

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for alle afdelinger.

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

Oprindeligt besluttet på afdelingsmøde afholdt den 24. april 2009

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

Udkast til afdelingsmøde 28.10.2025

Indledning

Dette reglement indeholder generelle bestemmelser for vedligeholdelse for alle afdelinger i AAB. De særlige bestemmelser for din boligafdeling findes til sidst i reglementet.

Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den 28.10.2025 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Generelle bestemmelser

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

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.

Ved indflytning

B-ordning

I afdelingen er der en B-ordning med vedligeholdelseskonto.

Boligens stand

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

Syn ved indflytning

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

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

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. 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.

Vedligeholdelse i boperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

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

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.

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

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

Udgifterne til denne 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 vedligeholdelsesrekvisition, på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

AAB's vedligeholdelsespligt

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

AAB vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, WC-kummer, cisterner, vaskekummer og badekar, der er installeret af AAB eller af en boer som led i dennes råderet.

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

Nøgler

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

Anmeldelse af skader

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.

Ved fraflytning

Istandsættelse ved fraflytning

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

Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. 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

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

Lejemålgennemgang

Umiddelbart efter din opsigelse gennemføres en gennemgang af boligen. Her registreres boligens standard og eventuelle forbedringer, inden boligen sendes i tilbud til en ny beboer. Du har også selv mulighed for at anmode om en lejemålgennemgang/boligtjek. Hør nærmere på Servicecenteret.

Syn ved fraflytning

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

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

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

Endelig flytteopgørelse

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

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

Istandsættelse ved bytning

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

Boligens standard ved indflytning

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed rengjort i god og forsvarlig stand, men boligen er ikke ny istandsat ved overtagelsen. Boligen fremtræder derfor vedligeholdet i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

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.

Slid og ælde

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

Indretningsmæssige ændringer

Der tages forbehold for indretningsmæssige ændringer, såsom fjernelse af badekar mv., Jf. gældende råderetsregler for afdelingen.

Afdelingens standard

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

Installation af vaske- og opvaskemaskine, køleskab mv.

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

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

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

Særlige installationer og hjælpemidler

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

Særlige bestemmelser for afd. 12, Riisvangen II

Behov for akut assistance udenfor AAB's åbningstid.

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

Falck nøgleservice.

Afdelingen er ikke med i AAB's Falck abonnement.

Den udvendige vedligeholdelse af boligen.

Fordeling mellem beboer og boligafdelingen.

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

Nedenfor er afdeling 12, Riisvangen II's særlige bestemmelser om vedligeholdelse og renholdelse af nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen du lejer.

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.

Ved uregelmæssigheder ved bygning og installationer skal du give besked til servicecentret.

Vedligeholdelse af udearealer og bygningsdele uden for boligarealet.

Dørklokke, dørhamre, postkasse, husnummer, navneskilte mv.

- Vedligeholdes af afdelingen.

Rensning af nedløb og tagbrønde

- Tagbrønde og tagrender renses af afdelingen.

Glimmestearbejde, reparation og vedligeholdelse af vinduer og døre

- Vinduer og døre vedligeholdes af afdelingen og punkterede termoruder udskiftes af afdelingen. Ved ituslåede ruder, kontakt da servicecenteret.

Facade og tag overflader

- Afdelingen vedligeholder facader af tegl og fuger samt pudskanter mv. Pudskanter ved fx entrédør kan være malet, men standard er at de fremstår med fugemas-sens/betonens oprindelige farve. Udvendig sokkel og murværk må ikke males.

Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje, fortov og gade

- Beboeren har pligten til renholdelse af egen adgang til boligen helt ind til hoveddør, affaldsbeholder og postkasse. Forpligtelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse, grusning og /eller saltning. Såfremt forpligtigelse til saltning, grusning og snerydning tilsidesættes, kan arbejdet iværksættes af afdelingen på beboerens regning.
- Afdelingen har forpligtelsen til snerydning og glatførebekæmpelse på fortov, som udføres af servicecentret.
- Afdelingens boliger har en belægningsvej som adgang til boligen samt en terrasse, og ved fornyelse af disse belægninger har afdelingen vedligeholdelsespligten.

Trappe- og terrænbelægninger

- Klinker på trappen eller pudsede trin vedligeholdes af afdelingen. Øvrig belægning vedligeholdes og fornyes af beboeren. Der skal være fast belægning til affaldscontainerne og brevindkastet fra fortovet.

Skel

- Der kan være skelmure eller plankeværk imellem gårdene. Hvis der er murede konstruktioner, vedligeholdes disse bygningsdele af afdelingen. Plankeværk eller anden hegntype af træ vedligeholdes af beboeren, se afsnit vedr. vedligeholdelse af udvendigt træværk.
- Hvis der imellem naboer er uenighed om vedligeholdelsen af skellene, fjernes de faste konstruktioner, og der etableres levende hegn af f.eks. ligusterhæk af afdelingen.

Vedligeholdelse af udvendigt træværk

Udvendig maling

Træværk

- Det udvendige træværk på ejendommen/boligen fx vinduer og udvendige døre males og vedligeholdes af afdelingen. Malerbehandlingen sker efter en fastlagt tur- nus, der bestemmes af afdelingsmødet. Der skal anvendes de kulører, som er vedtaget på afdelingsmødet.
- Beboeren vedligeholder øvrigt træværk fx plankeværk, træterrasser og lign. Arbej- det udføres i perioden maj til oktober.

Havevedligeholdelse

Hegn/hæk mod nabo

- Mod nabo skal hegn/hæk holdes klippet i top og sider. Hækken må ikke overstige 1,8 m til 2 m. Tykkelsen må max. være 40 cm. 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. For at sikre gode vækstforhold til hækken, er du forpligtet til at fjerne vildskud og ukrudt.
- Vedligeholdelsespligten påhviler begge parter og arealet op til hegnet må ikke ud- nyttes, så hegnet beskadiges. Der er både æstetiske og praktiske hensyn at vare- tage.

Hegn og træer mod vej

- Veje, fortove og cykelstier skal kunne benyttes uhindret af alle trafikanter. På for- tove har især svagsynede, brugere af kørestole og fodgængere med barnevogne brug for tilstrækkelig plads.
- I højden skal der klippes eller beskæres, så der er mindst 2,70 m i fri højde over fortov og cykelsti.

Boligens udstyr og indvendig vedligeholdelse

Lofter

- De oprindelige lofter er af gips og med stuk
- Der kan forekomme nedhængte lofter af gips og træ. Der må således ikke fore- komme opskummede plader, mineraluldsplader og tilsvarende.

Lofterne vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling/ludbehandling, der er beregnet til lofttypen.

Indvendige døre

- Dørene i boligerne er fyldningsdøre af 2x6 mm krydsfiner eller massivt træ i en træramme af 32 mm fyrretræ.

- Der kan være monteret pladedøre af anden opbygning og beslåning mv. af tidligere beboere. Ved flytning skal der være faste trædøre i alle dørhuller i malet udførelse eller til maling. Plastdøre, foldedøre, halvdøre osv. er ikke standard.

Entré, stue og værelser

- Vægge kan være spartlet, pudset, malet eller tapetseret.

Køkken

- Vægge: Spartlet, pudset, malet, tapetseret, fliser/kakler
- Køkkenbordplade er som standard af højtrykslaminat. Men der kan forekomme andre typer bordplader.

Badeværelse og toilet

- Fliser vedligeholdes med afvask og evt. afkalkning
- Vægge vedligeholdes med maling beregnet til vådrum
- Bemærk: I moderniserede badeværelser må der ikke bores i vådrumszonen (bruseområdet) af hensyn til vådrumsmembranen.

Gardiner og persienner

- Det er tilladt at bore små huller i vinduernes rammer til opsætning af gardiner og persienner

Faste installationer

- Elmåler og varmemåler er fjernaflæste – vandmåler aflæses af beboer en gang om året, og beboer indberetter til forsyningsselskabet
- Sikringer skiftes i sikringskab i kælderen

Brændeovn, kamin og pejse

- Nogle boliger kan være udstyret med brændeovn, kamin eller pejs. Vedligeholdelsen af piben foretages af afdelingen. Vedligeholdelse af pejs, ovne mv. foretages af beboerne. Dette gælder også skorstensfejning. Skader, der evt. opstår ved forkert fyring, løbesod og lign, skal udredes af beboeren. Hvis der senere opstår så stort slid på skorstensrøret, at det bliver nødvendigt at opsætte foringsrør, bekostes dette af beboeren.

Udvendig belysning

- Afdelingen har ikke som standard opsat udvendig belysning. Der kan være af tidligere lejere opsat udvendig belysning ved indgangspartier. Ved tvivl kan du henvende dig på servicecenteret. Vedligeholdelse varetages af afdelingen.

Hårde hvidevarer

- I afdelingen medfølger ingen hårde hvidevarer.

Kælder

Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og der må ikke lægges gulve, tapetseres eller opsættes beklædning på vægge eller lofter. Dog kan der opsættes troldekt, ligesom der kan etableres gipslofter, hvis der kan dokumenteres håndværksmæssigt korrekte samlinger. Der må også opsættes plader af skamol på vægge.

Det må påregnes, at væggene fremstår rå og ubehandlede, ligesom man må forvente saltudtræk og afskalning. Kældrene kan variere meget i kvalitet.

Gulve kan fremstå i rå beton eller med fliser eller klinker i uorganisk materiale. Det vil også være acceptabelt med en håndværksmæssigt korrekt epoxybehandling.

Mure, lofter og vægge må hvidtes eller malerbehandles. Der må kun benyttes diffusionsåben murliming eller kalk. Træværk må males med sædvanlig maling til træværk til indendørs brug. Kældergulve i beton må vedligeholdes med en egnet støvbinder/grunder.

Der må forventes revner og fugtskjolder i mindre omfang. Ved større revner eller fugtskjolde, kontaktes servicecentret med henblik på en vurdering.

Etableres der bad i kælder, skal der i visse tilfælde søges byggetilladelse, og der skal samtidig etableres mekanisk udsugning med tilstrækkelig kapacitet. Der skal i øvrigt etableres vådrumssikring og honoreres alle andre myndighedskrav til etablering af badeværelse. Det betyder også, at hvis ikke badeværelserne kan etableres med tilstrækkelig lofthøjde, uden at man må grave dybere ned end soklen, kan badeværelset ikke etableres.

Asbestholdig rørisolering eller fliseklæb skal nedtages og bortskaffes forskriftsmæssigt og må alene håndteres af håndværkere rekvireret af AAB.

Tilladte boligændringer (Hvis kollektiv råderet vedtages, henvises hertil)

Køkken

- Der er mulighed for modernisering og udskiftning af eksisterende køkken. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse. Arbejdet skal anmeldes til servicecenteret og må ikke påbegyndes før der forelægger tilladelse.

Badeværelser

- Der er mulighed for indretning af badeværelse og modernisering af badeværelse i vaskerummet i kælderen. Eksisterende toilet i stueetagen kan ligeledes moderniseres af beboeren. Før arbejdet kan igangsættes, skal afdelingen have mulighed for at etablere nyt kloaksystem og gulvopbygning. Arbejdet udføres som egenfinansieret råderet med godtgørelse.

Til B-boligtyperne kan der etableres tilbygning med badeværelse. Der kan etableres badeværelse i en del af entreen i C-typerne. Det er i denne type ikke tilladt at

sløjfe indgangen til køkkenet fra entreen af brandsikkerhedsmæssige grunde, uden at der etableres en alternativ flugtvej.

- Ved udskiftning af vvs- og el-installationer skal beboeren være opmærksom på, at der kræves autorisation til en del af arbejdet. Autorisationen skal verificeres gennem fakturaen /regningen.
- Vedligeholdelsen af klinker på toilet og bad – dog ikke i vådrumszone, hvor der er direkte vandpåvirkning – kan ske ved at male disse. Klinker i vådrumszone må ikke males. Dette skal ske efter følgende vejledning:
 1. Rengøring (Vigtigt at kalk og sæberester er fjernet)
 2. Grundning (hæftegrunder af høj kvalitet, særligt hvis det er glatte fliser)
 3. Maling (med en slidstærk og ridsefast maling i min. glans 30)

Renovering af rårum

- Afdelingen finansierer efter ansøgning til servicecenteret nyt kloaksystem og gulvopbygning i badeværelse i kælder med et beløb på max. 50.000 kr. pr. bolig, Der gives kun støtte én gang pr. bolig.

Renovering af viktualierum

Hvis der opstår problemer med nedbrydning og skimmelsvamp i boliger af typerne B og D kan der via servicecentret iværksættes fugt- og varmeisolering.

Bilag 1: Afdelingens standard for overflader ved lejemålets begyndelse.

	1	2	3	4
Lofter:				
Alle lofter		X		
Vægge:				
Entré, stue og værelse		X		
Køkken		X		
Badeværelse og toilet		X		
Kælder	X			
Gulve:				

Entré, stue og værelser		X		
Køkken		X		
Badeværelse og toilet		X		
Kælder		X		
Træværk:				
Paneler		X		
Dørkarme og indfatninger		X		
Dørtrin		X		
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og -indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
Inventar (skabe/hattehylde/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 nyistandsat.
- 4: Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.