

Vedligeholdelsesreglement afd. 20

- Niels Ebbesens Gård



A-ordning AAB

Vedtaget på afdelingsmødet
den 03-05-2023





Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Mens du bor i boligen, skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil skal du selv betale.

Det er dit ansvar at vedligeholde boligen og vedligeholdelsen skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, sørger AAB for en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. AAB sørger også for rengøring efter håndværkerne.

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader – vægge og lofter, hvis de ved fraflytningssynet fremstår håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Du afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men AAB overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Vedligeholdelsesreglement for afdeling 20

Reglernes ikrafttræden

1.1 Dette vedligeholdelsesreglement er gældende fra den 01-01-2024.

Ændring af lejekontrakten

1.2 Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. 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.

2. Ved indflytning

A-ordning

2.1 I afdelingen er der en A-ordning.

Boligens stand

2.2 Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke forventes at være nyistandsat ved indflytning.

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 vil også blive indkaldt 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.

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.

2.6 AAB kan udføre en mangellistegennemgang. AAB kan vurdere om 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. Vedligeholdelse i bo-perioden

Din vedligeholdelsespligt

3.1 Du er ansvarlig for at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i bo-perioden.

3.2 Du skal betale alle udgifter i forbindelse med den indvendige vedligeholdelse. Vedligeholdelsen skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3.3 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 et antal nøgler eller 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.



4. Ved fraflytning

Normalistsandsættelse ved fraflytning **4.1** Når boligen er opsagt til fraflytning, udføres en normalistsandsættelse af boligen. Dette omfatter nødvendig:

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- Maling eller tapetsering af vægge
- Håndværkerrengøring

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af AAB, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglerne afsnit 7.

4.2 Du afholder alle udgifter til normalistsandsættelse, men AAB overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse. Når der er gået over 100 måneder, vil AAB helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

4.3 Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Misligholdelse

4.4 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.

4.5 Du afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Ekstraordinær rengøring

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

Lejemålsgennemgang

4.7 Umiddelbart efter din opsigelse kan du anmode om en gennemgang af boligen. Her registreres boligens standard og eventuelle forbedringer, inden boligen sendes i tilbud til en ny beboer. Hør nærmere på Servicecenteret. Du kan også anmode om et boligtek i din botid.

Syn ved fraflytning

4.8 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

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

Prisoverslag

4.10 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.

Endelig flytteopgørelse

4.11 Senest 14 dage efter synsdatoen giver AAB dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel fordelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Arbejdets udførelse

4.12 AAB sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

Overdragelse af privat indbo

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

Istandsættelse ved bytning

4.12 Du kan læse mere om overdragelse af privat indbo på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

Genhusning

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

4.15 Du kan læse mere om genhusning, herunder se tre korte film om hvad det indebærer, på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

5. Boligens standard ved indflytning

Generelt

5.1 Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed rengjort i god og forsvarlig stand. Boligens vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke forventes at være nyistandsat. Finrengøring må dog forventes at skulle foretages af indflytter.

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.

6. Særlig udvendig vedligeholdelse

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 opkrævet gennem en ekstraleje på det faktiske beløb for vedligeholdelsesarbejdet.

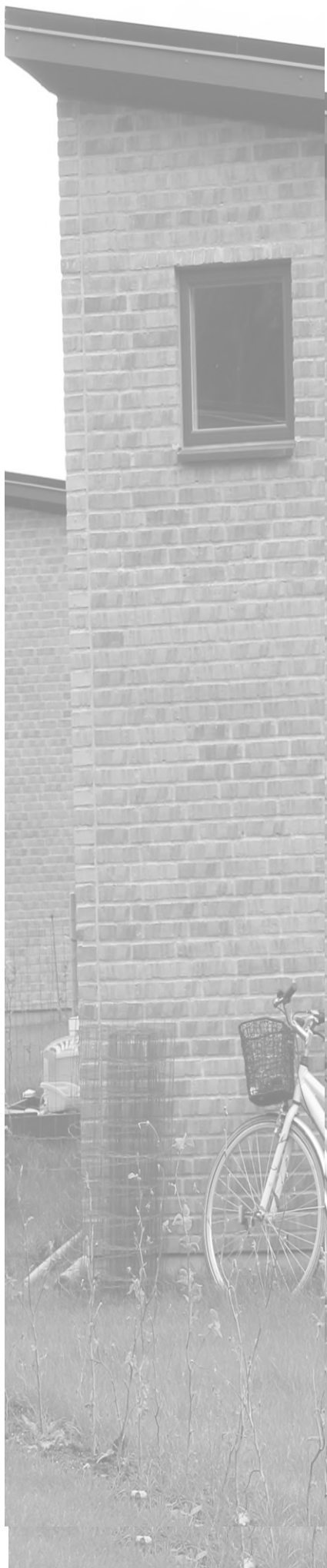
Du skal sørge for

6.2 Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje m.v.

- Afdelingen renholder fællesarealer og adgangsveje ind til kantstenen og foran opgangs-/indgangspartierne i etageboligerne. Forpligtelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse.
- I rækkehusene er du som beboer forpligtet til at renholde herunder fejning og fjernelse af ukrudt på eget fortov og ved adgang til boligen helt ind til hoveddør, affaldsbeholdere samt postkasse. Forpligtelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse på eget indgangsareal.

6.3 Vedligeholdelse af udvendigt træværk

- Afdelingen har vedligeholdelsen af udvendigt træværk på afdelingens fællesarealer og træværk på selve ejendommen/rækkehusene.
- Hegn til naboskel (havens sider) skal fremstå som et plankeværk i råt træ uden bevoksning. Plankeværket til naboskel vedligeholdes af beboeren med algerens og klar olie hver 7. år første gang i 2023. Materialer og olie



stilles til rådighed af afdelingen. Arbejdet skal udføres i de pågældende år i perioden maj til oktober.

- På boligernes altaner er der opsat lameller. Disse vedligeholdes af afdelingen.
- Altanernes håndliste i træ vedligeholdes af dig som beboer med afvask og aftørring. Disse er af vedligeholdelsesfrit rådt træ.
- Du er som beboer forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejder fx skure mfl. vedligeholdes med maling/oliering minimum hvert 7. 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 er: RAL 7015/NCS S 5000N (lysskifergrå), RAL 7016/NCS S7502B (antracitgrå), Sort NCS S 9000N eller klar/rådt træ uden farve.

6.4 Haver, altaner m.v.

- Det påhviler den enkelte beboer at holde haven og altanen i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt eller nedfald. Haverne og altanerne 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 eller over til naboen eller over-/underboen.
- I afdelingens rækkehuse er der hegn i naboskel. Hegnet i havens ende ud mod skel har bevoksning med efeu, der skal klippes min. 1 gang årligt af dig på havens indvendige side.
- Beplantning, der kan forårsage skade på boligforeningens hegn, bygninger eller stier, kan forlanges beskåret eller fældet. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på ejendommens facademure mv.
- Tildækning af 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.



Indvendig vedligeholdelse

Generelt

- I baghaven må træer og buske ikke overstige 4 meter i højden. Der må ikke plantes hestekastanje, ahorn, elm, poppel, eg, bøg, lind, ask og lignende typer. Planter der frugttræer, skal det være dværgtræer.
- 0-1,5 m fra hegn: Beplantning, der er højere end huset eller over 3 m i højden, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer, forlanges beskåret til 4 m.
- Over 1,5 m fra hegn: Beplantning, der er højere end 4 m, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer.
- Nyplantning af træer i haven skal være dværgtræer bl.a. af hensyn til skyggedominans.
- Altaner vedligeholdes af dig med støvsugning og afvaskning. Altanen må ikke spules, da overskydende vand flader ned til de underliggende altaner.
- Vinduer pudses af dig efter behov og minimum 2 gange årligt.
- Boligernes franske altaner vedligeholdes af afdelingen.

6.5 Trappevask

- Ved husdyrhold er det dyreejeren, der sørger for ekstra rengøring af trappeopgangen, hvis tilsmudsning af denne skyldtes dyrets adfærd og færden.
- Afdelingen renholder af trappe, indgangsparti og repos hver 14. dag i vinterhalvår og 1 gang pr. måned i sommerhalvår. Arbejdet udføres af eksternt rengøringsfirma.

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.

Lofter

Gips, puds, beton el.lign.

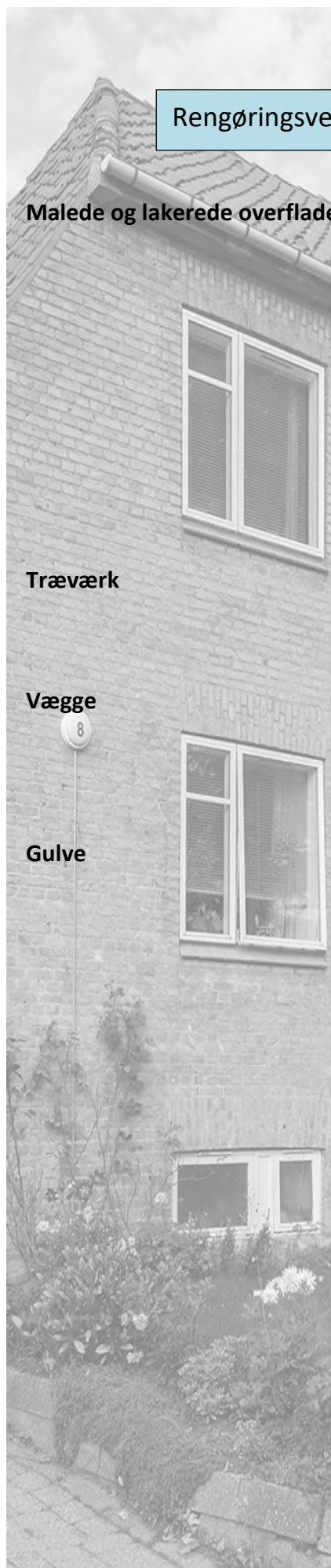
Træ: Malet, lud- eller ubehandlet i rækkehusene.

1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 2-10/ludbehandling.

	Farve: Hvid ral 9010
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. 1. Køkkenbordplade af massivt træ afvaskes, afslibes og olieres efter træsort. Disse udskiftes løbende med laminat bordplader.
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 i samme farve som fugerne.
Rør og radiatorer	
Generelt	1. Afrensning af løstsiddende maling samt slibning. 2. Grundig vask med grundrens. 3. Maling i minimum glans 25 eller 40 beregnet til jern. 4. Farve: Hvid ral 9010.
Træværk	
Paneler, gerigter, dørkarme, skabsgavle	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. 6. Farve: Hvid ral 9010.
Skabs- og køkkenlåger De oprindelige køkkenlåger i finértræ.	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.
Behandlede døre	1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling.

Nyere laminatdøre og lign.	<p>5. Sprøjtemales i glans 40 eller 50. 6. Farver: Hvid ral 9010.</p> <p>1. Vedligeholdes med aftørring og vask.</p>
Vinduer	
Karme, rammer og bundplader Bundplader er oprindeligt terrazzo men udskiftes med laminat løbende.	1. Vedligeholdes med afvask og aftørring.
Gardiner, persienner m.v.	1. Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme.
Gulve	
Gulvtyper i afdelingen <ul style="list-style-type: none"> • Trægulve • Fliser/klinker • Vinyl/linoleum • Terrazzo 	<p>1. Gulv er parketgulv 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 fejlister. 5. I forbindelse med gulvbehandling er det muligt at få monteret fejlister i træ langs væggene. Disse vedligeholdes med maling i farven ral 9010.</p>
Gulv i badeværelse og toilet	
Gulv i køkken	<p>1. Fliser skal afvaskes. 2. Terrazzogulve skal slibes og poleres.</p> <p>1. Gulv i køkken er vinyl, linoleum eller træ.</p>
Faste installationer	
Målere	<p>1. Elmåler er fjernaflæst. 2. Vandmåler er fælles/kollektivt aflæst. 3. Varmemålere er fælles/kollektivt aflæste.</p>
Sikringer	1. Der kan skiftes sikringer i entré/køkkenet.
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	<p>1. Der er opsat udvendig belysning ved indgangsparti i rækkehusene.</p> <p>1. Der er opsat indvendig belysning i køkken i loft og/eller på undersiden af køkkenoverskabene og på badeværelse/toilet.</p>
Indvendig belysning	
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				
Gulve:				
Entré, stue og værelser		X	X	
Køkken		X	X	
Badeværelse og toilet		X		
Kælder				
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 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.

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