

Vedligeholdelsesreglement afd. 18

- Vorrevangen II



B-ordning AAB

Vedtaget på afdelingsmøde den 10-06-2021.
Revideret efter afdelingsmøde den 28-05-2025.



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 *

Reglernes ikrafttræden

1.1 Med virkning fra den 10. 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.

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.



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.

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

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 Du kan se om afdelingen er tilmeldt AAB's Falck-abonnement på AAB's hjemmeside 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 for kontaktoplysninger se 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.

Lejemålsgennemgang

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 boligen sendes i tilbud til en ny beboer. Boliger der ikke tilbydes



Syn ved fraflytning

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.

Fraflytningsrapport

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 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 unødige 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

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

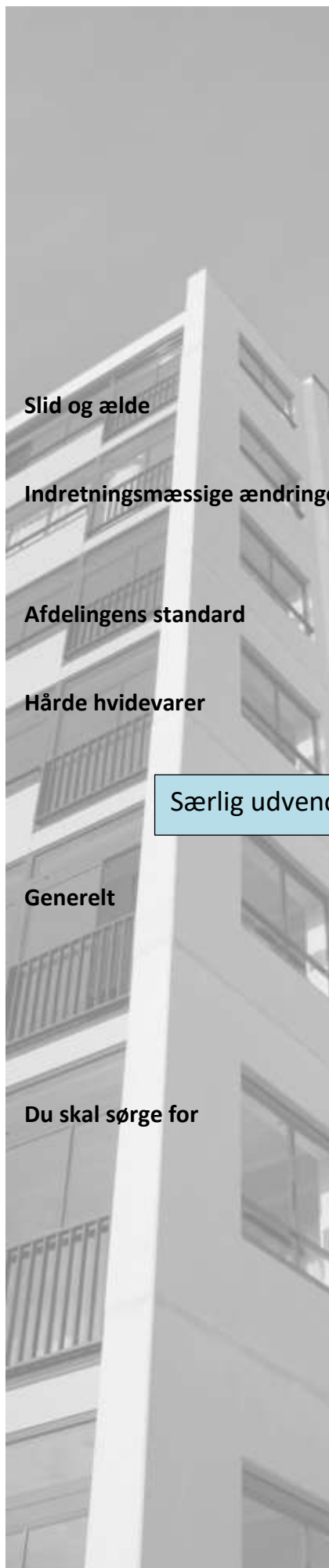
Genhusning

4.14 Du kan læse mere om genhusning, herunder se tre korte film om hvad det indebærer, på AAB's hjemmeside 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



Slid og ælde

Indretningsmæssige ændringer

Afdelingens standard

Hårde hvidevarer

Generelt

Du skal sørge for

Særlig udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 3.6

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.

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, affaldsbeholdere samt postkasse.
- 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.

- Forpligtelsen til at rydde sne og gruse eller salte gælder så hurtigt som muligt, efter det har sneet indenfor en tidsramme mellem kl. 7 (dog kl. 8 om søndagen) og kl. 22.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.

6.3 Vedligeholdelse af udvendigt træværk

- Afdelingen vedligeholder alt udvendigt træværk på boligerne/ejendommen.
- Du er forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejder fx træterrasser, hegn, skure mfl. 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 alt udvendigt træværk: Ral farverne: Grøn umbra NSC S 611-G 70Y, rød NSC S 5040-R10B, hvid NSC S 0502-Y, sort NSC S 9000N, koksgrå NSC S 7000N eller teak Gori 303.

6.4 Haver m.v.

- Det påhviler den enkelte lejer/beboer at holde haven. Grene over veje og stier:
- Grene fra træer skal holdes klippede, så de ikke vokser ind på taget, tagrender eller over nabogrunden.
- Hække og træer mod offentlig grund såsom fortov skal klippes således at det er farbart. Hvis kommunen skal ud at klippe hæk eller beskære træer, på grund af mangel af vedligeholdelse så hæfter du som lejer /beboer for regningen.
- Udhængende grene over fortov og stier skal have en frihøjde på minimum 260 cm.
- Udhængende grene over veje, skal have en frihøjde på minimum 340 cm.

Planter på murværk:

- Det er ikke tilladt at have planter til at kravle op ad muren, da det kan forårsage skader på murværket, og det

kan give skadedyr en bedre adgang til tag og loft. F.eks. Vin, efeu, klatrehortensia

- Det er tilladt at have planter til at kravle langs muren, da de ikke gror fast på murværket. F.eks roser, clematis.

Fritlægning af dæksler mv.:

- Kloak dæksler, dæksler til pumpebrønde mv. skal holdes fri for beplantning og jord, således at de kan tilgås for rensning mv. Merudgifter i forbindelse med fjernelse af beplantning på ovenstående tilfalder dig som lejer.

Træer:

- Det er tilladt og tilrådeligt af have træer i haven.
- For det første er træerne med til at suge noget af alt det regnvand der kommer, ligeledes er de rigtige træer med til at suge noget af alt det grundvand vi har ekstra meget af i området. Dog skal du/i være opmærksom på afstand til skel og bygninger, så rødder og grene ikke ødelægger bygninger.
- Du/I skal ligeledes tænke på træers højde og plantested i forhold til gener det på længere sigt kunne give naboerne og dig selv.
- Du skal du tænke i træer der passer til en villa have og ikke i en park, som f.eks. hestekastanje, ahorn, egetræer mv.
- Lavere eller opstammede prydræer kan være en mulighed.
- Det er tilladt at plante frugttræer i alle størrelser.

Hække:

- I et villakvarter som vores er det en god ide at blive enige med de forskellige naboer om højden på hækken. Kan I ikke blive enige, henvises der til hegnsloven. Og skulle der opstå store uenigheder mellem jer, kan servicecentret og formanden kontaktes med henblik på et hegnssyn.
- Etablerede hække skal som minimum klippes 1 gang årligt. Dette kan ske ved udgangen af august, start september. De må gerne klippes oftere. Dette er af hensyn til fugle der yngler og insekter der søger føde.

- Klippes de senere end start september, kan det være svære at klippe, da grenene er blevet meget tykke.
- Nye hække klippes som udgangspunkt ikke det første år, og aldrig i toppen før de har nået den ønskede højde.

Nyplantning af hæk:

- Hvis hækken skal udskiftes i skel, er det i samråd med naboen, hverken du som lejer eller AaB kan egenhændigt træffe beslutningen om hæktype eller højde på den nye hæk.
- Følgende hæktyper anbefales plantes, det er hurtigvoksende hæktyper. De er så til gengæld løvfældende og står relativt bare om vinteren.
 - Liguster
 - Bøg
 - Naur
 - Rødbøg
 - Avnbøg
- Ønsker du og naboen en hæk der er tæt året rundt, altså stedsegrøn, kan taks bruges. Taks har så ulempen at den kommer med giftige røde bær.

Biodiversitet og vild med vilje

- Der må etableres bede med konceptet vild med vilje. Det kræver dog at det styres, så det ikke vokser ind til naboen.
- Derfor skal du/i ved etablering af et vild med vilje bed sikre dig at der er mindst 1 m til skel.

Generelle bestemmelser:

Følgende planter er invasive og må derfor IKKE kommes i beholdere med haveaffald, eller bortskaffes på genbrugsstationen i haveaffalds området.

- "Kæmpe-bjørneklo, japansk pileurt, hybenrose, sildig gyldenris, glansbladet hæg og rød hestehov.
- Hvis du har fjernet disse planter fra din have, må du derfor ikke putte dem i beholderen til haveaffald. I stedet skal de samles i en sæk og afleveres som restaffald eller småt brændbart på genbrugsstationen".



Vedligeholdelsesvejledning

Generelt

Kilde <https://www.kredslob.dk/produkter-og-services/genbrug-og-affald/affaldsbeholdere/haveaffald>

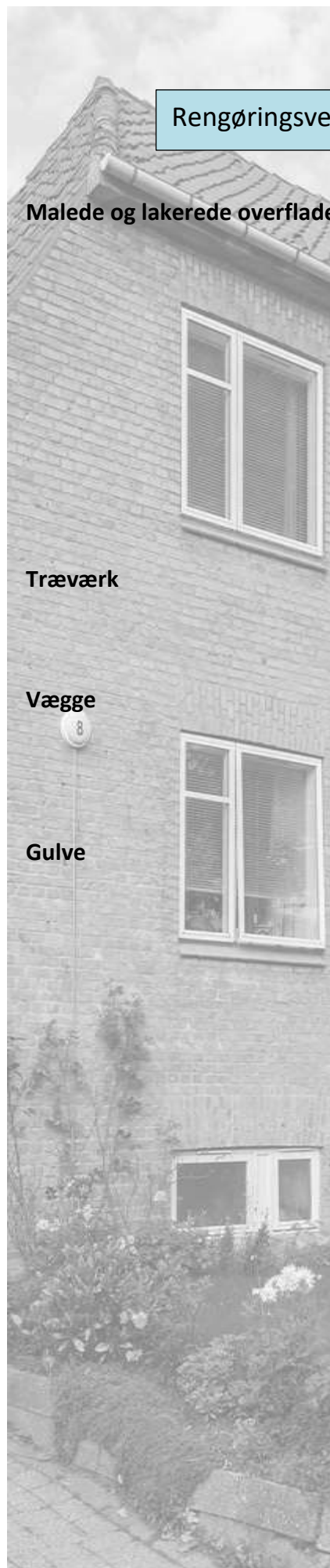
- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af. Udgiften påhviler afdelingen.

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.

Løfter	
Gips, puds, beton el.lign. Træ: Malet, lud- eller ubehandlet	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling.
Entré, stue og værelser	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 5-10.
Køkken	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 25 eller 40.
Køkkenbordplade	1. Køkkenbordpladen skal være laminat. Afvaskes og aftørres dagligt.
Badeværelse og toilet	
Vægge	1. Maling i glans 25 eller 40.
Fliser	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.
Kældre	
Vægge, lofter og gulve	<p>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.</p> <p>Det må påregnes, at væggene fremstår rå og ubehandlede, ligesom man må forvente saltudtræk og afskalning. Kældrene kan variere meget i kvalitet.</p> <p>Gulve kan fremstå i rå beton eller med fliser eller klinker i uorganisk materiale. Det vil også være acceptabelt med en håndværksmæssigt korrekt epoxybehandling.</p> <p>Mure, lofter og vægge må hvidtes eller malerbehandles. Der må kun benyttes diffusionsåben murmaling eller kalk. Træværk må males med sædvanlig maling til træværk til indendørs brug. Kældergulve i beton må vedligeholdes med en egnet støvbinder/grunder.</p> <p>Der må forventes revner og fugtskjolder i mindre omfang. Ved større revner eller fugtskjolder,</p>

Gardiner, persienner m.v.	1. Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme.
Gulve	
Gulve og dørtrin i entré, stue og værelser	1. Gulv er plankegulv med vandbaseret lak. 2. Gulve kan have farveforskelle på grund af solindfald. Mindre brugsridser og misfarvninger i selve lakken kan forekomme. 3. Afslibning og lakering af gulve. 4. Dørtrin har monteret fejelister.
Gulv i badeværelse og toilet	1. Fliser skal afvaskes. 2. Terrazzogulve skal slibes og poleres. 3. Linoleumgulve skal afvaskes og poleres.
Gulv i køkken	1. Gulv i køkken er vinyl eller træ.
Gulv i kælder	1. Gulv i kælderrum er beton eller klinker
Faste installationer	
Målere	1. Elmåler er fjernaflæst. 2. Vandmåler er fjernaflæst. 3. Varmemålere er fjernaflæst.
Sikringer	1. Der kan skiftes sikringer i kælderen under trappen.
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 ved hoveddøren.
Indvendig belysning	1. Der er opsat indvendig belysning i køkken, kælder og bad. Dette kan dog variere fra bolig til bolig.
Farvevalg	
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.

Træværk

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

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 Den daglige rengøring foretages ved støvsugning og evt. aftørring med rent vand og hårdt opvredet klud. Til grundig rengøring anvendes mild sæbspånevand i forholdet ½ kop sæbspåner til 5 liter håndvarmt vand. Skomærker el.lign. fjernes med mineralsk terpentiner eller rensset benzin.

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

	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/kufferthyld)		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.

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