

Vedligeholdelsesreglement afd. 53

- Bushøjen



B-ordning AAB

Vedtaget på afdelingsmødet
den 11. juni 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 53

Reglernes ikrafttræden

1.1 Med virkning fra den 11. 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.

Samarbejdsaftale

1.4 Der er indgået en samarbejdsaftale, så afdelingerne 52 Skådeparken, 53 Bushøjen, 56 Nøddeskrænten og 58 Roukær i fællesskab kan drive og udvikle området beliggende mellem afdeling 52 Skådeparken, 53 Bushøjen og 56 Nøddeskrænten. Hver afdeling har én stemme i det fællesudvalg, som skal tage sig af området.

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



Mangelliste

Vedligeholdelse i bo-perioden

Boligens vedligeholdelseskonto

Særlig udvendig vedligeholdelse

AAB's vedligeholdelsespligt

for modtagelsen af kopi af rapporten, sender vi den senest 14 dage efter indflytningssynet.

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.

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.

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.

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



Nøgler

Falck-abonnement

Anmeldelse af skader

Akut assistance

Ved fraflytning

Istandsættelse ved fraflytning

Misligholdelse

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.

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.

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 for kontaktoplysninger se 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.



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 lejemålsgennemgang kan inden opsigelse anmode servicecenteret om et bolig tjek. Et bolig tjek indebærer en mundtlig gennemgang af boligen med henblik på at vejlede/forberede fraflytter på det endelige fraflytningssyn. Hør nærmere på dit Servicecenter.

Syn ved fraflytning

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.

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.

Slid og ælde

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

Indretningsmæssige ændringer

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

Afdelingens standard

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

Hårde hvidevarer

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

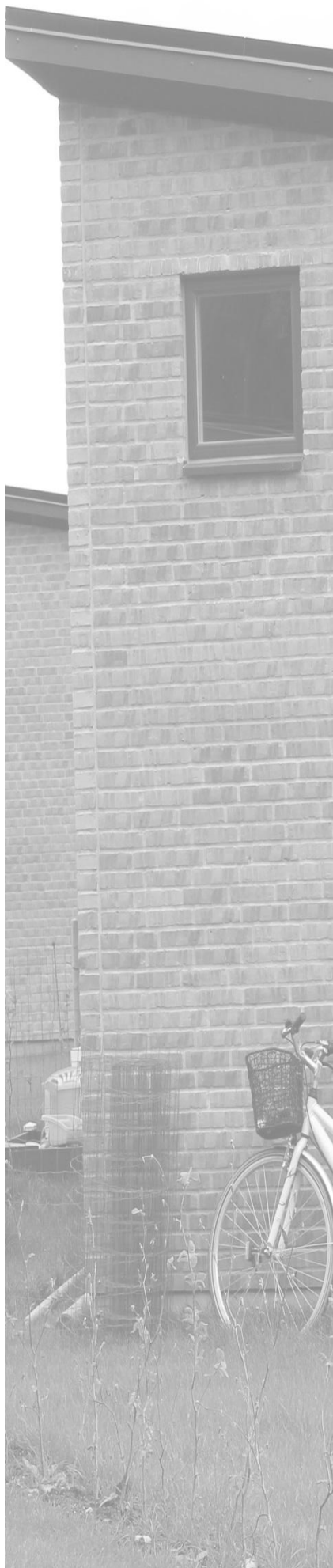
Særlig udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 3.6

Generelt

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.

Du skal sørge for

6.2 Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje m.v.



- Du har pligt til at renholde herunder fejning og fjernelse af ukrudt foran hoveddør/indgangsparti.
- I forbindelse med snefald er du forpligtet til at fjerne sne (må ikke kastes ud på vejen) foran hoveddør/indgangsparti og sikre mod glatføre efter reglerne om glatførebekæmpelse.
- Støder havens hegn op til fast belægning, renholdes det mellemliggende jordstykke.
- 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: Skifer 270, Gori dækkende standardfarve, grøn umbra 720, Gori dækkende standardfarve, stengrå 260, Gori dækkende standardfarve, traditionel brunlig trykimprægnerings farve.

6.4 Haver m.v.

- Det påhviler den enkelte beboer at holde haven i pæn og 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, over nabogrunden og ud til vej/fortov. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på facademure.
- Beplantning, som er årsag til sætningskader på stier, kan forlanges flyttet eller fjernet.



Vedligeholdelsesvejledning

Generelt

- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.
- I haven må træer og buske ikke overstige 3 meter i højden. Der må ikke plantes hestekastanje, ahorn, elm, poppel, eg, bøg, lind, ask og lignende typer.
- Hvis der er tvivl om alderen/plantetidspunktet på beplantningen, afgøres dette af en uvildig gartner udpeget af AAB.
- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen. Dette udføres for afdelingens regning.
- Tildækning af, belægning ovenpå og beplantning op ad dæksel til samlebrønd skal undgås, af hensyn til eventuel rensning af kloakledning. Merudgifter i forbindelse med åbning forårsaget af tildækning/beplantning tilfalder beboeren.
- Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven. Hækkens højde måles på indersiden, ind mod beboer.
- I afdelingen må der plantes følgende hæktyper: Liguster
- Hækkens bredde må ikke overstige 70 cm i toppen.
- Hække skal klippes ind ligeligt fra begge sider. Levende hegn skal klippes ind så det ikke mister sin lægivende virkning.
- Hække skal klippes mindst 1 gang årligt i perioden august-oktober. Fugle bygger typisk reder i hække fra april til juli, hvor ynglesæsonen finder sted. Det er derfor en god idé at tage hensyn til fuglelivet og undgå hækkeklipping i denne periode, så man ikke forstyrrer reder og unger.

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, beton el.lign.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 5-10. 2. Farve: Hvid ral 9010.
Entré, stue og værelser	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 5-10.
Køkken	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret Fliser	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 25 eller 40. 2. Evt. fliser over køkkenbordplade afvaskes og evt. afkalkes.
Køkkenfronter/køkkeninventar	<p>Det er muligt for beboere at anvende boligens vedligeholdelseskonto til maling af køkkenlåger og øvrigt køkkeninventar. Følgende farver tillades: Svage pastelfarver i farverne grøn, blå, grå. Nedenstående farver til eksempel: FarverefERENCE til DYRUP (PPG) eller tilsvarende RAL</p> <p>[cid:2863078c-1e31-4eb1-be64-fd5997a5f3f7] [cid:0936d628-ef89-4e4e-abde-6507a2b885f2] [cid:75a7db77-22fc-4fa2-b303-db69237a7b43]</p> <p>[cid:5c0aa1f5-e9dd-4bb1-8b9c-6a900a6a936d] [cid:b5be8c80-df37-4c6e-9b21-d5dc8f173e5a] [cid:6b98d195-11b2-44bd-9748-5b49de4d834b]</p> <p>Arbejdet må kun udføres af professionel maler, jf. eksisterende regler om malerarbejde.</p>
Køkkenbordplade	<ol style="list-style-type: none"> 1. Køkkenbordpladen skal være laminat eller massivt træ. Farve kan variere. 2. Træbordplade vedligeholdes med oliering.
Badeværelse og toilet	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Maling i glans 25 eller 40.
Fliser	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vedligeholdes med afvask og evt. afkalkning. 2. Du må bore huller i badeværelsesvæggen, og i videst mulig omfang i fugerne, dog ikke i vådrumszonen (bruseområde). Ved fraflytning skal huller lukkes med vådrumssilikone.
Rør og radiatorer	
Generelt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Afrensning af løstsiddende maling samt slibning. 2. Grundig vask med grundrens. 3. Maling i minimum glans 25 eller 40 beregnet til jern.

	4: Rør og radiatorer må males i farven hvid ral 9010.
Træværk	
Paneler, gerigter, dørkarme samt skabs- og køkkenlåger	<ol style="list-style-type: none"> 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. Låger sprøjtelakeres, såfremt de er malet i forvejen. 6. Farve: Hvide og grålige nuancer. Hvid ral 9010 og grå ral 7035
Behandlede døre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling. 5. Sprøjtemales i glans 40 eller 50.
Ubehandlede døre	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ubehandlede døre vedligeholdes med afvask med grundrens. 2. Ubehandlede døre må som egenbetaling sprøjtemales. Alle indvendige døre skal have samme farve.
Indvendige trappe	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vask med grundrens. 2. Afslibning og lakering ligesom gulve. 3. Stødtrin og vanger på trappe kan være malet hvid ral 9010 i minimum glans 40.
Vinduer	
Karme, rammer og bundplader	<ol style="list-style-type: none"> 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. Farve: Hvide og grålige nuancer. Fx hvid ral 9010 og grå ral 7035
Gardiner, persienner m.v.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der er tilladt at bore små huller i vinduets ramme.
Gulve	
<p>Gulvtyper i afdelingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trægulve • Fliser/klinker 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gulv er bølgeparket 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 kan have monteret fejelister.

Gulv i entre, badeværelse, bryggers	1. Fliser skal afvaskes og afkalkes.
Faste installationer	
Målere	1. Elmåler er fjernaflæst. 2. Vandmåler er lokal aflæst. 3. Varmemålere er fjernaflæst.
Sikringer	1. Der kan skiftes sikringer i gruppetavlen i entréen.
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 indgangsdør.
Indvendig belysning	1. Der er opsat indvendig belysning i badeværelse.
Farvevalg	
Vægge	1. Alle farver er tilladt.

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

Vægge

Gulve

8.3 Begynd rengøringen fra oven og vask nedefter, så undgås 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 sæbspånevand i forholdet ½ kop sæbspåner til 5 liter håndvarmt vand. Skomærker el.lign. fjernes med mineralsk terpentiner eller renseset 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	
Gulve:				
Entré, stue og værelser			X	
Køkken			X	
Badeværelse og toilet			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.

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 (i ungdomsboliger)	X
Komfur el. kogezone og indbygningsovn	X
Køle-/fryseskab	X
Køleskab med frostboks (i ungdomsboliger)	X
Vaskemaskine	