

Til andelshaverne i Arbejdernes Andels Boligforening afd.: 12 Riisvangen II.

I fortsættelse af indkaldes til det kommende afdelingsmøde, hvor det er oplyst at der skal drøfte køkken og badeværelser, fremsendes vedligeholdelsesreglement som er vedtaget 2010 og som beskriver hvordan afdelingen har vedtaget at organiseret bad og køkken.

Nærværende reglement er suppleret med de ændringer og tilføjelser som afdelingsmøderne siden 2010 har drøftet og vedtaget, disse er mærket med rødt.

Reglementet vil fastholde de tidligere kendte individuelle rettigheder og pligter, der gør at beboerne har maximal indflydelse på egen bolig og boligøkonomien.

Reglementet giver mulighed for både kollektiv råderet og individuel råderet og dermed mulighed for finansiering over (huslejen) boligafgiften og mulighed for egen finansiering mv. til:

- Modernisering af køkkenet.
- Modernisering af badeværelset.
- Etablering af tilbygninger.

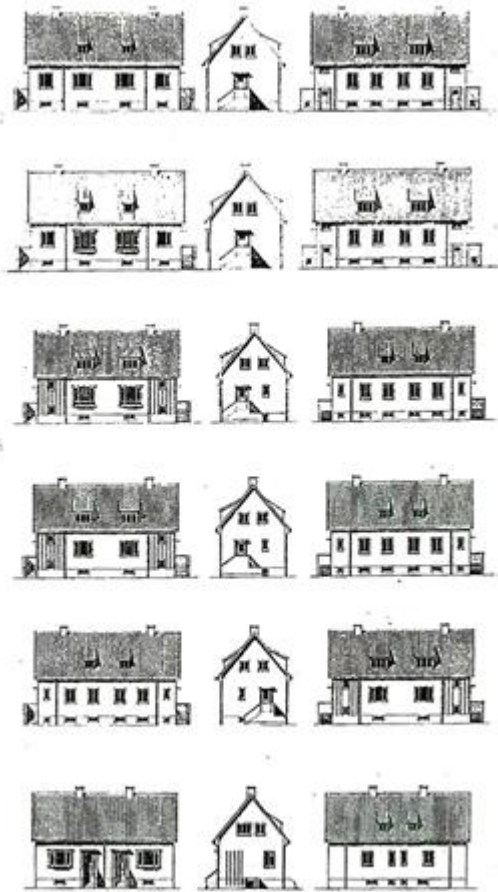
Reglementet har over flere perioder været genstand for flere rettelser foretaget af administrationen, disse rettelser har reduceret beboernes indflydelse.

Da disse rettelser har ikke været genstand for afdelingsmødet drøftelse eller stillingtagen.

For at udgå tab af rettigheder og for at fastholde de beboerdemokratiks rettigheder anbefales det at bekræftet tidligere vedligeholdes reglement på det kommende møde.

Henning Edvardsen.

NB: Der er generelle regler for alle afdelinger der er udfærdiget af boligorganisationen er ikke optrykt i nærværende.



VEDLIHGEHOLDESESREGLEMET.

Arbejdernes Andels Boligforening afd.: 12 Riisvangen II.

Særlige bestemmelser gældende for afdeling 12. ”Riisvangen II”.

1.0.01. Forord.

1. Formålet med vedligeholdelsesreglerne er at skabe så gode omgivelser og muligheder for de familier, der skal bo i afdeling 12. nu og i fremtiden.
2. 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 andelshavere.
3. 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.
4. 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 andelshaveren.
5. Disse intensjoner har afdelingen tilstræbt at få tilpasset til den aktuelle lovgivning, og beskrevet i nærværende 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 af andelshaveren.
6. Ved uregelmæssigheder ved bygning og installationer, skal andelshaveren give besked til afdelingsbestyrelsen, når arbejdet skal dækkes over fællesskabet.
7. Iht. afdelingsmødets beslutning af feb. 2009, forestår afdelingsbestyrelsen organiseringen af vedligeholdelsesarbejdet og kontakten mellem håndværkerfirma og beboeren.
8. Henvendelse kan ske til afdelingsbestyrelsen iht. til den aktuelle erindringskrivelse, der udsendes efter afdelingsmødet. Henvendelse kan også ske til lokalinspektøren.

Vedr. punkt 6, 7 og 8. Der også fremgår af afdelingens forretningsorden (Bekræftet på afdelingsmødet 25.2.2009). Disse punkter er pt. ikke i kraft. Da beboerens organisering af den daglige drift blev forhindret af direktøren i 2015.

9. Forholdsregler ved ind og udflytning. (Fra afdelingsmødet 2023).

Ved flytning tilbydes Ny indflytter at overtage, F.eks. løsøre, emhætte, ventilator, komfur, køleskab, vaskemaskine, tumbler, postkasse, udvendig belysning, haveanlæg, lade anlæg, vandværk ved regnvandsopsamling, udhuse, ekstra belægnings, 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 løsøre og bygningsdele mv, fjernes disse af afdelingen.

Iht. § 25 stk. 2. i lov om leje af almene boliger - ” Endelig skal vedligeholdelsesreglementet indeholde en nærmere beskrivelse af den standard, som boligerne skal have ved overtagelsen”.

Beslutning i hovedbestyrelsen har bestemt at kompetencen til at formulere afdelingens vedligeholdelses reglementet sker på afdelingsmødet.

Indholdsfortegnelse:

- 1.0.1. Forord.
- 1.0.2 Præsentation af standarden i afdelingen.
- 1.0.3. Indvendig vedligeholdelse.
- 1.0.4 Råderet.
- 1.0.5 Maksimal boligafgift.

1.1.0 Indvendige vedligeholdelse og nyanskaffelser.

- 1.1.1 Badeværelser.
- 1.1.2 Køkken.
- 1.1.3 Efterisolering.
- 1.1.4. Ned og opsætning af skillevægge.
- 1.1.5 Vinduer og døre / forsatsvinduer.
- 1.1.6. Brændeovn, kamin og pejse.
- 1.1.7. Liste over nyanskaffelser.
- 1.1.8 Radon ventilation af kælderrum.

1.2.0 Den udvendige vedligeholdelse af boligen.

- 1.2.1 Udvendig maling.
- 2.2.2 Rensning af nedløb og tagbrønde.
- 1.2.3 Facadepartier.
- 1.2.4 Facade og tag overflader.
- 1.2.5 Udvendig belysning
- 1.2.6 Trappe belægning og terræn belægnings.
- 1.2.7 Skel.
- 1.2.8 Dørklokke, dørhamre, postkasse, husnummer, navneskilte mv.
- 1.2.9 Isolering af udvendig vikualier rum.

2.2.0 Udvendige om-forandringer tilbygninger mv.

- 2.2.1 Udvidelse af boligen.
- 2.2.2 Havestuer. Ikke opvarmet boligareal.
- 2.2.3. Drænarbejde.
- 2.2.4. Carport.
- 2.2.5 Overdækninger over trapper.
- 2.2.6. Terrasser.
- 2.2.7. Terrassedøre.
- 2.2.8. Drivhuse og småbygninger.
- 2.2.9. Havehegn og låger.
- 2.2.10. Regnvandsopsamling

2.3.0. Vedligeholdelse af udearealer.

- 2.3.1 Adgangsvej, fortov og gade.
- 2.3.2 Havevedligeholdelsen.
- 2.3.3 Diverse.

1.0.2 Præsentation af standarden i afdelingen.

(10) Belægninger i terræn.

Belægning fra fortov til udvendig trappe til stueetagen vedligeholdes af afdelingen 10 kvm. Øvrige belægninger i gården og frem til kældertrappen, terrasser mv. vedligeholdes af andelshaveren.

(13) Kælderdek. (Kældergulv).

Stedstøbt betongulv med cementslidlag.

Slidlaget kan være belagt med varierende belægninger af tidligere beboere, disse belægninger vedligeholdes ikke af afdelingen.

Der stilles ikke krav til gulvet og vedligeholdelsen foretages af afdelingen, når gulvet er forvitret og nedbrudt. Revner og uens overflader må tåles.

(16) Fundamenter og kælderydervægge.

Stedstøbte fundamenter af beton der er berappet /pudset og oprindeligt kalket på indvendig side og udvendig pudset med cementmørtel. Fundamenterne har revnedannelser på grund af ælde, temperatursvingninger mv.

Kælderen har ikke været tænkt som boligareal, men som opmagasineringsrum og vaskerum, og der betales ikke bolig afgift for kælderarealet.

Afdelingen vedligeholder kælderen på følgende forudsætninger og med følgende metoder.

Ved utætheder i sokkel hvor der er vand (blank vand) indtrængning fra revner, revnerne tætnes (udsættes) på foreningens foranstaltning,

Overfladebehandling af soklerne indvendig bør ske med diffusionsåben behandling og der må ikke beklædes med organiske materialer. Behandlingen foretages af andelshaveren og der må tåles ujævn og skjoldede overflader.

Da der ikke er isolering i fundamenter, vil der forekomme kondensering på fundamenterne og salt / krystal udtræk når kælderen opvarmes.

Kondens og normal fugt skal løbende ventileres bort. Det er andelshaverens pligt at holde kælderrummene vel ventileret, og sørge for rengøring af overflader, så der ikke opstår skadelig skimmelvækst på grund af kondensering på vægge og lofter mv. Kælderen skal bruges hensigtsmæssigt.

Afdelingens forsikring dækker ikke arbejder så som blænd gulve og skærmvægge, der ikke er opført af foreningen

(21) Ydervægge.

Ydervæggen består af 300 mm hulmure (stueetagen) og 240 mm massive murer (1. sal). Der er isoleret med indblæst mineraluld i de hule mure.

Fuger og murværk, cementpudset sokkel, betonbaldakin mv. vedligeholdes af afdelingen.

Der kan være malet på disse pudsdele.

Den overfladebehandling er uhensigtsmæssig og malerbehandling må kun vedligeholdes og da udført af beboeren. Overfladen må ikke behandles med andet end silikatmaling eller lignende diffusionsåben maling. Kuløren må kun være i jordfarveskalaen.

Ved alle vægoverflader indvendigt, foranstaltes vedligeholdelsen af andelshaveren.

(22) Indervægge.

Indervæggene er af halvstens - og hel stens tegl, øvrige væggene er lette vægge af dobbeltlag forskalling. Alle vægge er pudsede.

Der kan være opsat forsatsvæg af gasbeton (badeværelser i kælder) og lette skillevægge af gipskartonplader (øvrige etager) på lægteskellet af tidligere beboer.

Ved nedtagning og opsætning af skillevægge skal reglerne iagttages som de er beskrevet i nærværende vedligeholdelsesreglementer. Væggene skal fremstå tapetserede og malede.

Ved alle vægoverflader indvendigt, foranstaltes vedligeholdelsen af andelshaveren

Overflader skal ved flytning fremstå tapetserede og eller malet. Paneler og pladebeklædninger skal være nedtaget **af fraflytter eller overtaget af indflytter.**

På badeværelser kan der være opsat fliser, disse vedligeholdes af afdelingen.

(23) Etageadskillelse.

Etageadskillelse er bjælkelag med ler-indskud belagt med lakerede gulvbrædder og pudsede lofter på tæt forskalling. Ved toilet er etageadskillelsen stedstøbt beton med terrazzo eller fliser.

Der kan være overflader af linoleum og vinyl i f.eks. gulvene i køkken og entre og der kan være opsat lister og plader på lofterne.

Ved alle gulv og loftoverflader foranstaltes vedligeholdelsen af andelshaveren Det skal tilstræbes at stuklofterne bibeholdes.

Ved flytning skal tæpper (også faste) være fjernet og gulvene skal fremstå lakerede og rengjorte og uden stifter og limrester.

På badeværelser kan der være gulvklinker. Disse vedligeholdes af afdelingen.

(24) Trapper. Ind - og udvendig.

1. Indvendig trappe er af lakeret fyrretræ. Overfladerne er behandlet med klar lak på trin og malet på vanger stødtrin.

Der kan være trin med linoleum eller vinyl, der er monteret af tidligere. Disse overflader vedligeholdes og udskiftes af andelshaveren.

2. Udvendige trapper er af stedstøbt beton med pudsoverflader. På fortrappe er trædefladerne belagt med fliser og udvendig kældertrappe er med pudsoverflader.

Afdelingen vedligeholder flisebelægningen på fortrappen. Evt. malerbehandlede pudsoverflader vedligeholdes af andelshavere.

Der kan være malet på disse pudsede dele. Den overfladebehandling er uhensigtsmæssig og malerbehandling må kun vedligeholdes og da kun af beboeren. Overfladen må ikke behandles med andet end silikatmaling eller lignende diffusionsåben maling. Kuløren må kun være i jordfarveskalaen.

(27) Tagværk.

Tagkonstruktionen er hanebåndsspær på en stolekonstruktion. Undersiden mod opholdsrum er puds på tæt forskalling og mod ydersiden, er der oplagt tegl på lægter.

Taget er oprindeligt understrøget med hydraulisk mørtel, og der er oprindeligt isoleret hanebåndet med ler indskud, der senere er blevet suppleret med 50 mm mineraluld i varierende udstrækning.

Efter reoveringen af tagfladen (afsluttet 22.1.2016) består tagkonstruktionen af; tegl på lægter, afstandslist, papdækning, 22 mm høvlet og pløjet brædder, opklodsning på spærene, 50 mm ventilationsspalte, 150 mm mineraluld.

Vedligeholdelse af tagværk, foretages af afdelingen, der også vedligeholder kompletteringen, rykning, vindskeder, skorsten, kviste mv.

Malerarbejdet på vindskeder og spærende samt underlister kan udføres af andelshaveren eller af afdeling. Se afsnittet om udvendig maling.

(31) Komplettering ydervægge – vinduer og udvendige døre mv.

Udvendige facadepartier er malede træpartier, med termoruder til opholdsrum og et lag glas til kælderrum. Lysninger i stueetage er malet træ i opholdsrum, på 1. etage er der tapetlysninger.

Vedligeholdelse af glas foretages af afdelingen, hvis glasset knuses og skadevolderen kan identificeres, betales reparationen af denne. Vedligeholdelse af låse foretages af afdelingen ved slid. Supplering af nøgler foretages af andelshaveren.

Malervedligeholdelsen af facadepartierne kan udføres af andelshaveren eller af afdeling. Se afsnittet om udvendig maling.

Grænsen mellem hvad afdelingen og andelshaveren skal vedligeholde, er følgende:

Udvendig side af facadepartier inkl. tilstødende kant og false foretages af afdelingen. Øvrige overflader false og kanter, samt lysninger, behandles under indvendig malerbehandling og foranstalles af andelshaveren.

(32) Komplettering indervægge – Døre og indfatninger.

Dørene i boligerne er fyldningsdøre af 2x6 mm krydsfiner der i en træramme af 32 mm fyrretræ dørene er oprindeligt beslået med sorte bakelit kupegreb, dørene er hvidmalet og er standard i afdeling.

Der kan være monteret pladedøre af anden opbygning og beslåning mv. af tidligere beboer, ved flytning skal der være faste trædøre i alle dør huller i malet udførelse eller til maling. Plast døre foldedøre, halvdøre osv. er ikke standard.

Indfatninger og fodlister er profilerede og malet og er standard i afdeling. Der kan være monteret andre former for lister af tidligere beboer.

(34) Trappe komplettering.

Trapper er forsynet med håndlister og baluster i lakeret og malet udførelse. Disse er standard i afdelingen og må ikke udskiftes.

(35) Nedhænget lofter.

Nedhængte lofter er ikke standard i afdelingen. Der kan være monteret nedhængte lofter af gipskartonplader på spredt forskalling.

Ved flytning skal overfladerne være af klasse 2 beklædning dvs. mindst 13 mm gips, 19 mm trælister og lignende. Der kan være anvendt plader af varierende produkter F.eks. mineraluldsplader.

Nedhægte lofter vedligeholdes af andelshaveren. Pudsede lofter med stuk arbejder er standard i afdelingen.

(37) Tage komplettering

Kviste: Der er to former for kviststørrelser (en lille og en stor) med redningsåbning.

Funkerne er dobbelt lag forskalling med papindlæg med puds på indersiden, udvendig beklædt med vandfast finerplade.

Efter reovering af tagfladen er der tilføjes 50 mm varmeisolering, spredt forskalling og beklædning med zink.

Vinduer og vindskeder af træ, malerbehandles af andelshaveren og afdelingen. Se afsnittet om udvendig maling

Skorstenspiber: Er 72x72 cm murværk med betonafdækning og med for

skellet inddækning. Tagvindue (4 stens-vinduer). Tagvinduer er af varmgalvaniseret støbejern med et lag glas. Ovenlysvinduer Ovenlys. Af fabrikat Velux. Med inddækninger af henholdsvis zink og bly, lysning af træ.

Tagkompletteringen vedligeholdes af afdelingen.

(40) Overflader indvendigt.

Indvendige døre, trævinduesplader, indfatninger, fodlister, indvendig side af udvendige døre og vinduer mv. foranstalles vedligeholdes af andelshaveren med maling.

Alle træoverflader dvs. døre, indfatninger, trævinduesplader, fodlister mv. skal fremstå lakerede / malede ved fraflytning med egnet overflade i normale kulører.

Vægoverflader.

Vægoverflader ved boligarealerne er med tapet / malede overflader i normale kulører.

(42) Overflader udvendigt.

Udvendige træoverflader behandles af afdelingen, der er mulighed for at andelshaveren kan overtage denne opgave. Maling foretages i en bestemt turnus, der fastlægges af afdelingsmødet Se afsnittet om udvendig maling.

(50) VVS Grund.

Der er indført vandstik til et dobbelthus, der er afsluttet med vandur i hver af de to boliger. Der skal være mulighed for aflæsning og udskiftning af vandur.

Der vil i sommerperioden være kondenserings dryp fra rør og mur. Dette modvirkes evt. med kondensisolering, der foretages af andelshaveren.

Stik vedligeholdes af afdelingen.

Ved skift af stikledninger vil der være følgearbejder, der skal tåles af andelshaveren.

(51) VVS-central.

Der er placeret veksler eller beholder i kælderen for produktion af varmt vand.

Beholder/veksler vedligeholdes af afdelingen.

Andelshaveren skal aflæse forbruget jævnlige, således at utilsigtet forbrug undgås. Dokumentation skal foregå ved hjælp af kontrolbog. Forbrug afregnes direkte mellem andelshaveren og forsyningsselskabet. Urigtigt forbrug der ikke kan dokumenteres ved hjælp og kontrolbog, skal udredes af andelshaveren.

Kontrolbog udleveres af forsyningsselskaberne. **Kredsløb kan også kontaktes via Mit-id. For yderligere information.**

Iht. beslutning på afdelingsmødet 2022, bestemmer andelshaveren om der monteres varmtvandsbeholder eller gennemstrømningsvandvarmer når beholderen eller vandvarmer er udtjent og skal skiftes.

(52) Affald og afløb.

Kloakinstallationen er et samlet system, der både modtager regnvand og spildevand. Installationen er beton og støbejern som kloakgods.

Efter separering af regn og spildevand der blev afsluttet 2018, har 80 % boligerne separeret spildevand (Den sidste del af afdelingen skal have deres regn- og spildevand separeret og iht. Aarhus Kommune er dette pt. berammet til 2040).

Der er ved renoveringer installeret materiale af PVC og rustfrie stålrør. **Faldstammer renoveres successiv med rustfrie stålrør og eller strømpeforinger iht. afdelingsmødet beslutning.**

Sanitet er hvidt porcelæn, der er standard i afdelingen, der kan dog forefindes farvet sanitet. Der vedligeholdes med alm. hvid sanitet.

Lugt-låse/vandlåse skal renses for fremmedlegemer af andelshaveren. Tilstopning af ledningerne ved normalbrug renses af afdelingen på foranledning af andelshaveren.

(53) Vandanlæg.

Ledningssystemet er af galvaniseret stålrør eller rustfrie stålrør, der er standarden i afdeling. Rørarbejde udføres med synlig rørføring.

Ved enkelte moderniseringer er der anvendt skjulte plastrørsinstallationer. Arbejder, der foranstalles af andelshaveren, skal sikres med ionfælder, hvis der anvendes plastrør med messing forskrining.

Haner og blandingsbatterier kan være af varierende fabrikater, ved vedligeholdelse af afdelingen opsættes standard armaturer.

Grænsen mellem hvad afdelingen vedligeholder og hvad andelshaveren skal vedligeholde er defineret som følgende.: Bruserforhæng håndbruseslager, håndbruser, toiletsæder, klædekroge, papirholder vedligeholdes af andelshaveren.

Ledningsnettet, ventiler, haner, blandingsbatterier, vedligeholdes af afdelingen.

(56) Rum opvarmning.

Radiatoranlæg er et lukket tostrengt anlæg. Radiatorerne er både plade- og støbejernsradiatorer med almindelige ventiler og eller termostatsstyrede ventiler. Ved etableringer af bad er der etableret gulvvarme med plastrør. Der

foretages ikke udskiftning over afdelingen. Opvarmningen af baderum vil ved brud på de indstøbte rør ske via radiatorer.

Driftstrykket er reguleret på anlægget, og det er under normale driftsforhold ikke nødvendigt at udlufte anlægget. Pasningen af anlægget foretages af andelshaveren. Vedligeholdelse foretages af afdelingen.

(57) Ventilation.

Der er evt. monteret ventilatorer og emhætter i afdelingen på andelshavernes foranledning. Placering af afkastrør skal ske gennem ydermur og må ikke føres til hætter i tagfladen, eller til skorstenspiben.

Ventilatorer og emhætter mv. er ikke standard i afdelingen.

Vedligeholdelsen og udskiftning af anlæggene foranstalles af andelshaveren.

(62) Kraftinstallation.

Der er mulighed for tilslutning af komfur og vaskemaskine ved 400 v stikkontakt.

(63) Lysanlæg.

Der er installeret 230v og 400v anlæg og der anvendes henholdsvis sikringer med 10 og 16 amp.

I kælderetagen er lysanlægget etableret ved kabler. Alle overetager har fået skiftet lednings installation til dobbelt sikrede kabler, på stueetagen er installation etableret med el rørinstallationer. Dette er standard i afdelingen.

Der er ikke jord på stikkontakter men ledningsnettet er HFI forbundet.

Kontakter er både de oprindelige og nye typer.

Lysdæmpningskontakter og installation af halogenlamper lys og lign. er ikke standard og vedligeholdes ikke af afdelingen.

Fastbelysning vedligeholdes af andelshaveren.

Ved indgreb i elinstallationen, skal der ske en udskiftning af de berørte El. Tråde, da disse er med den ringe isoleringsevne og tåler bearbejdning.

hvis denne ønsker udvidelse af stikantallet, ny belysning eller foretager ombygning på elanlægget, bekostes nødvendige skift af tråde af andelshaveren.

Vær opmærksom på autorisationsbestemmelserne.

Udendørsbelysning og udendørskontakter. Vedligeholdelse og udskiftning er andelshaverens ansvar, og disse er ikke standard i afdelingen.

Ved flytning kan afdelingen afmontere installationen, hvis ny indflytter ikke ønsker dem længere.

Der afregnes direkte mellem andelshaveren og elforsyningen ved betaling af forbrug.

(64) Svagstrømsanlæg.

Dørklokke. Vedligeholdelse og evt. udskiftning er andelshaverens ansvar.

Antenneanlæg. Vedligeholdelse og evt. udskiftning er andelshaverens ansvar, der må ikke monteres parabolantenner eller antenner på tage og gavle over tagrendekanten. Paraboler må ikke monteres på facade mod vej.

Der kan være mulighed for tilslutning til kabel-tv og bredbånd. Dette er et forhold er afdelingen uvedkommende.

(73) Inventar.

Køkkenapparater mv.:

Der er ikke installeret køleskab, vaskemaskine opvaskemaskine, komfur emhætte og lig. Disse apparater er afdelingen uvedkommende og indgår ikke i boligoverenskomsten.

Køkkeninventar er af varierende udførelse. Bordplader er som udgangspunkt linoleumsbelagte eller af laminat og der er rustfri vask.

Køkkeninventaret vedligeholdes af afdelingen og der vedligeholdes til et niveau som følgende:

Køkkenbordsbelægning linoleum og inventarer som et HTH i normal udførelse. F.eks. decentral hedvands anlæg, kulsyreanlæg og køleanlæg er ikke standard i afdelingen.

Radon. (Fra afdelingsmødet 2011).

Andelshaver har fra 2011 kunnet screenet deres opholdsrum for radon forurening og mål resultaterne ligger under WHO's tilladelige max, strålings niveau på 100 Bq. De aktuelle måleresultaterne ligger på ca. 50 Bq.

Andelshaveren kan til stadighed måle og tjekke Bq niveauet og afdelingen udlåner måleapparater.

Energi. (Fra afdelingsmødet 2012).

Boligerne i afdeling 12 har opnået energi mærke **C**. (2012) Måle resultater for afd.12 kan downloades fra internettet.

1.0.3. 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 andelshaveren 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 rekvisition ved henvendelse ved AABs driftskontor.

Der er i nærværende regler angivet hvor det er muligt at anvende den indvendige vedligeholdelseskonto til andre vedligeholdelsesarbejder end tapet, maling og loftshvidt.

1.0.4 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 29/03/202.

I lovgivning anvendes to begreber individuel råderet og kollektiv råderet:

1. Individuel råderet, er egenfinansieret arbejder inden for boligen 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. afdelingsmødets afgørelse.

2. Kollektiv råderet, er arbejder, der kan låne finansieret gennem afdelingen. Listen over kollektive råderetsarbejder, (disse er både indvendige og udvendige arbejder), er angivet i nærværende reglement, emnerne reguleres iht. afdelingsmødets afgørelse.

Der nævnes ikke i lovgivningen bestemte arbejder, der er defineret som råderetsarbejder inden for boligen, dette forhold administreres således af den enkelte andelshaver. Uden for boligen, og for de emner, hvor lån kan stilles til rådighed, fastlægges råderetsarbejderen af afdelingsmødet.

Det er dog et krav for alle råderetsarbejder, at det er en forbedring. Afdelingsmødet har tolket dette således at, arbejdet skal tilføre boligen større brugsværdi for at være en forbedring.

Det er naturligvis kun i de tilfælde at andelshaveren kræver at arbejdet skal udløse godtgørelse, at der er denne restriktion.

Restværdi fradrages i godtgørelsesberegningen. Et eksempel på dette forhold kunne f.eks. være at en andelshaver ønskede et nyt køkken eller et nyt varmeanlæg og lignende og da vil restværdien af det eksisterende blive fradraget i beregningen af råderetsgodtgørelsen.

Ved ønske om lånefinansiering, skal det arbejde, der ønskes etableret, og som skal erstatte et tidligere og lignende arbejde, være afskrevet og uden restværdi.

1.0.5 Maksimal boligafgift.

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

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

Overgrænse for privat og intern lånefinansiering inkl. den aktuelle boligafgift fastsættes til ca. 5.000 kr. til 6.000 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 2009.

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

1.1.0 Indvendige vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Beskriver andelshaverens muligheder til indvendige om forandringer, og godtgørelsesmuligheder udover hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling malerbehandling mv. Før arbejderne igangsættes skal disse registreres i foreningen, og der skal evt. søges anmeldelse og /eller godkendelse ved bygningsinspektoret. I ordensreglementet er der supplerende bestemmelser. Råderetslovgivning sådan som den er beskrevet i Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 82 – 83 – 84.

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 lejerens 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 iht. nærværende afklaret, da afdelingsmødet har defineret og truffet beslutning om omfanget af arbejder.

**Vedr. § 83. Afdelingen forvalter § 83 ved vedtagelse af nærværende, og afdelingen bestemmer således, at det er disse arbejder, der er forbedringsarbejder. (Ved andre arbejderne end de nævnte, bestemmes det ligeledes, om der betales godtgørelse).

Alle udgifter til sagsbehandlingen, tryk af tegninger, beregninger og myndighedsbehandling og lignende, betales af ansøger.

Se også afsnit 3 i boligmappen.

1.1.1 Badeværelser.

1.1. Indretningsforslag.

Der er mulighed for indretning af badeværelse og modernisering af badeværelse. I eksisterende baderum vaskerummet i kælderen.

Til B boligtyperne 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.

Tidligere anvendte; indretnings forslag, beskrivelse, tegningsmaterialet, tilbudslister, tidsplaner, byggemødereferater, af badeværelser, forefindes.

Ved udskiftning af vvs og elinstallationer skal andelshaveren være opmærksom på, at der kræves autorisation til dele af arbejdet. Autorisationen skal verificeres gennem fakturaen /regningen.

1.2. Indretningsforslag og tekniske krav.

I boligmappen er der tegningsforslag for de 3 muligheder, der også beskriver de tekniske krav der stilles fra afdelingen, disse krav skal følges, hvis indretningen skal vedligeholdes over fællesskabet kasse. Aktuelle tekniske bestemmelser diverse normer, SBI-anvisninger mv. skal følges.

2. Generelle bestemmelser.

2.1. Boligafgift.

Der skal ikke betales øget boligafgift efter at der er etableret badeværelse under forudsætning af anvendelse af indretnings- og de tekniske forudsætninger, der er gældende for afdeling.

2.2. Procedure.

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

2.3. Begrænsninger i driftssituation.

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

2.4. Brugen af indvendig vedligeholdelseskonto.

Der kan anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til etablering og modernisering af badeværelset. Til maling, sanitet, armaturer, el. kontakter og fliseoverflader.

2.5. Følgearbejder.

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

2.6. Specielle forhold.

Før arbejdet igangsættes vil afdelingen tilbyde at der etablerer nyt kloaksystem og gulv opbygning. Turnus og omfang fastsættes af afdelingsmødet. ~~Pt. (2009) er der afsat 3 stk./år. Dvs. at afdelingen deltager i moderniseringen af eksisterende baderum på et lavt niveau. (Rårum)~~

Iht, afdelingsmødet 2023, finansier afdelingen nyt kloaksystem og gulv opbygning i badeværelset med et beløb på max. 50.000 Kr./badeværelse, dvs. til de grundlæggende arbejder (kaldet rå rummet). Der gives kun støtte en gang pr. bolig.

3. Individuel råderet egen finansiering.

3.1. Godtgørelses.

For de midler der investeres ud over midler, der tilgår gennem afdeling, er der pr. definition iht. aktuelle lovgivning mulighed for godtgørelse dvs. ved egenfinansieret arbejde.

3.2. Egne arbejder.

Arbejder med indretning kan udføres af andelshaveren efter forudgående anmeldelse.

3.3. Begrænsninger ved etablering.

Hvis; ventilator, - elektriske tørrer, - spabad, - halogen belysninger, - elektriske vandvarmere, - pumper, - specielle lamper, - overflader med specielle fliser, etableret af andelshaveren ved egenfinansiering, skal disse installationer vedligeholdes af andelshaveren. Installationerne er afdelingen uvedkommende.

3.4. Formkrav til anmeldelsen.

Anmeldelse skal indeholde, tegningsmateriel, kloakplan, vanddiagram, plan og snit i mål 1:50, således at registreringen kan foretages korrekt, tidsplan og navne på de entreprenører der skal udføre arbejder, der kræver autorisation.

3.5. Hvis arbejdet udebliver.

Hvis færdiggørelsen udebliver iht. den aftalte frist, vil afdelingen forbeholde sig ret til at færdiggøre arbejdet, (f.eks. kloakeringsarbejde, radonsikring, lovliggørelse af el- og vandinstallationer, vådrumssikring, foranstaltninger mod skimmel mv.) dette arbejde vil blive iværksat 3 mdr. efter tidsplanens slutdato. Boligafgiften reguleres tilsvarende.

3.6. Godtgørelse.

Godtgørelsesafskrivningen ved egenfinansiering af arbejdet fastsættes til 5 % afskrivning (20 år = ingen godtgørelse). Hvis godtgørelsen fravælges skal der ikke indsendes byggeregnskab. Byggeregnskabet skal indeholde mærkede og kvitterede specificerede regninger.

4. Kollektiv råderet, lånefinansiering gennem afdelingen.

4.1. Godtgørelses.

For de midler der tilgår gennem afdeling, er der ikke godtgørelse.

4.2. Egne arbejder ved lån.

Ved afdelingsfinansiering af arbejdet (lån) kan følgearbejder og medbyg arbejderne udføres af andelshaveren efter forudgående anmodning /definering.

Afdelingen/foreningen indhenter overslag/tilbud ved de respektive entreprenører og arrangerer arbejdets afvikling.

4.3. Begrænsninger ved etablering.

Der kan ikke anvendes afdelingsmidler og lånefinansiering til montage af; ventilator, - elektriske tørrer, - spabad, - halogen belysninger, - elektriske vandvarmere, - pumper, - specielle lamper, - overflader med specielle fliser mv.

4.4 Formkrav til ansøgning.

Ansøgningen skal indeholde tegningsmateriale f.eks. ved brug af de aktuelle standardtegninger, den individuelle indretning skal være afklaret inden tilbudsindhentning, egne arbejder skal være defineret og det skal oplyses, om der ønskes brug af den indvendige vedligeholdelseskonto og evt. beløbsstørrelse.

4.5. Hvis arbejdet udebliver.

I tilfældet af aftale om medbyg ikke opfyldes, færdiggøres arbejdet af afdelingen og boligafgiften reguleres forholdsmæssigt.

4.6 Alternative indretninger.

Der kan etableres andre indretninger, da arbejdet er benævnt individuel råderet og foregår inden for boligen, men de tekniske krav skal følges.

4.7 Låntagning ved kollektiv råderet.

Der kan etableres et lån igennem afdelingen, afdragstiden fastsættes til max 20 år. Afdragstiden fastsættes individuelt og iht. aftale.

1.1.2 Køkken.

1.1. Køkken.

Der er mulighed for modernisering og udskiftning af eksisterende køkken. Til de forskellige boligtyperne er der i boligmappen angivet indretningsmuligheder, køkkenet må ikke flyttes eller om disponeres så det tager areal fra stue og/eller entre. Der skal være adgang fra entre til køkken og fra stue til køkken.

1.2. Indretningsforslag og tekniske krav

I boligmappen er der sammen med tegningsmaterialet også de tekniske krav, der stilles af afdelingen.

2. Generelle bestemmelser.

2.1. Boligafgift. (husleje)

Der skal ikke betales øget boligafgift efter at der er etableret køkkenudskiftning under forudsætning af anvendelse af indretnings- og de tekniske forudsætninger, der er gældende for afdeling.

2.2. Procedure.

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

2.3. Begrænsninger i driftssituation.

Vedligeholdelsen af effekter og installationer der ikke er standard foretages ikke af afdelingen, men skal foretages af andelshaveren. F.eks. Quooker (kogehane), ventilator og ventilatorsystem hårde hvidevare, specielle lamper, overflader med specielle fliser mv. elementer af særlig dyr udførelse af køkken og bordplader. Ved vedligeholdelse vil afdelingen foranstalte reparation med de standardprodukter, der er angivet i boligmappen afsnit 3.5

2.4. Brugen af indvendig vedligeholdelseskonto.

Der kan anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til etablering og modernisering af køkken. Til maling af køkken inventar, udskiftning af køkkenvask, udskiftning af bordplader, armaturer, el kontakter, gulvbelægning, og fliseoverflader.

2.5. Følgearbejder.

Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i ombygningen.

3. Individuel råderet egenfinansiering.

3.1. Godtgørelses.

For de midler der investeres ud over midler, der tilgår gennem afdelingen, er der pr. definition iht. aktuelle lovgivning mulighed for godtgørelse dvs. ved egenfinansieret arbejde.

3.2. Egne arbejder.

Arbejder kan udføres af andelshaveren efter forudgående anmeldelse.

Ved afdelingsfinansiering af arbejdet (lån) kan følgearbejder og medbyg arbejderne udføres af andelshaveren efter forudgående anmodning /definering.

Afdelingen/foreningen indhenter overslag/tilbud ved de respektive entreprenører og arranger arbejdets afvikling.

3.3. Begrænsninger ved etablering.

Hvis ventilator og ventilatorsystem hårde hvidevare, specielle lamper, overflader med specielle fliser, elementer og bordplader mv. af særlig dyr udførelse. Etableres af andelshaveren ved egenfinansiering skal disse installationer vedligeholdes af andelshaveren og er afdelingen uvedkommende.

Der må accepteres anvendelse af de materiale og løsninger, der er beskrevet under boligens standard, hvor afdelingen foretager reparationer.

3.4. Formkrav til anmeldelsen.

Anmeldelse skal indeholde, tegningsmateriel, plan, opstalt og snit i mål 1:50, således at registreringen kan foretages korrekt, tidsplan og navne på de entreprenører der skal udføre arbejder, der kræver autorisation.

3.5. Hvis arbejdet udebliver.

Hvis færdiggørelsen udebliver iht. den aftalte frist, vil afdelingen forbeholde sig ret til at færdiggøre arbejdet, (f.eks. kloakeringsarbejde, lovliggørelse af el- og vandinstallationer) dette arbejde vil blive iværksat 3 mdr. efter tidsplanens slutdato. Boligafgiften reguleres tilsvarende.

3.6. Godtgørelse.

Godtgørelsesafskrivningen ved egenfinansiering fastsættes til 7 %. Hvis godtgørelsen fravælges, skal der ikke indsendes byggeregnskab. Byggeregnskabet skal indeholde mærkede og kvitterede specificerede regninger.

4. Kollektiv råderet, lånefinansiering gennem afdelingen.

4.1. Godtgørelses.

For de midler der tilgår gennem afdelingen, er der ikke godtgørelse.

4.2. Egne arbejder ved lån.

Ved afdelingsfinansiering af arbejdet (lån) kan følgearbejder og med-bygarbejderne udføres af andelshaveren efter forudgående anmodning /definering.

Afdelingen/foreningen indhenter tilbud ved de respektive entreprenører og arranger arbejdets afvikling.

4.3. Begrænsninger ved etablering.

Der kan ikke anvendes afdelingsmidler og lånefinansiering til montage af; ventilator - spabad, halogen belysninger, - elektriske vandvarmere, - pumper, - specielle lamper, - overflader med specielle fliser mv.

4.4 Formkrav til ansøgning.

Ansøgningen skal indeholde tegningsmateriale f.eks. ved brug af de aktuelle standardtegninger, den individuelle indretning skal være afklaret inden tilbudsindhentning, egne arbejder skal være defineret og det skal oplyses, om der ønskes brug af den indvendige vedligeholdelseskonto og evt. beløbsstørrelse.

4.5. Hvis arbejdet udebliver.

I tilfældet af aftale om medbyg ikke opfyldes, færdiggøres arbejdet af afdelingen og boligafgiften reguleres forholdsmæssigt. Eget arbejde kan ikke finansieres

4.6 Alternative indretninger.

Der kan naturligvis etableres andre indretninger, da arbejdet er benævnt individuel råderet og foregår inden for boligen, men de tekniske krav skal følges.

4.7 Låntagning.

Der kan etableres et lån i gennem afdelingen, afdragstiden fastsættes til max 15 år. Afdragstiden fastsættes individuelt og iht. aftale.

4.8 Specielle forhold.

For at afdelingen skal optage lån og/eller den indvendige vedligeholdelseskonto kan anvendes skal om forandringen /moderniseringen have sådan et omfang at overflader og inventar er skiftet.

1.1.3 Efterisolering.

1. Efterisolering kan udføres på spidsloftet over hanebjælkerne på foranledning af andelshaveren.
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 Godtgørelse.

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

1.1.4. Ned og opsætning af skillevægge.

.1. Skillevægge der ikke indgår i den bærende konstruktion kan fjernes i botiden og der kan opsættes skillevægge i botiden. 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.

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.

1.1.5 Vinduer og døre / forsatsvinduer.

.1. Der er mulighed for udskiftning af vinduer og døre i facaden og eller montage af termoruder samt forsatsvinduer.

.2. Individuel råderet egenfinansiering.

.3. Vinduerne Glasset skal være med en isoleringsevne der er bedre end 0.8 W /m² K (U værdi). Konstruktionen skal udføre i træ og være industrimaler med ral farve 9010 (hvid) Vinduerne skal være sposseret som vinduerne ved opførelsestidspunktet. Facadepartierne skal være produceret af en DVC godkendt producent. Montagen skal ske iht. montagevejledning fra en DVC godkendt producent.

.2. Arbejdet kan udføres med mulighed for godtgørelse.

.3. Der kan opsættes forsatsvinduer. Forsatsvinduerne vedligeholdes ikke af afdelingen.

.5. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen.

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

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

1.1.6. Brændeovn, kamin og pejse.

.1. Der er mulighed for opstilling af pejs, brændeovn eller kamin- og opmuring af skorstenspibe.

~~Skorstenspiiben skal udføres som de oprindelig opførte piber samme geometri og placeres på rygningen. Der skal anbringes 2 stk. 6" renselømme, opmuring skal foretages af udlærte murersvende.~~

Ved reoveringen afsluttet 2016. er skorstenspiberne genetableret hvor dette har været muligt.

.2. Individuel råderet, egenfinansiering

.3. I boligmappen er der anbragt en pjece fra Boligministeriet der redegør for hvilken krav der skal iagttages. Skorstensfejeren skal give sin godkendelse og skorstensattest betales i den forbindelse af andelshaveren.

- .4. Arbejdet finansieres af egne midler og der kan ikke opnås godtgørelse, da arbejderen ikke tilfører boligen nogen brugsmæssige værdier, der ikke var til stede tidligere. (Definition iht. Statens vejledning) Da der er indlagt varme i boligen.
- .5. Der skal ikke betales øget boligafgift for opsætning af brændeovne, der skal dog betales skorstensfejning.
- .6. Vedligeholdelsen af piben foretages af afdelingen. Vedligeholdelse af pejs, ovnen mv. foretages af andelshaveren, dette gælder således også skorstensfejning.
- .7. Skader, der evt. opstår ved forkert fyring løbesod og lign., skal udredes af andelshaveren. Hvis der senere opstår så stort slid på skorsten røret, at det bliver nødvendigt at opsætte foringsrør (Isokern) bekostes dette af andelshaveren eller skorstenen blændes. Denne afgørelse foretages af afdelingsbestyrelsen.
- .8. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen ved fremsendelse af skorstensattesten.
- .9. Der kan ikke etableres et lån i gennem afdelingen.
- .10. Arbejder med indretning skal udføres af faglært arbejdskraft.
- .11. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i ombygningen.

1.1.7. Liste over nyanskaffelser.

- .1. Mindre indvendige nyanskaffelser hvor den indvendige vedligeholdelseskonto kan anvendes er følgende:

Arbejdet kan også finansieres af egne midler, der kan dog ikke opnås godtgørelse da arbejderen ikke tilfører boligen nogen brugsmæssige værdier, der ikke var tilstede tidligere. Definition iht. Statens vejledning.

- .1. Udskiftning af blandingsbatterier.
- .2. Udskiftning af sanitet.
- .3. Udskiftning og supplering 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. Klinker og fliser montage, og afslibning af eksisterende terrazzogulve.

1.1.8 Radon ventilation af kælderrum. (Fra afdelingsmødet 2017).

Hvis andelshaveren ønsker at forbedre indeklimaet i kælderen er det muligt at opnå hjælp til at etablere tvangsventilering af kælderen.

Da ventilering er forbundet med energitab anbefales mekaniske ventilatorer, med varmegenvindings aggregat.

(Pt. er det muligt at finde fabrikater med varmegenvindings grad op til 91 % på markedet. Til en overkommelig pris a` ca. 3.000 Kr. Ventilationen etableres i en murgennemføring, udvendig med en storm skærm, indvendig lavenergi tovejs-ventilator samt fjernbetjening)

Afdelingen etablerer udboringen i soklen og elinstallationen og monteringen. andelshaveren betaler indkøbet af ventilatoren via elektrikerens.

Andelshaveren foranstalter og afholder drift og vedligeholdelsen af ventilatoren.

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.

2.2.2 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 beboerens pligt at vedligeholde hængsler og låsetøj med syrefriolie.

.4. Hvis den enkel beboer ønsker at skifte utidssvarende vinduer og døre er dette muligt, de eksisterende sponseringer, materialer og anvisninger fra afdelingen skal i den forbindelse følges.

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 andelshaveren.

.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 af afdelingen.

.2. Øvrig belægning vedligeholdes og fornyes af andelshaveren.

.3. Der skal være egnet belægning fra fortov til fortrappe, skarnkasse/affaldscontainer, postkasse og brevindkastet.

.4.Vedligeholdelsen af terrænbelægninger påhviler andelshaveren.

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 andelshaveren.

.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 andelshaveren.

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 iht. afdelingsmødet beslutning.

2.2. Udvendige om-forandringer tilbygninger mv.

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

2.2.1 Udvidelse af boligen.

.1. Der er mulighed for opførelse af tilbygning med 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.

I boligmappen er der sammen med tegningsmaterialet også de tekniske krav, der bliver stillet fra afdelingens side.

.2. Generelle bestemmelser.

.2.1. Boligafgift. (husleje)

Der skal betales øget boligafgift ved forøgelse af boligarealet, der beregnes som et gennemsnit der pt. anvendes til afdelingens øvrige vedligeholdelsesudgifter.

.2.2. Procedure.

Arbejdet kræver enten anmeldelse eller ansøgning til foreningen ved henholdsvis egenfinansiering og afdelingsfinansiering (låntagning ved afdelingen). Der skal påregnes respons tid på 8 uger.

.2.3. Arbejdet kræver ansøgning til kommune. Nødvendigt tegningsmateriale og afgifter betales af andelshaveren.

.2.4. Brugen af indvendig vedligeholdelseskonto.

Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto.

.2.5. Begrænsninger i driftssituation. (beregningsprincippet i punkt 2.1 følges). Der er således kvalitetskrav til overflader og installationer for at afdelingen kan vedligeholde tilbygningen. Facader af

gule tegl eller pudset tegl, vedligeholdelsesfrie facadebeklædninger, tagkonstruktion med hældning.

Opførelsen skal ske så reglerne, der er beskrevet i bygningsreglementet, opfyldes.

.2.5. Følgearbejder.

Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i ombygningen.

.3. Individuel råderet egenfinansiering.

3.1. Godtgørelses.

For de midler der investeres ud over midler, der tilgår gennem afdelingen, er der pr. definition iht. aktuelle lovgivning mulighed for godtgørelse dvs. ved egenfinansieret arbejde.

3.2. Egne arbejder.

Arbejder med indretning kan udføres af andelshaveren efter forudgående anmeldelse ansøgning til bygningsmyndighederne. Ansøgning foretages af boligforeningen, bekostes af andelshaveren.

3.3. Begrænsninger ved etablering.

Se punkt 2.5.

3.4. Formkrav til anmeldelsen.

Anmeldelse skal indeholde, tegningsmateriel, beliggenhedsplan, plan, facade og snit, kloakplan el, plan, i mål 1:50. således at registreringerne kan foretages korrekt, tidsplan og navne på de entreprenører, der skal udføre arbejderne, der kræver autorisation.

3.5. Hvis arbejdet udebliver.

Hvis færdiggørelsen udebliver iht. den aftalte frist, vil afdelingen forbeholde sig ret til at færdiggøre arbejdet, dette arbejde vil blive iværksat 3 mdr. efter tidsplanens slutdato. Boligafgiften reguleres tilsvarende.

3.6. Godtgørelse.

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

4. Kollektiv råderet, lånefinansiering gennem afdelingen.

4.1. Godtgørelses.

For de midler, der tilgår gennem afdelingen, er der ikke godtgørelse.

4.2. Egne arbejder ved lån

Ved afdelingsfinansiering af arbejdet (lån) kan følgearbejder og medbyg arbejderne udføres af andelshaveren efter forudgående anmodning /definering.

Afdelingen/foreningen indhenter tilbud for de arbejder, der ikke udføres af andelshaveren og arrangerer arbejdets afvikling.

4.3. Begrænsninger ved etablering.

Der kan ikke anvendes afdelingsmidler og lånefinansiering til specielle udformninger og vedligeholdelseskrævende materialer mv.

4.4. Formkrav til ansøgning.

Ansøgningen skal indeholde, tegningsmateriel, beliggenhedsplan, plan, facade og snit, kloakplan

el plan, i mål 1:50. således at registreringerne kan foretages korrekt, tidsplan og navne på de entreprenører, der skal udføre arbejder, der kræver autorisation.

4.5. Hvis arbejdet udebliver.

Hvis arbejde udebliver iht. den aftalte frist, vil afdelingen forbeholde sig ret til at færdiggøre arbejdet. Dette arbejde vil blive iværksat 3 mdr. efter tidsplanens slutdato. Boligafgiften reguleres tilsvarende. Eget arbejde kan ikke finansieres.

4.6. Låntagning.

Der kan etableres et lån igennem afdelingen, afdragstiden fastsættes max 20 år. Afdragstiden fastsættes individuelt og iht. aftale.

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

2.2.3. Drænarbejde.

- .1. Drænarbejde kan udføres på foranledning af andelshaveren. Udgiften til materiale og an hugning på tagbrøndene betales af afdelingen.

Arbejdet kan udføres af andelshaveren og på dennes foranledning. Udgiften kan ikke betales over den indvendige vedligeholdelseskonto.

- .2. Der udleveres anvisning og instruktion, der skal følges under arbejdet.
- .3. Arbejdet giver ikke godtgørelse.

2.2.4. Carport.

- .1. Der mulighed for opførelse af et stk. carport 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.
- .2. I boligmappen er der sammen med forslag til tegningsmaterialet også de tekniske krav, der bliver stillet fra afdelingens side. Pt. er der ikke mulighed for murede garager.
- .3. Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.
- .4. Der kan ikke anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til etablering af garage og carport. Der skal ikke betales øget boligafgift.
- .5. Vedligeholdelsen foretages af andelshaveren. Hvis en andelshaver ønsker, at det er afdelingen, der skal stå for vedligeholdelsen, skal dette aftales ved byggeriets start, således at afdelingen kan fastsætte materialekrav og der skal betales en vedvarende boligafgiftsstigning, så længe bygningsdelen ønskes.
- .6. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen og godkendelse og ansøgning til kommune. Nødvendigt tegningsmateriale og afgifter betales af andelshaveren.
- .7. Der kan ikke etableres et lån til opførelsen igennem afdelingen.
- .8. Arbejder med opførelsen kan udføres af andelshaveren efter forudgående anmeldelse

.9. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder, disse arbejder skal være indeholdt i byggesagen.

10. Der gives ikke godtgørelse for carporten/ garagen. Ved flytning kan bygningsdelen evt. sælges til ny indflytter eller medtages.

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 andelshaveren. Hvis en andelshaver 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 andelshaveren efter forudgående anmeldelse.

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

10. Der gives ikke godtgørelse, og ved flytning kan bygningsdelen evt. sælges til ny indflytter eller medtages.

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 andelshaveren. Terrassen skal, hvis den er nedbrudt af ælde, fjernes ved fraflytning.

.5. Arbejdet kræver ikke anmeldelse til foreningen og godkendelse. (Ændret efter mødet, hævdede terrasser skal anmeldes til foreningen og godkendes)

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

.7. Arbejder med opførelsen kan udføres af andelshaveren.

.8. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder. Disse arbejder skal være indeholdt i ombygningen.

.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, belægnings på terræn og lignende følgearbejder udføres af andelshaveren.

- .2. 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 blandt andet kræver at døren skal være DVC godkendt og industri malet osv.
- .3. Såløb 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 andelshaveren.
- .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 håndværker med autorisation.
- .10. Der gives ikke godtgørelse for montage af terrassedør.

2.2.8. Drivhuse og småbygninger.

- .1. Der mulighed for opførelse af småbygninger og andre bygningsdele.
- .2. Der må opstilles to bygninger med tilsammen 15 m².
- .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.
- .5. Ingen bygningsdele må være højere end 2,5 m.
- .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 andelshaveren. 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 andelshaveren.
- .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 (Fra afdelingsmødet 2017).

- .1. Der mulighed for etablering af regnvandsopsamling.
- .2. Arbejdet giver ikke mulighed for godtgørelse.
- .3. Der skal ikke betales øget boligafgift.
- .4. Vedligeholdelsen foretages af andelshaveren.
- .5. Arbejdet kræver anmeldelse til foreningen og godkendelse.
- .6. Der kan anvendes midler fra den indvendige vedligeholdelseskonto til etablering af vandværk. Der kan ikke etableres et lån til etablering gennem afdelingen.
- .7. Arbejder kan udføres af andelshaveren.
- .8. Afdelingen deltager ikke økonomisk i eventuelle følgearbejder. Disse arbejder skal være indeholdt i byggesagen. Indgreb i kloaknettet og varmeinstallationen skal udføres af håndværker med autorisation.
- .9. Afdelingen har udarbejdet retningslinjer for installation der skal følges.

2.3.0. Vedligeholdelse af udearealer.

Beskriver andelshaverens/beboerens pligter.

2.3.1 Adgangsvej, fortov og gade.

Andelshaverne/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 andelshaverens/beboerens regning.

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

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

2.3.2 Havevedligeholdelsen.

.1. Nedennævnte regler suppleres med vejledninger i boligmappen 2.1 Havevedligeholdelse som her er angivet og er et minimum, der skal følges.

Såfremt forpligtigelsen misligholdes vil beboeren/andelshaverens modtage et påbud, der angiver med fire ugers varsel at bringe forholdet i orden. Såfremt påbuddet tilsidesættes, vil beboeren modtage meddelelse om, at aftale om vedligeholdelse er ophævet.

Afdelingen overtaget herefter vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget for beboerens/andelshaverens regning boligafgiften/huslejen reguleres forholdsmæssigt. En sådan tilfangetagelse af vedligeholdelsespligten varsles med 3 mdr.

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

.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 klippingerne 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.

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, der kan tilkalde nødvendig assistance.