Arbejdet giver ikke godtgørelse.

Se anvisning.

- .1. Du har mulighed for opførelse af en carport f.eks. på 25 kvm. ca. 3,6 x 7 m. evt. med redskabsrum på egen grund, arbejdet organiseres som individuel råderet.
- .2. Hvis en boligtager ønsker det kan afdelingen stå for vedligeholdelsen og boligafgiften reguleres forholdsmæssigt, dette skal aftales ved byggeriets start således at afdeling kan fastsætte materiale karv og der skal betales boligafgiftsstigningen, så længe carporte eksister.
- .3. Bygningen skal placeres inden for facadeflugten af husrækken mod vej.
- .4. Arbejdet kræver anmeldelse til forening og godkendelsen og ansøgning til kommune. Årsagen til krav om ansøgning er angivet i skødet. Nødvendigt tegningsmateriale og afgifter betales af boligtageren.
- .5. Carporten skal friholdes fra boligen således at der etableres en passage på 2.5 m. (afstand mellem gavl og carporten), grundet plads til stige rejsning ved malerbehandling og vinduespudsning mv.
- .6. I vejledningen er der forslag til carporte og de tekniske krav der bliver stillet fra afdelingen side.
- .7. Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.
- .8. Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelses konto til etablering og vedligehold af carporten.
- .9. Der skal ikke betales øget boligafgift til vedligeholdelse.
- .10. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.
- .11. Al vedligeholdelsen foretages af boligtageren og vedligeholdes er også nedbrydning når carporten er udtjent. Vedligeholdelsen mv. skal følge afdelings turnus for vedligeholdelse.

.12. Der gives ikke godtgørelse for carporten. Ved flytning kan bygningsdelen overdrages til tilflytter. Det skal fremgå af en skriftlig aftale, at ny tilflytteren indtræder med de samme rettigheder og pligter som fraflyttet. Tilflytter skal tilbydes carporten hvis denne ikke ønsker carporten nedbrydes den af afdelingen.

Se vejledning

2.2.5 Overdækninger over trapper.

- .1. Der mulighed for opførelse af en overdækning over hovedtrappen (dog ikke ved D typerne) Udformningen er angivet i beboermappen og denne udformning, skal følges.
- .3. Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.
- .4. Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til etablering af overdækningen. Der skal ikke betales øget boligafgift.
- .5. Vedligeholdelsen foretages af boligtageren. Hvis en boligtageren ønsker, at det er afdelingen der skal stå for vedligeholdelsen, skal dette aftales ved byggeriets start. Der skal betales en vedvarende boligafgiftsstigning, så længe bygningsdelen ønskes.
- .6. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen.
- .7. Der kan ikke etableres et lån til opførelsen gennem afdelingen.
- .8. Arbejder med opførelsen kan udføres af boligtageren efter forudgående anmeldelse.
- .9. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder. Disse arbejder skal være indeholdt i byggesagen.
10. Der gives ikke godtgørelse.

Se vejledningen.

2.2.6. Terrasser.

- .1. Der mulighed for opførelse af flise / træterrasser 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 bygge feltet, som er angivet for tilbygninger.
- .2. Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.
- .3. Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til etablering af Terrassen. Der skal ikke betales øget boligafgift.
- .4. Vedligeholdelsen foretages af boligtageren. Terrassen skal, hvis den er nedbrudt af ælde, fjernes ved fraflytning.
- .5. Arbejdet kræver ikke anmeldelse til foreningen dog skal hævede terrasser anmeldes til foreningen og godkendes.
- .6. Der kan ikke etableres et lån til opførelsen gennem afdelingen.
- .7. Arbejder med opførelsen kan udføres af boligtageren.
- .8. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder.
- .9. Der gives ikke godtgørelse og ved flytning kan bygningsdelen evt. sælges til ny indflytter eller medtages.

2.2.7 Terrassedøre.

- .1. Der er mulighed for etablering af terrassedør mod havesiden for B og C boligtyperne. Der forligger tegningsmaterialet som skal følges. Evt. trappe til terræn, belægninger på terræn og lignende følgearbejder udføres af boligtageren.

.2.Etablering af mur-hul skal respektere stik og murfals for det eksisterende vindue. Kvaliteten er som angivet under vinduer/døre. der blandt andet kræver at døren skal være DVC godkendt og industri malet osv.

.3.Sålbænk skal udføres som betonafdækning som eksisterende,

.4. Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.

.5. Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til etablering af terrassedøren.

.6. Der skal ikke betales øget boligafgift.

.7. Vedligeholdelsen foretages af afdelingen.

.6. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen og godkendelse.

.7. Der kan ikke etableres et lån til opførelsen gennem afdelingen.

.8. Arbejder kan udføres af boligtageren på dennes foranledning der skal anvendes faglærte.

.9. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i byggesagen. F.eks. flytning af radiator og el. NB: Disse arbejder skal udføres af faglært håndværker.

.10. Der gives ikke godtgørelse for montage af terrassedør.

Se vejledningen.

2.2.8. Drivhuse og småbygninger.

.1. Der mulighed for opførelse af småbygninger og andre bygningsdele. **Iht Bygningsreglementet af 2018.**

.2.Der må opstilles sekundære bygninger med tilsammen 50 m². tilbygninger, carporte, udhuse, hønsehuse solfanger pergolaer. Mv.

.3.Afstanden til boligen skal være 2,5 m for at muliggør malearbejde af vinduer og træværk.

.4.Småbygninger må ikke placeres nærmere skel 2.5 m fra skel. Carporte må dog bygges i skel se Poss. 2.2.4

.5.Ingen bygningsdele må være højere end 2,5 m når de bygges i skel.

.6.Småbygninger skal respekter byggelinjen mod vej, der er i flugt med facaden på boligen mod vej.

.7. Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.

.8. Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto.

.9.Der skal ikke betales øget boligafgift.

.10. Vedligeholdelsen foretages af boligtager. Bygningsdele skal, hvis de er nedbrudt af ælde, fjernes.

.11. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen og godkendelse.

.12. Der kan ikke etableres et lån til opførelsen gennem afdelingen.

.13. Arbejder med opførelsen kan udføres af boligtager.

.14. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder. Disse arbejder skal være indeholdt i byggesagen.

2.2.9. Havehegn og låger.

.1.Som til Poss 2.2.8.

2.2.10. Regnvandsopsamling

Se forslag 4.

2.2.11 Solceller.

Se forslag nr.5

2.2.12 Udendørs el stik mv. (lade stander).

Se forslag nr.6

2.3.0. Vedligeholdelse af udearealer.

2.3.1 Adgangsvej, fortov og veje.

Boligtageren 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 boligtagerens regning.

Afdelingen har pt. vedtaget at udføre snekastningen på fortov. Dette arbejde supplerer den enkelte boligtagerens arbejder, men erstatter den ikke.

Udover renholdelse om vinteren skal fortov, rendesten mv. fejes jævnligt og holdes ren for begroning og affald. En turnus på 3 gange/år anses som passende.

2.3.2 Havevedligeholdelsen.

.1.Nedennævnte regler suppleres med vejledningerne krav, haverne skal vedligeholdes i vækstperioden og haverne skal fremstå som pryd og nyttehaver.

.2.Såfremt forpligtigelsen misligholdes vil boligtageren modtage et påbud, der angiver fire ugers varsel at bringe forholdet i orden. Såfremt påbuddet tilsidesættes, vil beboeren modtage meddelelse om, at aftale om boligtagerens vedligeholdelse ophæves. Afdelingen overtager herefter vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget på boligtagerens s regning boligafgiften/huslejen reguleres forholdsmæssigt. En sådan tilbagetagelse af vedligeholdelsespligten varsles med 3 mdr.

.3.Boligtager, der ikke ser sig i stand til at påtage sig forpligtigelsen, har samme ret og kan anmode afdelingen at overtager vedligeholdelsen og boligafgiften/huslejen reguleres forholdsmæssigt.

Se vejledningen.

.2.Hegn mod nabo

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. 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.

.3.Hegn og træer mod vej.

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

Opbevaring af fremmede effekter. Det er ikke tilladt at lade opmagasiner effekter, der ikke normalt henhører til haven. Se i øvrigt ordensreglement af 1997.

Se vejledningen.

2.3.3 Diverse.

Behov for akut assistance udenfor AAB's åbningstid skal afdelingsbestyrelsen kontaktes. Afdelingen er ikke tilsluttet nogen vagtordning, såfremt du har behov for akut assistance, rørbrud, tilstoppet kloak, strømsvigt eller lignende, skal du kontakte din afdelingsbestyrelse.

Du skal kunne lukke for forsyning af vand og varme ved hovedventilerne i kældrene, i tilfælde af brud. Instruktion via afdelingsbestyrelsen.