

# Vedligeholdelsesreglement afd. 05

- Teglgården



B-ordning AAB

Vedtaget på afdelingsmødet  
den 7. maj 2024



## 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 05.

Reglernes ikrafttræden

**1.1** Med virkning fra den 24. maj 2022 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 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, tapetsering 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).

### 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, vaskekummer og badekar, 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**

**Falck-abonnement**

**Anmeldelse af skader**

**Akut assistance**

Ved fraflytning

**Istandsættelse ved fraflytning**

**Misligholdelse**

**Ekstraordinær rengøring**

**Lejemålsgennemgang/Boligtjek**

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

**3.11** Du kan se om afdelingen er tilmeldt AAB's Falck-abonnement på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

**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.

**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 89 319 24 7. For opdaterede kontaktoplysninger se [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

**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.

**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.

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

**4.5** Lejemålsgennemgang tilbydes i de boliger, hvor der hører en have til, samt i de boliger, hvor der er truffet beslutning om kollektiv råderet. Lejemålsgennemgangen er en gennemgang af boligen som gennemføres umiddelbart efter din opsigelse. Her registreres boligens standard og eventuelle forbedringer, inden



### Syn ved fraflytning

boligen sendes i tilbud til en ny beboer. Boliger der ikke tilbydes lejemålgennemgang kan inden opsigelse anmode servicecenteret om et boligtek. Et boligtek indebærer en mundtlig gennemgang af boligen med henblik på at vejlede/forberede fraflytter på det endelige fraflytningssyn. Hør nærmere på dit Servicecenter.

**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.

### Fraflytningsrapport

**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 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.

### Prisoverslag

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

### Endelig flytteopgørelse

**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.

### Arbejdets udførelse

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

### Istandsættelse ved bytning

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

### Genhusning

**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).

Boligens standard ved indflytning

## Generelt

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

## Slid og ælde

## Indretningsmæssige ændringer

## Afdelingens standard

## Hårde hvidevarer

### Særlig udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 3.6

## Generelt

**6.1** Du eller afdelingen kan have vedligeholdelse af visse dele uden for boligen, som er i umiddelbar tilknytning til boligen. Nedenfor fremgår hvilke dele du eller afdelingen er ansvarlig for at vedligeholde.

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.

## Du eller afdelingen skal sørge for

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

- Afdelingen renholder med fejning og udfører glatførebekæmpelse.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning på fællesområder.



**Generelt**

### Vedligeholdelsesvejledning

#### 6.3 Vedligeholdelse af udvendigt træværk

- Afdelingen vedligeholder al udvendigt træværk

#### 6.4 Haver m.v.

- Afdelingen vedligeholder fælles udearealer.

#### 6.5 Trappevask

- Trappevask udføres af afdelingen en gang om måneden.
- Trapperne hovedrengøres en gang årligt.
- Vaskehuse og tørrerum rengøres hver 14. dag.

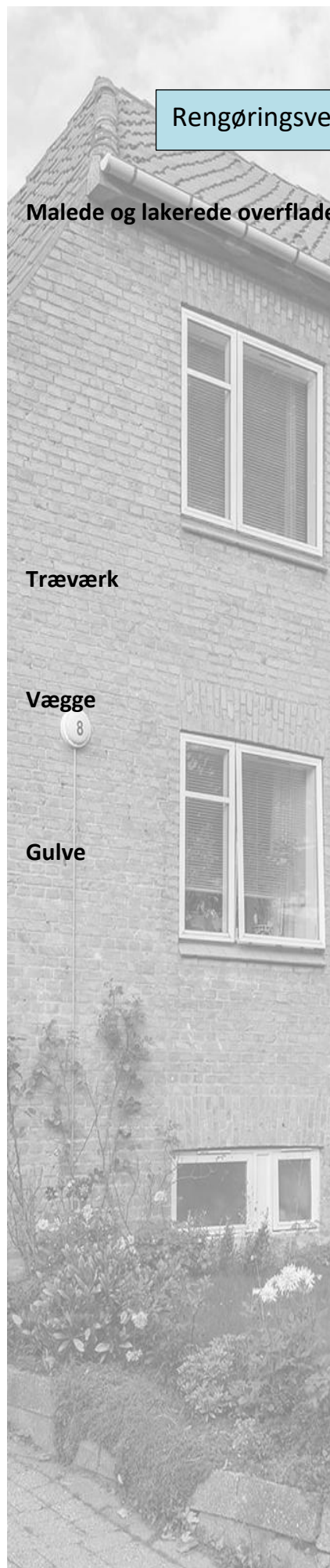
**7.1** De anførte anvisninger er udarbejdet i henhold til normal vedligeholdelse. Der kan dog i enkelte tilfælde være specielle forhold, som kræver en individuel behandling. Eventuelle usikkerheder skal altid løses i samråd med dit Servicecenter.

<b>Løfter</b>	
Puds, gips, filt el.lign.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling.</li> <li>2. Loftet i stue, værelser har stuk.</li> </ol> Farve: Alle farver
<b>Entré, stue og værelser</b>	
Vægge: Spartlet, malet, filt eller tapetseret	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling.</li> </ol>
<b>Køkken</b>	
Vægge: Spartlet, malet, filt eller tapetseret	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling.</li> </ol>
Køkkenfronter/køkkeninventar	<p>Det er muligt for beboere at anvende boligens vedligeholdelseskonto til maling af køkkenlåger og øvrigt køkkeninventar. Boligorganisationen har ret til at foretage kontrol af det udførte arbejde.</p>
Køkkenbordplade	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Køkkenbordpladen skal være laminat.</li> <li>2. Køkkenbordplade kan være af massivt træ. Skal afvaskes, afslibes og olieres efter træsort.</li> <li>3. Køkkenbordplade kan have kantliste i plast eller træ.</li> </ol>
Stænkepanel/plade over køkkenbord	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Korkfliser må males. Kan være udskiftet med fliser, som skal afkalkes og afvaskes.</li> </ol> Farver: Alle farver
<b>Badeværelse og toilet</b>	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og vådrumsmaling.</li> </ol>
Fliser	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vedligeholdes med afvask og evt. afkalkning.</li> <li>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.</li> </ol>
Gulv	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Linoleumsgulve skal afvaskes og poleres.</li> <li>2. Gulve kan også være klinkegulv.</li> <li>3. Gulve kan være terrazzo, som skal slibes og poleres.</li> <li>4. Gulve kan være vinyl. Afvaskes.</li> </ol>
<b>Rør og radiatorer</b>	
Generelt	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Afrensning af løstsiddende maling samt slibning.</li> <li>2. Grundig vask med grundrens.</li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>3. Maling beregnet til jern.</li> <li>4. Farver: Alle farver</li> </ul>
<b>Træværk</b>	
<p>Paneler, gerigter, dørkarme</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Vask med grundrens.</li> <li>2. Slibning til jævn og mat overflade.</li> <li>3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning.</li> <li>4. Grundbehandling.</li> <li>5. Maling beregnet til træværk.</li> </ul> <p>Farver: Alle farver</p>
<p>Afdelingens oprindelige køkkenlåger</p>	<p>Køkkenlåger: Må sprøjtemales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Vask med grundrens.</li> <li>2. Slibning til jævn og mat overflade.</li> <li>3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning.</li> <li>4. Grundbehandling.</li> <li>5. Males med maling beregnet til træværk</li> </ul> <p>Farver: Alle farver</p>
<p>Behandlede døre. Indvendige døre er massive malede fyldningsdøre. Der kan forekomme andre nyere dørtyper, men fyldningsdøre betragtes som standard.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Vask med grundrens.</li> <li>2. Slibning til jævn og mat overflade.</li> <li>3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning.</li> <li>4. Grundbehandling.</li> <li>5. Males med maling beregnet til træværk</li> </ul> <p>Farver: Alle farver.</p>
<p>For- og bagdør</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Vedligeholdes af afdelingen på udvendig side.</li> <li>2. Renholdes af beboer</li> </ul>
<b>Vinduer</b>	
<p>Karme og rammer</p>	<p>Vinduesrammerne aftørres med vand og sæbe. Vinduesrammer og profiler er hvide.</p> <p>Afdelingen vedligeholder vindueskarme og -rammer på Dannebrogsvinduerne med maling.</p>
<p>Gardiner, persienner m.v.</p>	<p>Det er tilladt at montere gardiner eller persienner med mindre skruer i vinduesprofilerne. Efter nedtagning lukkes huller med acrylfugemasse.</p>
<p>Bundplader af terrazzo, træ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Træ: Slibes og derefter olieres, sæbebehandles eller lakeres.</li> <li>2. Terrazzo: Slibes og poleres</li> </ul>
<p>Bundplader behandlet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Vask med grundrens.</li> <li>2. Slibning til jævn og mat overflade.</li> </ul>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning.</li> <li>4. Grundbehandling.</li> <li>5. Males med maling beregnet til træværk.</li> </ol> <p>Farver: Alle farver.</p>
<b>Gulve</b>	
<p>Gulvtyper i afdelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trægulve</b></li> </ul> <p>Gulv i køkken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Træ, plankegulv</b></li> <li>• <b>Vinyl/linoleum</b></li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gulv er plankegulv.</li> <li>2. Gulvbehandling må udover lakering bestå af oliering, ludbehandling eller sæbebehandling. Den enkelte beboer kan selv beslutte, hvorvidt gulvbehandling i lejligheden skal være med neutral eller hvidpigmenteret farve.</li> <li>3. Gulve kan have farveforskelle på grund af solindfald. Mindre brugsridser og misfarvninger kan forekomme.</li> <li>4. Dørtrin kan være af træ eller være belagt med linoleum. Dørtrin har monteret fejlister.</li> </ol> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gulv i køkken er vinyl, linoleum eller træ.</li> <li>2. Linoleum skal vaskes og poleres.</li> </ol>
<b>Faste installationer</b>	
Målere	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Elmåler er fjernaflæst.</li> <li>2. Vandmåler er fællesaflæst.</li> <li>3. Varmemålere er fjernaflæste.</li> </ol>
Sikringer	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der kan skiftes sikringer i entré.</li> </ol>
Tv/internet	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ol>
Udvendig belysning	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der er opsat udvendig belysning ved bagdøren og i fælles opgang til for- og bagtrappen.</li> </ol>
Indvendig belysning	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der kan være opsat indvendig belysning i afdelingens oprindelige køkkener på undersiden af køkkenoverskabe.</li> <li>2. Der er opsat indvendig belysning i nogle badeværelser.</li> </ol>
<b>Farvevalg</b>	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Du må male vægge i alle farver.</li> </ol>
Kabelbakker	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Du må male kabelbakker.</li> </ol> <p>Farver: Alle farver.</p>

## 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.

### Træværk

**8.3** Begynd rengøringen fra oven og vask nedefter, så undgås striber i malingen. Der kan fx anvendes universelt rengøringsmiddel.

### Vægge

**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.

### Gulve

**8.5** Rengøring foretages ved støvsugning og evt. aftørring med rent vand og hårdt opvredet klud. Til gulvene anvendes det rengøringsmiddel, som er egnet til gulvets overflade: olie, lud, sæbe eller lak.

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

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

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 i afdelingens råderetskatalog og på AAB's hjemmeside [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

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