

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for alle afdelinger.

Særlige bestemmelser gældende for **Afd. 31, Postgården** indsat

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indhold

Lovgrundlag.....	1
Indledning.....	2
Boligens standard og rumantal	2
Ved indflytning.....	2
Indflyttersyn	3
Nøgler og låse	3
Mens du bor i din bolig	3
Råderet	3
Vedligeholdelseskontoen og VH – udskrift.....	4
Benyttelse af vedligeholdelseskontoen	4
Hårde hvidevarer	5
Installation af vaske- og opvaskemaskine, køleskab mv.....	6
Særlige installationer og hjælpemidler	6
Overtagelse af vedligeholdelse og renholdelse.....	6
Ved fraflytning	7
Fraflyttersyn	7
Klagebehandling.....	7
Særlige bestemmelser gældende for afd. 31, Postgården	7

Lovgrundlag

- Lov om leje af almene boliger nr. 987 af den 21.10.2009.

- Råderet – bekendtgørelse nr. 1307 af 18. december 2009.

Indledning

Dette reglement indeholder generelle bestemmelser for vedligeholdelse for alle afdelinger i AAB. AABs bestyrelse er bemyndiget til at ændre de generelle bestemmelser.

De særlige bestemmelser for din boligafdeling findes til sidst i reglementet.

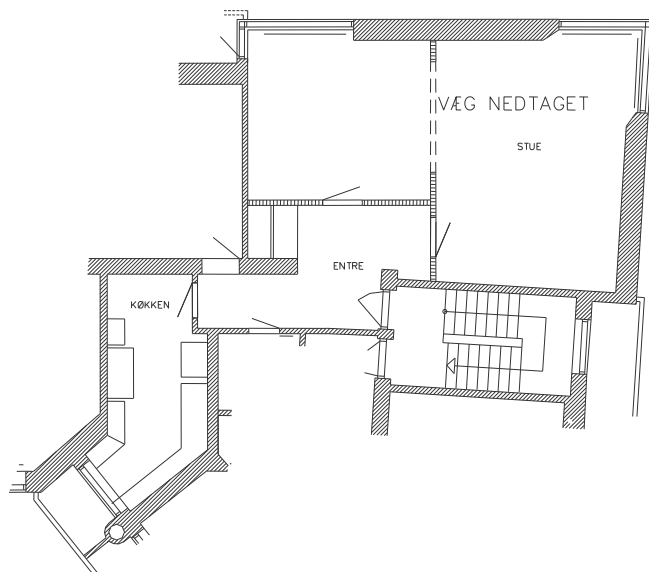
Vedligeholdelsesreglement erstatter tidligere vedtagne bestemmelser og reglementer om vedligeholdelse.

Boligens standard og rumantal

Med kontrakten på din bolig følger en plantegning og et skema, der viser indretning og standard. Plantegningen angiver det rumantal, som boligen er godkendt med, mens skemaet over boligens standard viser, hvilket inventar m.v. der findes i boligen.

Beboere i AAB kan få tilladelse til opstilling eller nedtagning af lette 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 også fremgå af plantegningen for din bolig.

Eksempel:



Kældervægge og gulve kan i mange ejendomme ikke sikres fuldt ud mod fugt. Derfor må der ikke opsættes vægbeklædning, der kan forhindre væggene i at tørre. Kældre betragtes som birum og ikke som beboelse. Derfor henlægges der ikke hertil på boligens indvendige vedligeholdelseskonto.

Ved indflytning

I AAB har vi B-ordning på alle vores boliger. Det vil sige, at du flytter ind i en bolig der:

- ikke er nyistandsat, men til gengæld har
- tilknyttet en vedligeholdelseskonto. Hver måned indsættes en del af din husleje på vedligeholdelseskontoen. Disse midler kan du bruge til at sætte boligen i stand i henhold til vedligeholdelsesreglementet.

Indflyttersyn

Den dag du flytter ind, foretager AAB et indflyttersyn. Hvis du flytter ind i en weekend eller på en helligdag, vil synet finde sted den første hverdag herefter.

Ved synet bliver din boligs tilstand vurderet, og det skrives ind i en synsrapport. Du får udleveret en mangelliste ved synet. Mangellisten sendes til AAB, Langelandsgade 50, 8000 Aarhus C. senest 14 dage efter, at du er flyttet ind. AAB opbevarer mangellisten, og du får udleveret en kopi.

Indflyttersynet skal sikre dig mod at komme til at betale for fejl og mangler ved fraflytningssynet, hvis fejlene og manglerne allerede fandtes i lejemålet, da du flyttede ind.

OBS: Syn foretages på hverdage indenfor AABs åbningstid. Du skal selv aftale et tidspunkt for indflyttersynet med Servicecentret i din boligafdeling. Hvis der konstateres mangler, der kræver istandsættelse, vil AAB hurtigst muligt igangsætte dette arbejde uden udgift for dig. Arbejdet planlægges til mindst mulig gene for dig.

Nøgler og låse

Når du flytter ind i din bolig, er der udskiftet eller omkodet låsecylindre. Du får udleveret 4 stk. nøgler. Ekstranøgler kan købes ved henvendelse til Servicecentret.

Du kan få opbevaret en nøgle hos Servicecentret, hvis der er behov for, at give adgang til din bolig, når du ikke er hjemme. Du skal i hvert enkelt tilfælde give dit samtykke til, at nøglen må benyttes.

Den enkelte boligafdeling har mulighed for at tilslutte sig AABs Falck-abonnement. I abonnementet er Falck nøgleservice, som du kan vælge at benytte. Hvis du vælger at bruge Falck Nøgleservice, betyder det, at Falck gratis sender en låsesmed, der kan rekvireres af husstandens medlemmer mod legitimering.

Falck opbevarer således ingen reservenøgler.

Under de særlige bestemmelser kan du se, om din boligafdeling er tilsluttet Falck abonnementet.

Mens du bor i din bolig

Du skal selv være med til at holde din bolig i god stand. Du vedligeholder en del af det indvendige, og afdelingen vedligeholder selve ejendommen, inventar og de udvendige arealer.

Råderet

Som beboer i en almen bolig har du råderet. Det vil sige, at du kan lave forbedringer og ændringer i din bolig. Ønsker du f.eks. et nyt og større køkken, kan du ændre det efter egne ønsker.

Råderetten opdeles i:

- Egenfinansieret råderet og
- Lejefinansieret råderet

Egenfinansieret råderet vil sige, at du selv betaler udgiften for den ændring, der laves. Du kan i nogle tilfælde få økonomisk godtgørelse for de udførte ændringer, hvis du flytter indenfor 20 år.

Lejefinansieret råderet vil sige, at du over en længere periode betaler en merleje, som lægges til din husleje, for de ændringer, som du har ønsket udført.

Hvis du ønsker at ændre din bolig, skal du kontakte Servicecentret, der vil være dig behjælpelig med igangsættelse af arbejdet.

Vedligeholdelseskontoen og VH – udskrift

I AAB har du selv indflydelse på, hvordan og hvornår du ønsker at få udført indvendig vedligeholdelse i lejligheden. Med boligen følger der en vedligeholdelseskonto. Hver måned indsættes en del af din husleje på denne konto.

Du kan bruge vedligeholdelseskontoen til maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling. Du kan se, hvad du har til rådighed på vedligeholdelseskontoen på din huslejeopkrævning eller PBS udskrift.

Regninger for køb på under kr. 300,- kan ikke refunderes.

Når du vil bruge af vedligeholdelseskontoen, skal du have en VH – meddelelse til at få dækket udgifter til malerverer eller til dækning af håndværkerregninger. VH – meddelelsen er en rekvisition dvs. en oversigt over, hvor mange penge der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

VH – meddelelsen får du hos Servicecentret eller i ekspeditionen i Langelandsgade. Den kan også udskrives fra AAB's hjemmeside.

OBS! Du hæfter selv for beløb, der overskrider saldoen på den indvendige vedligeholdelseskonto. Når boligen er opsagt, kan du ikke længere bruge af vedligeholdelseskontoen.

Maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling

Du kan vælge selv at købe maling og selv udføre arbejdet eller bruge et af de firmaer, der er optaget på AABs leverandørliste. Uanset hvad du vælger, er det et krav, at firmaet er momsregistreret og har selvstændig firmaadresse. Gulvbehandling (afhøvling, slibning, lakering og voksbehandling af terrazzogulv) må kun udføres af firmaer, der er specialiseret i denne type arbejde.

Benyttelse af vedligeholdelseskontoen

Når du benytter vedligeholdelseskontoen til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling har du 3 valgmuligheder:

1. Du betaler selv og får refunderet af AAB.
2. Du sender selv regningen til AAB.
3. Firmaet sender regningen direkte til AAB. **Gælder kun firmaer optaget på AABs leverandørliste. Se bagside VH meddelelse.**

OBS: Din vedligeholdelseskonto bliver spærret, når boligen opsiges. Derfor skal regninger være indleveret til AAB senest på opsigelsesdatoen.

Udskiftning af installationer

Når der skal udskiftes installationer i din bolig: toilet, håndvask, køkkenvask, vandarmaturer, toilet-sæde, bruser, el-kontakter samt køkkenbordsplade, er det Servicecentret, der skal bestille håndværkere dertil.

Hvis installationerne skal udskiftes pga. slid og ælde, skal afdelingen betale udgiften. Servicecentret vil vurdere installationen.

OBS: Din boligafdeling har typisk nogle standardmodeller af armaturer osv., som du kan vælge imellem. Kontakt dit Servicecenter for at få mere information.

Du betaler selv og får refunderet af AAB

Har du selv betalt for varen eller ydelsen, underskriver du VH – meddelelsen og sender den sammen med regningerne til AAB, Langelandsgade 50, 8000 Århus C. Husk, at regninger skal være påført din adresse og en specificering af, hvad der er indkøbt, hvis det ikke allerede står på regningen. Beløbet refunderes enten via en check eller indsættes på din bankkonto.

Regninger, du selv har betalt, skal du sende til AAB senest 2 måneder efter regningernes udskrivningsdato.

Køber du kontant, skal du gøre det hos en forhandler af malervarer i Aarhus og Skanderborg kommune.

Du sender selv regningen til AAB

Modtager du en regning typisk fra et gulv- eller malerfirma, skal du aflevere eller indsende regningen og en udfyldt en VH – meddelelse til boligforeningen. Husk, at regninger skal være påført din adresse samt en specificering af, hvad der er indkøbt, hvis det ikke allerede står på regningen.

Regningerne skal sendes til AAB senest en måned efter du har modtaget dem fra firmaet. AAB betaler regningerne direkte til de firmaer, som du har benyttet.

Firmaet sender regningen direkte til AAB

Hvis du afleverer den underskrevne VH – meddelelse til forretningen eller firmaet, sender de VH - meddelelsen og regningerne direkte til AAB.

Før du går i gang bør du sikre dig, at den farvehandel eller det malerfirma du ønsker at benytte, er optaget på AABs leverandørliste. Denne liste kan du få ved henvendelse til Servicecentret, eller du kan se den på AABs hjemmeside www.aabnet.dk

Hårde hvidevarer

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

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

Du har selv den fulde vedligeholdelsesforpligtelse af de hårde hvidevarer, som du installerer, og du har derudover pligt til at fjerne dem i forbindelse med en fraflytning.

Inden du indsætter egne hårde hvidevarer, skal du ansøge administrationen herom.

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.

Overtagelse af vedligeholdelse og renholdelse

I de fleste boligafdelinger foretages renholdelse af AABs ejendomsfunktionærer og betales af boligafdelingen. På et afdelingsmøde kan det vedtages, at beboerne overtager forpligtelsen til at vedligeholde og renholde:

- Trapper
- Udvendigt træværk
- Haver
- Udvendige bygningsdele - carport, terrasser, terrasseoverdækninger
- Fortov, veje og stier (herunder Snerydning og glatførebehandling)

Overtages forpligtelsen af beboerne vil det betyde en reduktion i huslejen. Hvis beboerne i din boligafdeling har overtaget forpligtelser til renholdelse og vedligeholdelse, vil det fremgå af de særlige bestemmelser for din boligafdeling.

OBS: Hvis reglerne i vedligeholdelsesreglementet for disse områder ikke overholdes, vil lejeren modtage meddelelse om, at aftalen om vedligeholdelse er ophævet. Det betyder, at boligafdelingen overtager vedligeholdelsen, og arbejdet vil blive foretaget for beboerens regning.

Særligt omkring udvendige bygningsdele

Vedligeholdelse af murværk, tag, kloak, vinduespartier, tekniske installationer, mv. der indgår i tilbygninger samt isolerede vinterhaver eller murede garager kan ikke overtages af beboerne.

Afdelingen kan ikke frasige sig pligten til henlæggelse til fornyelse af udvendige bygningsdele. Denne forpligtelse kan derfor ikke overtages af beboerne.

Ved fraflytning

Fraflyttersyn

Når du flytter, syner AAB igen boligen for at konstatere om der skal ske istandsættelse. Du indkaldes derfor til et fraflyttersyn med mindst en uges varsel.

På synsdagen skal boligen og pulterrum være tømt for indbo og andet, der ikke tilhører boligen. Boligen skal være slutrengjort. Hvis rengøringen ikke er udført, vil det blive gjort af et rengøringsfirma for din regning.

Alle nøgler, vaskelås eller vaskekort skal afleveres til synsmanden. Hvis der er udleveret en kontrolbog til brug for aflæsning af vand, el og varme, skal den også afleveres på synsdagen.

Rapport over fraflyttersynet udleveres eller fremsendes til dig efter din fraflytning. Hvis der skal laves istandsættelse som følge af misligholdelse, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd, skal du betale den fulde udgift til udbedringen. Beløbet vil blive opkrævet over flytteopgørelsen.

Klagebehandling

Hvis du vil klage over sagsbehandling eller en afgørelse i relation til vedligeholdelsesreglementet, skal du sende en skriftlig klage. Du skal sende klagen til:

AAB
Langelandsgade 50
8000 Aarhus C.

Eller på mail til: bolig@aabnet.dk

Hvis du ikke får medhold i din klage, kan afgørelsen ankes til AABs bestyrelse.

Særlige bestemmelser gældende for afd. 31, Postgården

Renholdelse m.v.

- Trappevask og renholdelse af vinduer i opgangsdørene varetages af rengøringsfirma.

Behov for akut assistance udenfor AAB's åbningstid.

- 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

Falck nøgleservice

- Afdelingen er ikke med i AAB's Falck abonnement.

Antenner og paraboler

- Forudsætning for en tilladelse til opsætning af radioamatørantenne/parabol/antenne er, at man ikke kan modtage de ønskede kanaler over det net, der findes i afdelingen. Tilladelsen kan inddrages såfremt de ønskede kanaler senere kan tilbydes over det etablerede system, i hht. Lov om leje af almene boliger § 36.
- Tilladelsen forudsætter opfyldelse af nedenstående punkter:
 - Parabolen skal monteres på rørramme på taget.
 - Fremstilling af rørramme og opsætning betales af beboer.
 - Parabolen skal fremtræde i neutral farve, max. diameter 1,0 m.
 - Montering sker af autoriseret momsregisteret firma.
 - Ledning må ikke føres uden på bygning.
 - Ledninger skal føres i eksisterende indvendige ventilationskanaler.
 - Rørramme på taget skal have plads til i alt 4 paraboler. Prisen i februar 2009 (Klit & Jensen) er 13.100 inkl. moms, inkl. tagarbejde, montering og fremstilling af rørrammen. Der tages forbehold for prisændringer.
 - Såfremt der er flere beboere i samme blok, der ønsker parabol efter gældende regler, deles regningen, hvilket aftales med lokalinspektøren. Der ansøges hos lokalinspektøren, og skriftlig tilladelse fra AAB skal foreligge, samt beløbet skal være modtaget hos AAB, før opsætning af rørrammen eller parabol påbegyndes.
 - Parabolen skal fjernes igen ved fraflytning. Omkostninger til etablering og retablering afholdes af ansøger.
 - Opsætningen skal godkendes af varmemesteren, kvitteringerne skal også fremvises.
 - Såfremt der skal laves renoveringsarbejde på bygningen, skal parabolen fjernes uden udgift for afdelingen.
 - Lejer har selv erstatningsansvaret, såfremt der opstår en skade på bygning mv.

Særlige bestemmelser

- Det er tilladt at montere gardiner eller persienner med mindre skruer. Efter nedtagning lukkes huller med acrylfugemasse.
- Det er tilladt at lade indvendige døre sprøjtelakere i lyse pastelfarver.
- Det er tilladt at afmontere badekar og etablere bruseniche.
- Trælåger skal sprøjtelakeres i lyse pastelfarver.
- Det er tilladt at montere tonet film på nederste rude i altandøren i lejligheder.

Kollektiv råderet

Følgende modernisering tillades finansieret via huslejen (kollektiv råderet):

Køkken

Modernisering af køkken

Bemærk: Afdelingens standardmål skal overholdes.

Bemærk: Der skal eventuelt betales merleje, hvis der er tale om en udvidelse af køkkenet.

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 for 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;

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

Følgende modernisering tillades finansieret via huslejen (kollektiv råderet):

- **Badeværelse**
Modernisering af badeværelse