

# Forslag ang. råderet & vedligehold til afdelingsmøde, afd. 59

den 1. juni 2021



Frist for omdeling af forslag 18. maj 2021

# Forslag til afstemning

## RÅDERETSKATALOGET:

### Forslag 1:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forbedringer udenfor boligen, som giver godtgørelse ved fraflytning, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Stikkontakt**  
Installation af udendørs stikkontakt  
Placering på facaden eller skuret

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

### Forslag 2:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

- *Det er tilladt at anlægge fliser ved indgangen samt i haven.  
Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.  
Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med fraflytning.*

#### Til formuleringen:

- **Belægning**  
Etablering af belægningssten  
Type: Ligesom grå herregårdssten eller betonsten i str. 20x40 cm  
Placering: Ved indgangen og i haven  
Vedligeholdelse ses i afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. adgangsveje

Bemærk: Hvis der etableres terrasse ind mod huset, skal der jf. bygningsreglementet etableres niveaufri adgang. Regnvand, fra belagte arealer, skal altid ledes væk fra huset, og bortledes i egen have.

### Forslag 3:

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der medfører merleje og bliver en del af lejemålet fremadrettet (uden reetablering) foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

- *Det er tilladt at erstatte hæk med hegn i skel, såfremt de enkelte naboer er enige.  
Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse ved fraflytning.  
Der skal ikke ske reetablering i forbindelse med fraflytning.  
Hegnet må max have en højde på 180 cm.  
Lejeren forpligtes til at vedligeholde hegnet*

**Til formuleringen:**

- **Hegn**

Etablering af hegn

Materiale: Stolper i trykimprægneret træ i 100 x 100 mm. Sidebeklædning: Trykimprægneret træ i 25 x 100 mm.

Placering: I skel i stedet for hæk

Størrelse: Maksimalt 180 cm højt

Vedligeholdelses ses i afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Stolper skal nedstøbes i jorden.

Bemærk: Tidligere tilladte lamelhegn reetableres senest ved fraflytning til afdelingens standard.

Bemærk: Etablering af hegn forudsætter enighed mellem naboer

**Forslag 4:**

I råderetskataloget under afsnittet tilladte forandringer udenfor boligen, der ikke medfører merleje og er med reetableringspligt foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- **Havelåge**

Etablering af havelåge

**Forslag 5:**

I råderetskataloget under afsnittet kollektiv råderet (huslejefinansieret arbejde) stilles der forslag om, at følgende formulering tilføjes:

- **Køkken**

Modernisering af køkken.

Bemærk: Afdelings standardmål skal overholdes.

***Indbygningsovn og nedfældet komfurplade***

I forbindelse med køkkenmoderniseringen er det muligt at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade. Hvis du ønsker andre modeller af hårde hvidevarer i dit køkken, skal du ansøge om dette særskilt, jf. installationsretten. Afdelingens standardmål skal fortsat overholdes. Dine egne hårde hvidevarer er ikke en del af råderetssagen.

Herefter er det i forbindelse med afdelingens løbende udskiftning af hårde hvidevarer muligt at vælge at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade.

Tilvalg:

I forbindelse med modernisering af køkken er det muligt at tilvælge følgende arbejder;

1. Afblænding eller flytning af døre.
2. Nedtagning af bærende vægge.

Bemærk: Der stilles krav om ingeniørberegninger.

**Forslag 6:**

I råderetskataloget under afsnittet kollektiv råderet (huslejefinansieret arbejde) stilles der forslag om, at følgende formulering tilføjes:

- **Badeværelse**  
Modernisering af badeværelse

Bemærk: Afdelingens standard har gulvvarme.

**Forslag 7:**

I råderetskataloget under afsnittet kollektiv råderet (huslejefinansieret arbejde) stilles der forslag om, at følgende formulering tilføjes:

- **Bryggers**  
Modernisering af bryggers

**VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENTET:****Forslag 8:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 3.11 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

- *Indholdet af AAB's Falck abonnement, er overordnet følgende:*
- *Afdelingen er med i AAB's Falck abonnement, der også omfatter nøgleordning.*
- *Afdelingen er med i AAB's Falck abonnement, der også omfatter låsesmed, hvis uheldet er ude.*
- *Med nøgleordningen kan du som husstandsmedlem gratis via Falck rekvirere en låsesmed mod legitimering.*
- *Se nærmere på AAB's hjemmeside.*
- *Når du får brug for Falcks assistance, så kontakt: Falck Danmark A/S, tlf. 70 10 70 33*
- *OBS!!: Er der brug for ambulance ring 112!!*
- *Falck strakskørsel abonnementet dækker kun ved akut opstået sygdom og ikke hvor behandling er aftalt på forhånd.*
- *Se nærmere på AAB's hjemmeside*

**Til formuleringen:**

- Afdelingen er tilmeldt AAB's Falck-abonnement. Har du låst dig ude, skal du kontakte Falck, som sender en låsesmed ud til dig, der gratis kommer og låser dig ind. Kontakt Falck Danmark A/S på tlf. [70 10 70 33](tel:70107033), se yderligere information for ordningen på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk)

**Forslag 9:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 3.13 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

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

**Til formuleringen:**

- Du kan kontakte AAB døgnet rundt, hvis der opstår akut behov for assistance, rørbrud, tilstoppet kloak, strømsvigt eller lignende. Uden for AAB's åbningstid skal du ringe til 24/7-vagten på tlf. **89 31 92 47**. Se mere på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

#### **Forslag 10:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.4 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

- *Hvor der til en bolig hører have, skal denne passes, så den altid fremtræder pæn og ryddelig.*

#### **Til formuleringen:**

- Det påhviler den enkelte beboer at holde haven i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt. Haverne skal fremtræde velholdte således, at de ikke skæmmer kvarteret.
- Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen, på taget, tagrender, ud til vej/fortov eller over nabogrunden fx efeu, vedbend, vin, roser og lignende på facademure.
- Beplantning, der kan forårsage skade på boligforeningens hegn eller bygninger, kan forlanges beskåret eller fældet.

#### **Forslag 11:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.2 foreslås det, at følgende ændres fra:

- *Snerydning og glatførebekæmpelse på vej og fortov sørger ejendomsfunktionærerne for.*

#### **Til formulering:**

- Du har pligt til at renholde, herunder fejning og fjernelse af ukrudt på eget fortov og ved adgang til boligen, helt ind til hoveddør.
- Forpligtigelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse, hvor dette ikke udføres af afdelingens personale. I forbindelse med snefald er du forpligtet til at fjerne sne (må ikke kastes ud på vejen) foran havelågen samt postkassen og sikre mod glatføre efter reglerne om glatførebekæmpelse.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.

#### **Forslag 12:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.3 foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- Du er forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejder fx træterrasser, hegn, skure mfl. vedligeholdes med maling/oliering minimum hvert 5. år. Vedligeholdelsen indebærer at du selv indkøber maling til formålet efter de tilladte farver i afdelingen og udfører arbejdet. Du skal til enhver tid følge producentens/produktets forskrifter for vedligeholdelse.
- Arbejdet skal udføres i perioden maj til oktober.
- Tilladte farver på udvendigt hegn: Ral farven: Teak 60100 Gori 88 nr. 620 eller ubehandlet trykimprægneret træ.

**Forslag 13:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.4 foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- Beplantning, som er årsag til sætningsskader på stier, kan forlanges flyttet eller fjernet.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.
- Haveaffald kan afleveres på haveaffaldspladsen ved p-pladsen.
- I forhaven må træer og buske ikke overstige 2 m i højden.
- Hække og træer mod vej og fortov skal være klippet således, at afgrænsningen er fri. Udhængende grene over fortov skal have en frihøjde på minimum 260 cm, og udhængende grene over vej skal have en frihøjde på minimum 340 cm.
- I baghaven må træer og buske ikke overstige 3 m i højden.
- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen. Dette udføres for afdelingens regning.

**Forslag 14:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.4 foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

- Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven. I skel må der plantes Bøgehække. Spongparken nr.19-25 og nr. 27-33 har ligusterhæk i skel.
- Hække skal klippes ind ligeligt fra begge sider. Levende hegn skal klippes ind, så det ikke mister sin lægivende virkning.
- Vedligeholdelsespligten påhviler i fællesskab de parter, hvor hækken grænser op til hinanden.
- Hække skal klippes mindst 1 gang årligt i perioden juni-oktober.

**Forslag 15:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 7.1 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

- *Det er tilladt at montere gardiner eller persienner med mindre skruer. Efter nedtagning lukkes huller med acrylfugemasse*

**Til formulering:**

- Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme. Efter nedtagningen lukkes hullerne med hvid silikonemasse.

**Forslag 16:**

I vedligeholdelsesreglementet under afsnit 7.1 foreslås det, at følgende formulering tilføjes:

Paneler, gerigter, dørkarme: Males i glans 40 eller 50. Farve: Ralfarven lysegrå 9018.

Vægge må males i alle farver.

**Forslag 17:**

I vedligeholdelsesreglementet Bilag 2 foreslås det, at følgende formulering ændres fra:

- *Der er som standard monteret emhætte i køkken med direkte afkast gennem ydervæg. Ved skift skal luftskiftet på emhætten være minimum 500 m<sup>3</sup>/h. Emhætte må ikke være med recirkulation af hensyn til opfugtning af indeklimaet.*

**Til formulering:**

- **Bilag 2: Oversigt over hårde hvidevarer i afdelingen, jf. punkt 5.6.**

Du kan læse mere om din installationsret på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

	Findes i boligen (sæt x)
Emhætte	X
Kogeplade	
Komfur el. kogezone og indbygningsovn	X
Køle-/fryseskab	X
Køleskab	
Vaskemaskine	X

# Råderetskatalog afd. 59

-Spongparken



**B-ordning AAB**

Vedtaget på afdelingsmødet den 01-06-2021

## Indledning

### Om råderet

Du bor i en almen boligorganisation, hvor lovgivningen giver en række muligheder for, at den enkelte beboer kan indrette sin bolig efter egne ønsker og behov, gennem råderetten, inde og uden for boligen.

Hvis du ønsker at udføre et arbejde omfattet af råderetten, skal du altid sende en ansøgning til dit Servicecenter. Arbejdet må ikke igangsættes, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra Servicecenteret.

Ved de enkelte råderetssager kan der være flere forhold, som kan have indflydelse på, om den pågældende ansøgning kan godkendes, og arbejdet dermed kan iværksættes:

- Nogle råderetsarbejder kræver byggetilladelse eller anmeldelse til Kommunen. Servicecenteret sørger for at indhente tilladelsen fra Kommunen. Gebyret for Kommunens behandling betales af beboeren.
- En lokalplan eller tinglyste bestemmelser kan indeholde særlige regler for din afdeling. Dette kan eksempelvis være type af hegn, bestemte steder der må opføres udestue, carport, drivhus, terrasse på den enkelte grund m.v.
- Bygningsreglement kan beskrive afstande til øvrige bygninger, afstande til skel, størrelse på bygning, krav til konstruktion, antal af tilbygninger m.v.
- Afdelingsmødet kan have vedtaget krav til farve, størrelse, beliggenhed på grund, materialevalg m.v.
- Indeholder din råderetssag el, vvs eller kloak skal denne type arbejde udføres af et firma med godkendt autorisation.

Servicecenteret vil i forbindelse med behandlingen af ansøgningen undersøge, om ovenstående punkter vil have påvirkning på den konkrete ansøgning.

Hvis du er i tvivl om noget, inden du sender ansøgningen afsted, kan du kontakte dit Servicecenter, som vil være behjælpelig med at besvare spørgsmål, og igangsætte processen korrekt.

## Begreber

### Godtgørelse

Du kan i nogle tilfælde få økonomisk godtgørelse for udførte forbedringsarbejder, der forøger boligens brugsværdi. Udbetalingen af godtgørelsen afhænger af, om lejeren flytter inden forbedringerne er afskrevet. Godtgørelsen afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede levetid, dog højst 20 år.

For at kunne få godtgørelse, skal du opfylde en række betingelser:

- Forbedringen skal være anmeldt og godkendt af Servicecenteret.

- Forbedringsarbejdet skal være rimeligt og hensigtsmæssigt.
- Afholdte udgifter til forbedringsarbejdet skal kunne dokumenteres, og kun momsregistrerede firmaer kan benyttes. Eget arbejde kan ikke medregnes.

## Merleje

Nogle forbedringsarbejder medfører øgede omkostninger for afdelingen til udskiftning og vedligehold. Du vil derfor skulle betale mere i leje, hvis du får lavet disse typer af arbejde.

## Reetablering

Reetablering betyder, at boligen ved fraflytning skal føres tilbage til det oprindelige.

### Skillevægge

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

### Installationsret

Det er tilladt at lave sædvanlige installationer inde i boligen, medmindre Boligorganisationen vurderer, at ejendommens el og afløbskapacitet ikke kan klare installationen.

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

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

Du har selv den fulde vedligeholdelsespligt af de hårde hvidevarer, som du installerer. Du har derudover pligt til at fjerne og reetablere ved fraflytning.

Du har som beboer erstatningspligt, hvis der er sket skader som er forårsaget af installationen.

**Inden du indsætter egne hårde hvidevarer, skal du anmelde installationen til servicecenteret eller via [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).**

### Procedure for installation af vaskemaskine, tørretumbler eller opvaskemaskine

Dette er proceduren for at installere vaskemaskine, opvaskemaskine eller tørretumbler i din bolig. Find yderligere information og ansøgningskema på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk). Ansøgningskemaet skal sendes til dit Servicecenter.



### Procedure for alm. installationsret

Dette er proceduren for alle sædvanlige installationer, som ikke er vaskemaskine, opvaskemaskine og tørretumbler. Det kan fx være et køleskab eller andre hårde hvidevarer, end de som er standard i boligen. Her skal du altså anmelde installationen via [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).



### Særlige installationer og hjælpemidler

Du har ret til at installere hjælpemidler m.v. efter bestemmelserne i § 102 i lov om social service. Det kræver, at der er givet en kommunal garanti, og at installationerne reetableres ved fraflytning. Du kan kontakte dit Servicecenter for rådgivning.

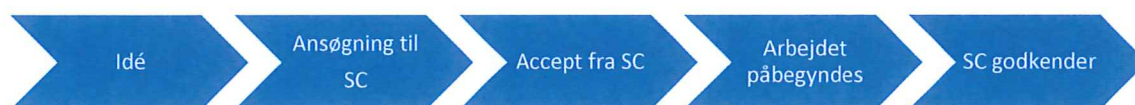
## Råderet INDE i boligen

-egenfinansieret

### Forbedringer

Råderetten giver dig mulighed for at ændre og tilpasse din bolig. Forhør dig nærmere på Servicecenteret eller se mere på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk). Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes brugsværdi. Forbedringsarbejder giver ret til godtgørelse, medmindre, at der er tale om energiforbrugende forbedringer. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuel karakter af handicapegnet bolig. Hvis forbedringen giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, vil det medføre en stigning i lejen. Det kalder vi merleje. Du skal altid anmelde forbedringsarbejder til Servicecenteret.

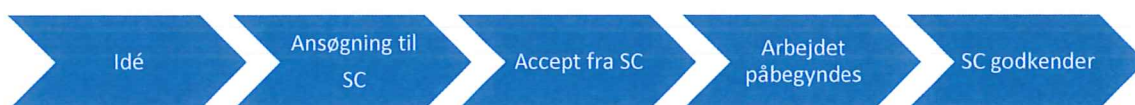
## Procedure for forbedring



## Forandringer

Forandringer øger ikke det lejedes brugsværdi. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræves reetableret ved fraflytning. Det vil sige, at boligen føres tilbage til det oprindelige, når du flytter. Råderetten giver dig mulighed for at ændre og tilpasse din bolig, som du har lyst til. Nogle forandringer giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, og derfor vil disse forandringer medføre merleje. Du skal altid ansøge Servicecenteret, inden du går i gang med at ændre din bolig. Du kan på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk) få inspiration til hvilke forandringer, der er mulige.

## Procedure for forandring



På vores hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk) kan du finde inspiration til, hvilke forbedringer og forandringer inde i boligen, der er mulige.

## Råderet UDENFOR boligen

### -egenfinansieret

Beboerne beslutter på afdelingsmødet, hvilke forbedrings- og forandringsarbejder udenfor selve boligen, der må laves i afdelingen – arbejder, som vil være til gavn for den enkelte beboer, men ikke nødvendigvis for hele afdelingen. Hvis du har en idé, som ikke står i kataloget i dag, kan du stille det som forslag til afdelingsmødet.

## Forbedringer

Forbedringer er arbejder, der øger det lejedes brugsværdi. Forbedringerne skal være rimelige og hensigtsmæssige, og de må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig eller eventuel karakter af handicapegnet bolig. Hvis forbedringen giver afdelingen flere omkostninger til vedligehold, vil det medføre en stigning i lejen – en merleje. Se også afdelingens vedligeholdelsesreglement.

### Procedure for forbedring



**Følgende tilladte forbedringer giver godtgørelse ved fraflytning. Arbejdet medfører merleje, og der er ingen reetableringspligt:**

- **Stikkontakt**  
Installation af udendørs stikkontakt  
Placering på facaden eller skuret

Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør

## Forandringer

Forandringer øger ikke det lejedes brugsværdi. Forandringsarbejder kan være permanente eller arbejder, der kræver reetablering ved fraflytning. Nogle forandringer giver afdelingen flere omkostninger til vedligeholdelse, og medfører derfor en merleje.

### Procedure for forandringer



## **Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører merleje. Der er ingen reetableringspligt:**

- **Belægning**

Etablering af belægningssten

Type: Ligesom grå herregårdssten eller betonsten i str. 20x40 cm

Placering: Ved indgangen og i haven

Vedligeholdelse ses i afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. adgangsveje

Bemærk: Hvis der etableres terrasse ind mod huset, skal der jf. bygningsreglementet etableres niveaufri adgang. Regnvand, fra belagte arealer, skal altid ledes væk fra huset, og bortledes i egen have

- **Hegn**

Etablering af hegn

Materiale: Stolper i trykimprægneret træ i 100 x 100 mm. Sidebeklædning: Trykimprægneret træ i 25 x 100 mm

Placering: I skel i stedet for hæk

Størrelse: Maksimalt 180 cm højt

Vedligeholdelse ses i afdelingens vedligeholdelsesreglement vedr. udvendigt træværk

Bemærk: Stolper skal nedstøbes i jorden

Bemærk: Tidligere tilladte lamelhegn reetableres senest ved fraflytning til afdelingens standard

Bemærk: Etablering af hegn forudsætter enighed mellem naboer

## **Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje. Der er ingen reetableringspligt:**

## **Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje, og skal reetableres ved fraflytning:**

- **Havelåge**

Etablering af havelåge

## Overzicht egenfinansieret råderet

### Overzicht - Udenfor boligen

Arbejde	Godtgørelse	Merleje	Reetablering
Stikkontakt	X	X	
Belægning		X	
Hegn		X	
Havelåge			X

Få inspiration til forbedringer og forandringer inde i boligen på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

## Kollektiv råderet

- finansieres via din husleje

Kollektiv råderet er en mulighed for at få moderniseret sin bolig og betale for dette via sin husleje. Afdelingsmødet beslutter, hvilke forbedringer man kan få lavet i afdelingen via den kollektive råderet. Det er op til dig som beboer at vælge, om du ønsker at gøre brug af den kollektive råderet til fx at få lavet nyt køkken eller bad.

### Procedure ved kollektiv råderet



### Følgende tilladte forbedringer kan laves via den kollektive råderet:

- **Køkken**  
Modernisering af køkken.

Bemærk: Afdelings standardmål skal overholdes.

*Indbygningsovn og nedfældet komfurplade*

I forbindelse med køkkenmoderniseringen er det muligt at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade. Hvis du ønsker andre modeller af hårde hvidevarer i dit køkken, skal du ansøge om dette særskilt, jf. installationsretten. Afdelingens standardmål skal fortsat overholdes. Dine egne hårde hvidevarer er ikke en del af råderetssagen.

Herefter er det i forbindelse med afdelingens løbende udskiftning af hårde hvidevarer muligt at vælge at få installeret afdelingens standardmodel for henholdsvis indbygningsovn og nedfældet komfurplade.

Tilvalg:

I forbindelse med modernisering af køkken er det muligt at tilvælge følgende arbejder;

1. Afblænding eller flytning af døre.
2. Nedtagning af bærende vægge.  
Bemærk: Der stilles krav om ingeniørberegninger.

- **Badeværelse**

Modernisering af badeværelse

Bemærk: Afdelingens standard har gulvvarme.

- **Bryggers**

Modernisering af bryggers

# Vedligeholdelsesreglement afd. 59

-Spongparken



B-ordning AAB

Vedttaget på afdelingsmødet den 01-06-2021



## Vedligeholdelsesreglement

### B-ordning

AAB sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som du indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på din foranledning af AAB eller dig, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## Vedligeholdelsesreglement for afdeling 59

Reglernes ikrafttræden

**1.1** Med virkning fra den 1. juni 2021 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

**1.2** Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

**1.3** Uenighed om henholdsvis AAB's og din opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. Du kan læse mere om beboerklagenævnet på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

Ved indflytning

B-ordning

**2.1** I afdelingen er der en B-ordning med vedligeholdelseskonto.

Boligens stand

**2.2** Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand, men boligen er ikke ny istandsat ved overtagelsen.

Syn ved indflytning

**2.3** I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager AAB et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Du indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

**2.4** Ved indflytningssynet udarbejder AAB en indflytningsrapport. Kopi af rapporten sendes digitalt eller pr. post til dig ved synet. Såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke kvitterer for modtagelsen af kopi af rapporten, sender vi den senest 14 dage efter indflytningssynet.

Mangelliste

**2.5** Hvis du ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for AAB. Du kan læse mere om mangellister på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).



## Vedligeholdelse i bo-perioden

### Boligens vedligeholdelseskonto

**2.6** AAB kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

**3.1** AAB vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, og gulvbehandling i bo-perioden.

**3.2** Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

**3.3** Til dækning af udgifterne indbetaler du et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. AAB fastsætter beløbet.

**3.4** Vedligeholdelsen udføres af AAB på din foranledning. Du kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.

**3.5** Udgifterne til vedligeholdelse dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. På den månedlige huslejeopkrævning kan du orientere dig om kontoens aktuelle størrelse. Du kan læse mere om boligens vedligeholdelseskonto, herunder hvordan du udskriver en VH-rekvisition, på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk) eller kontakt Servicecenteret.

### Særlig udvendig vedligeholdelse

**3.6** Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 6 være bestemt, om du vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

### AAB's vedligeholdelsespligt

**3.7** Det påhviler AAB at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.

**3.8** AAB vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, bruser og vaskekummer der er installeret af AAB eller af en beboer som led i dennes råderet.

**3.9** AAB sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. AAB afholder alle udgifter i denne forbindelse.



### Nøgler

**3.10** Ved lejemålets begyndelse er der udskiftet låsecylinder, og du får udleveret nøgler/brikker til boligen afhængigt af boligens størrelse.

### Falck-abonnement

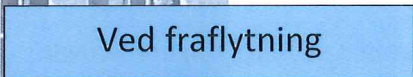
**3.11** Afdelingen er tilmeldt AAB's Falck-abonnement. Har du låst dig ude, skal du kontakte Falck, som sender en låsesmed ud til dig, der gratis kommer og låser dig ind. Kontakt Falck Danmark A/S på tlf. 70 10 70 33, se yderligere information for ordningen på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

### Anmeldelse af skader

**3.12** Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til dit Servicecenter. Undlades sådan meddelelse, hæfter du for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

### Akut assistance

**3.13** Du kan kontakte AAB døgnet rundt, hvis der opstår akut behov for assistance, rørbrud, tilstoppet kloak, strømsvigt eller lignende. Uden for AAB's åbningstid skal du ringe til 24/7-vagten på tlf. 89 31 92 47. Se mere på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).



## Ved fraflytning



### Istandsættelse ved fraflytning

**4.1** Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende beboer, med de midler der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

### Misligholdelse

**4.2** Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

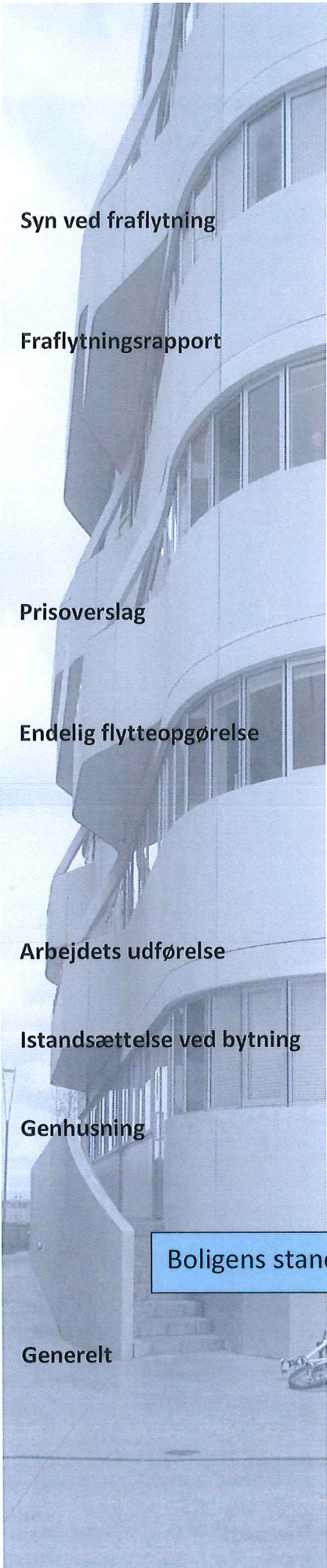
**4.3** Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

### Ekstraordinær rengøring

**4.4** Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

### Lejemålgennemgang/Boligtjek

**4.5** Umiddelbart efter din opsigelse gennemføres en gennemgang af boligen. Her registreres boligens standard og eventuelle forbedringer, inden boligen sendes i tilbud til en ny



## Syn ved fraflytning

## Fraflytningsrapport

## Prisoverslag

## Endelig flytteopgørelse

## Arbejdets udførelse

## Istandsættelse ved bytning

## Genhusning

## Generelt

### Boligens standard ved indflytning

beboer. Du har også selv mulighed for at anmode om en lejermålgennemgang/boligtjek. Hør nærmere på Servicecenteret.

**4.6** AAB foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

**4.7** Ved synet udarbejder AAB en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse, og hvilke der skal betales af afdelingen.

**4.8** Kopi af fraflytningsrapporten sendes digitalt eller pr. post til dig ved synet. Såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke kvitterer for modtagelsen af kopi af rapporten, sender vi den senest 14 dage efter.

**4.9** Senest 14 dage efter synsdatoen giver AAB dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

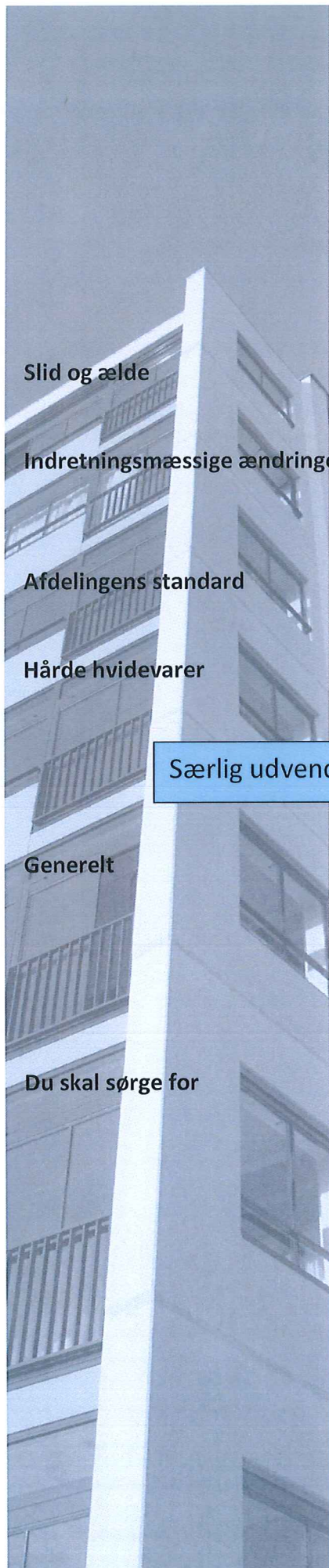
**4.10** AAB sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til dig uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

**4.11** Istandsættelsesarbejdet udføres på AAB's foranledning under hensyntagen til pris og kvalitet

**4.12** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

**4.13** Du kan læse mere om genhusning, herunder se tre korte film om hvad det indebærer, på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

**5.1** Boligen stilles ved lejermålets begyndelse til rådighed rengjort i god og forsvarlig stand, men boligen er ikke ny istandsat ved overtagelsen. Boligen fremtræder derfor



Slid og ælde

Indretningsmæssige ændringer

Afdelingens standard

Hårde hvidevarer

Særlig udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 3.6

Generelt

Du skal sørge for

vedligehold i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

**5.2** Boligen vil herudover kun blive istandsat efter din overtagelse af boligen, hvor der efter AAB's skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende beboer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

**5.3** Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

**5.4** Der tages forbehold for indretningsmæssige ændringer, såsom indretning med skabe i boligen mv., jf. gældende råderetsregler for afdelingen.

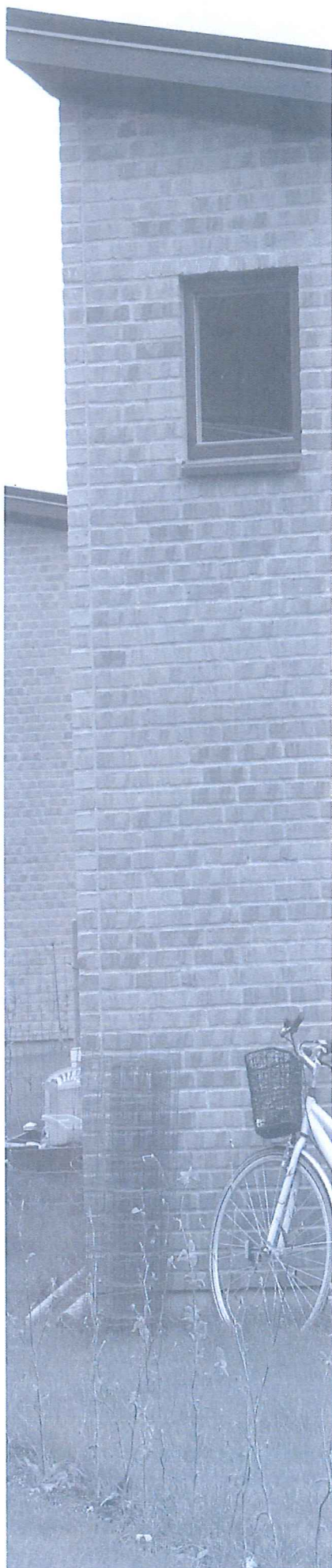
**5.5** Se bilag 1 vedrørende afdelingens standard for overflader ved lejemålets begyndelse.

**5.6** Se bilag 2 vedrørende en oversigt over hårde hvidevarer i afdelingen.

**6.1** Hvis nedenstående regler ikke overholdes, vil du modtage meddelelse om, at aftalen om vedligeholdelse er ophævet. Det betyder, at afdelingen overtager vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget for din regning. Dette vil blive finansieret gennem en ekstraleje på det faktiske beløb for vedligeholdelsesarbejdet.

**6.2** Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje m.v.

- Du har pligt til at renholde, herunder fejning og fjernelse af ukrudt på eget fortov og ved adgang til boligen, helt ind til hoveddør.
- Forpligtigelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse, hvor dette ikke udføres af afdelingens personale. I forbindelse med snefald er du forpligtet til at fjerne sne (må ikke kastes ud på vejen) foran havelågen samt postkassen og sikre mod glatføre efter reglerne om glatførebekæmpelse.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.



### 6.3 Vedligeholdelse af udvendigt træværk

- Du er forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejder fx træterrasser, hegn, skure mfl. vedligeholdes med maling/oliering minimum hvert 5. år. Vedligeholdelsen indebærer at du selv indkøber maling til formålet efter de tilladte farver i afdelingen og udfører arbejdet. Du skal til enhver tid følge producentens/produktets forskrifter for vedligeholdelse.
- Arbejdet skal udføres i perioden maj til oktober.
- Tilladte farver på udvendigt hegn: Ral farven: Teak 60100 Gori 88 nr. 620 eller ubehandlet trykimprægneret træ.

### 6.4 Haver m.v.

- Det påhviler den enkelte beboer at holde haven i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt. Haverne skal fremtræde velholdte således, at de ikke skæmmer kvarteret.
- Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen, på taget, tagrender, ud til vej/fortov eller over nabogrunden fx efeu, vedbend, vin, roser og lignende på facademure.
- Beplantning, der kan forårsage skade på boligforeningens hegn eller bygninger, kan forlanges beskåret eller fældet.
- Beplantning, som er årsag til sætningsskader på stier, kan forlanges flyttet eller fjernet.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.
- Haveaffald kan afleveres på haveaffaldspladsen ved p-pladsen.
- I forhaven må træer og buske ikke overstige 2 m i højden.
- Hække og træer mod vej og fortov skal være klippet således, at afgrænsningen er fri. Udhængende grene over fortov skal have en frihøjde på minimum 260 cm, og udhængende grene over vej skal have en frihøjde på minimum 340 cm.



### Vedligeholdelsesvejledning

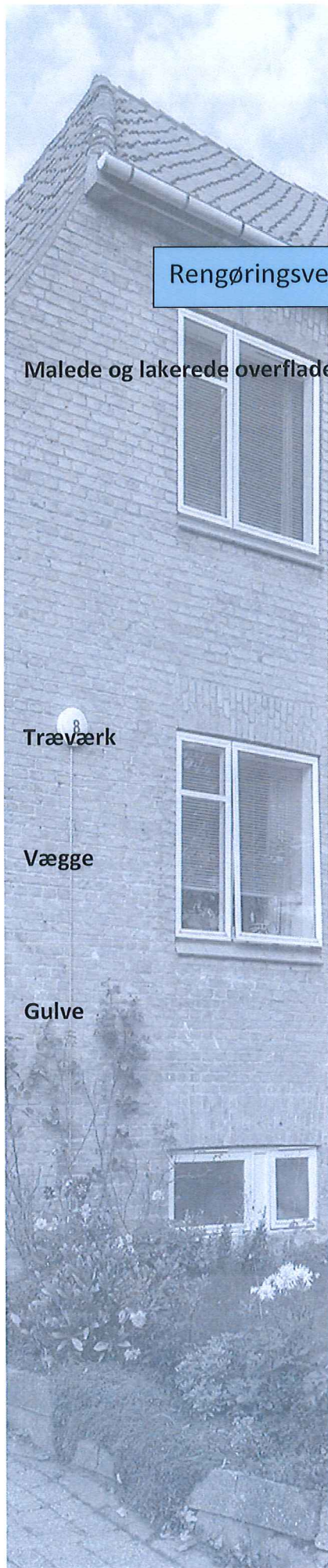
#### Generelt

- I baghaven må træer og buske ikke overstige 3 m i højden.
- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen. Dette udføres for afdelingens regning.
- Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven. I skel må der plantes Bøgehække. Spongparken nr.19-25 og nr. 27-33 har ligusterhæk i skel.
- Hække skal klippes ind ligeligt fra begge sider. Levende hegn skal klippes ind, så det ikke mister sin lægigende virkning.
- Vedligeholdelsespligten påhviler i fællesskab de parter, hvor hækken grænser op til hinanden.
- Hække skal klippes mindst 1 gang årligt i perioden juni-oktober.

**7.1** De anførte anvisninger er udarbejdet i henhold til normal vedligeholdelse. Der kan dog i enkelte tilfælde være specielle forhold, som kræver en individuel behandling. Eventuelle usikkerheder skal altid løses i samråd med dit Servicecenter.

<b>Lofter</b>	
Gips	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 5-10.
<b>Entré, stue og værelser</b>	
Vægge: vandskuret	1. Vedligeholdes med afvask og maling i minimum glans 10.
<b>Køkken</b>	
Vægge: vandskuret og fliser	1. Vedligeholdes med afvask og maling i glans 25 eller 40.
Køkkenbordplade Træ	1. Køkkenbordpladen er massivt træ, eller laminat. 2. Afvask, mellem afslibning og olieres.
<b>Badeværelse og toilet</b>	
Vægge	1. Maling i glans 25 eller 40.
Fliser og vandskuret	1. Vedligeholdes med afvask og evt. afkalkning. 2. Du må bore huller i badeværelsesvæggen, og i videst muligt omfang i fugerne, dog ikke i vådrumszonen (bruseområde) Ved fraflytning skal huller lukkes med vådrumssilikone.
<b>Rør og radiatorer</b>	
Generelt	1. Afrensning af løstsiddende maling samt slibning. 2. Grundig vask med grundrens. 3. Maling i minimum glans 25 eller 40 beregnet til jern.
<b>Træværk</b>	
Paneler, gerigter, dørkarme,	1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling. 5. Maling i glans 40 eller 50. 6. Farve: Ral farven lysegrå 9018
Skabsgavle malebehandlede døre, skabs- og køkkenlåger	1. Vask med grundrens.
Indvendige døre	1. Vask med grundrens
<b>Vinduer</b>	
Karme, rammer og bundplader	1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling. 5. Maling i glans 40 eller 50.

Gardiner, persiener m.v.	1. Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme. Efter nedtagningen lukkes hullerne med hvid silikonemasse.
<b>Gulve</b>	
Gulvtyper i afdelingen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trægulve</li> <li>• Fliser/klinker</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gulv er plankegulv med vandbaseret lak.</li> <li>2. Gulve kan have farveforskelle på grund af solindfald. Mindre brugsridser og misfarvninger i selve lakken kan forekomme.</li> <li>3. Afslibning og lakering af gulve.</li> <li>4. Dørtrin har monteret fejlister.</li> </ol>
Gulv i badeværelse og toilet	1. Fliser skal afvaskes og evt. afkalkning.
Gulv i køkken	1. Gulv i køkken er trægulv skal afvaskes.
Gulv Entre	1. Fliser rengøres og skal afvaskes.
<b>Faste installationer</b>	
Målere	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elmåler er fjernaflæst.</li> <li>2. Vandmåler er fjernaflæst.</li> <li>3. Varmemålere er fjernaflæst.</li> </ol>
Sikringer	1. Der kan skiftes sikringer i gruppetavlen i bryggerset. Gruppetavlen består af forsikring og automatsikring.
Tv/internet	1. Du skal selv sørge for trækning af antenne- og telefonkabler i din bolig. Kabler skal være fjernet ved eventuel fraflytning og eventuelle gennemføringer af kabler mellem rum skal være reetableret.
Udvendig belysning	1. Der er opsat udvendig belysning med censor.
Indvendig belysning	1. Der er opsat indvendig belysning i køkkenets emhætte/emfang og under køkkenoverskabene. På badeværelset er der lys i loftet og over håndvasken.
<b>Farvevalg</b>	
Vægge	1. Du må male vægge i alle farver.



## Rengøringsvejledning

### Malede og lakerede overflader

**8.1** Plastmaling og acrylgulvlakker skal være gennemhærdet inden rengøring, hvilket normalt tager 4-6 uger. Anvend altid så neutralt og mildt sæbevand som muligt. Brug aldrig sulfo, brun sæbe, voks- eller silikoneholdige plejemidler, polish eller sæbe med slibemidler. Følg i øvrigt leverandørens brugsanvisning. Overdosering hjælper ikke, men kan skade malingen eller gulvlakken.

**8.2** Forbruget af vaskevand skal være moderat. Eftervask med rent vand er i reglen altid en god idé. Anvend kun svamp, klud eller blød børste.

**8.3** Begynd rengøringen fra oven og vask nedefter, så undgå striber i malingen. Der kan fx anvendes universelt rengøringsmiddel som Ajax eller tilsvarende.

**8.4** Mat plastmaling kan i de fleste tilfælde ikke rengøres uden at efterlade et skjoldet udseende. Lav derfor en lille vaskeprøve i et ikke synligt område. Halvmatte til halvblanke overflader kan dog i reglen rengøres som træværket.

**8.5** Den daglige rengøring foretages ved støvsugning og evt. aftørring med rent vand og hårdt opvredet klud. Til grundig rengøring anvendes mild sæbespønevand i forholdet ½ kop sæbespøner til 5 liter håndvarmt vand. Skomærker el.lign. fjernes med mineralisk terpentin eller rensebenzin.

Træværk

Vægge

Gulve

**Bilag 1: Afdelingens standard for overflader ved lejemålets begyndelse, jf. punkt 5.5.**

	1	2	3	4
<b>Løfter:</b>				
Alle lofter			X	
<b>Vægge:</b>				
Entré, stue og værelse			X	
Køkken		X		
Badeværelse og toilet			X	
<b>Gulve:</b>				
Entré, stue og værelser			X	
Køkken		X		
Badeværelse og toilet			X	
<b>Træværk:</b>				
Paneler			X	
Dørkarme og indfatninger			X	
Dørtrin			X	
Døre			X	
Vindueskarme, -rammer og -indfatninger			X	
Vinduesplader			X	
Inventar (skabe/hatthylde/kufferthylde)			X	

- Vurdering:
- 1: Afkrydses for gammel og slidt.
  - 2: Afkrydses for ensartet, men med tegn på slid og ælde.
  - 3: Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nystandsatsat.
  - 4: Afkrydses for nystandsatsat og håndværksmæssigt korrekt udført.

**Bilag 2: Oversigt over hårde hvidevarer i afdelingen, jf. punkt 5.6.**

Du kan læse mere om din installationsret på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

	Findes i boligen (sæt x)
Emhætte	X
Kogeplade	
Komfur el. kogezone og indbygningsovn	X
Køle-/fryseskab	X
Køleskab	
Vaskemaskine	X