

Vedligeholdelsesreglement afd. 71

- Nykersvej



B-ordning AAB

Vedtaget på ekstraordinært
afdelingsmøde d. 27/10 21



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 71

Reglernes ikrafttræden

1.1 Med virkning fra den 27. oktober 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.

Lejemålgennemgang/Boligtjek

4.5 Lejemålgennemgang tilbydes i de boliger, hvor der hører en have til, samt i de boliger, hvor der er truffet beslutning om kollektiv råderet. Lejemålgennemgangen 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

Fraflytningsrapport

Prisoverslag

Endelig flytteopgørelse

Arbejdets udførelse

Istandsættelse ved bytning

Genhusning

Generelt

lejemålsgennemgang 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.

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.

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

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.

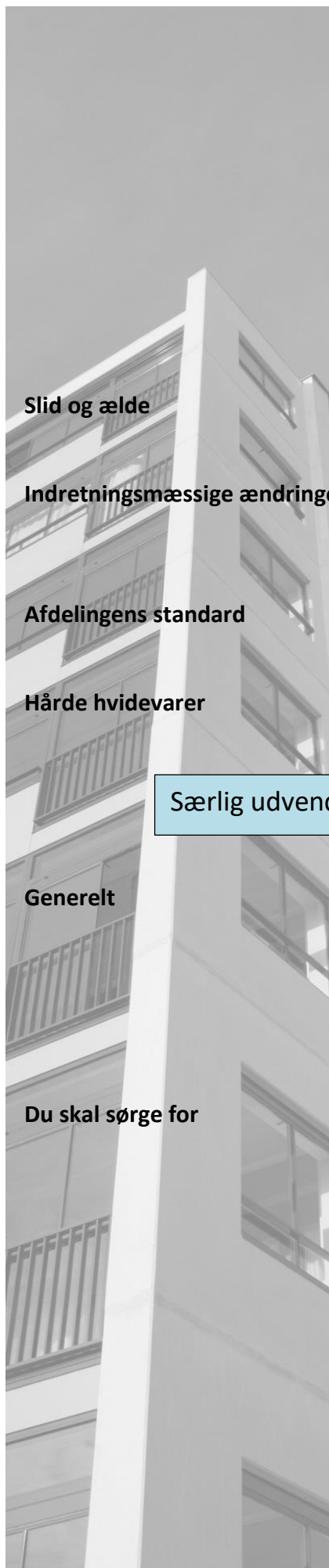
4.11 Istandsættelsesarbejdet udføres på AAB's foranledning under hensyntagen til pris og kvalitet.

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

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

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

Særlig udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 3.6

Generelt

Du skal sørge for

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.

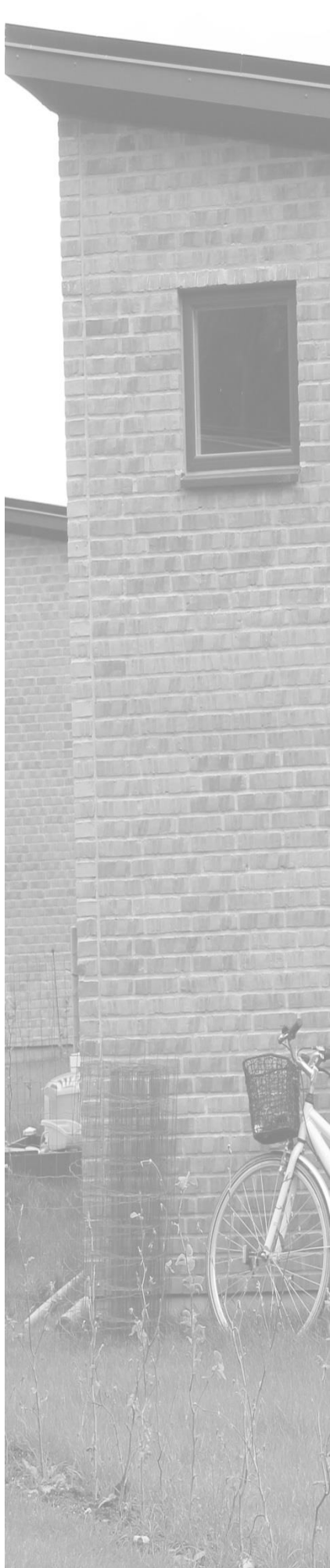
5.5 Se bilag 1 vedrørende afdelingens standard for overflader ved lejemålets begyndelse.

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 eller Aarhus Kommune. 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.



- Aarhus Kommune vedligeholder belægning herunder fornyelse af fliser og asfalt.

6.3 Vedligeholdelse af udvendigt træværk

- Afdelingen vedligeholder al udvendigt træværk på boligerne.
- Du er forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejder fx træterrasser, hegn, skure mfl. vedligeholdes 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 al udvendigt træværk: Ral farverne: Grøn umbra, brun, hvid, sort, svensk rød og grå.

6.4 Haver m.v.

- Det påhviler den enkelte beboer at holde haven i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt.
- Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen fx på murstensvæggene, på taget, tagrender eller over nabogrunden.
- 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.
- Træer der har en højde, der overstiger tagrendernes kant, skal stå minimum 3 meter fra husene.
- Mindre træer, buske og lignende der står under 3 meter fra husene, må ikke blive højere end til tagrendernes kant.
- Al beskæring, fældning og bortskaffelse af beplantning påhviler beboeren af den bolig, hvor beplantningen står.
- Hække og træer mod vej og fortov skal være klippet således, at afgrænsningen er fri. Udhængende grene over fortov skal have en frihøjde på minimum 260 cm,



Vedligeholdelsesvejledning

Generelt

og udhængende grene over vej skal have en frihøjde på minimum 340 cm.

- Hække skal klippes mindst 2 gang årligt. 1. gang inden 10. juli og 2. gang inden 10. oktober.
- Ingen hæk må være over 230 cm. Hvis uenighed mellem naboer om hækkens højde, henvises til hegnsloven maks. 180 cm.
- Hække skal klippes ind ligeligt fra begge sider. Levende hegn skal klippes ind så det ikke mister sin lægvide virkning.
- Vedligeholdelsespligten påhviler i fællesskab de parter, hvor hækken grænser op til hinanden.
- Det påhviler beboeren at fjerne ukrudt og fx efeu på hver side af hækken mindst to gange årligt for at sikre hækplanterne har gode vækstforhold.
- AAB kan altid ved opsigelse/fracflytning af en bolig fjerne beplantning i haven uanset højden af beplantningen fx ved sygdom.
- Indrettes haven i botiden mere vildt med fx markblomster, højbede mv. skal dette vedligeholdes løbende af dig.

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.	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling/ludbehandling. Farve: Hvid
Entré, stue og værelser	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling.
Køkken	
Vægge: Spartlet, malet, glasvæv eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling. Anbefaling: Minimum i glans 25 eller 40.
Køkkenbordplade	1. Køkkenbordpladen er standard en laminatbordplade. Afvaskes og aftørres dagligt. 1. Køkkenbordplade kan være af massivt træ. Skal afvaskes, afslibes og olieres efter træsort.
Badeværelse og toilet	
Vægge	1. Maling. Anbefaling: i Minimum glans 25 eller 40. Malingen kan med fordel være Silikat. 2. Nogle steder kan der i bruseområdet være opsat fliser. Disse vedligeholdes som angivet nedenfor.
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.
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. Farve: Hvid
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. Anbefaling: Minimum glans 40 eller 50. 6. Farver: I hvide og grålige nuancer. Fx hvid ral 9010 og grå ral 7035.
Behandlede døre	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.

Indvendige døre i finér	<p>6. Farver: I hvide og grålige nuancer. Fx hvid ral 9010 og grå ral 7035.</p> <p>1. Vedligeholdes med afvask med grundrens. 2. Behandles med olie beregnet til teak.</p>
Vinduer	
Rammer og bundplader.	<p>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. Farver: Hvid</p>
Stue: Vindueskarme er af sort marmor Værelser: Vindueskarme er af træ.	<p>1. Vedligeholdes med marmorpleje. 1. Vedligeholdes med aftørring og olie beregnet til træsorten.</p>
Gardiner, persienner m.v.	<p>1. Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme.</p>
Gulve	
Gulvtyper i afdelingen	<p>1. Gulv er bøgemarket med klar 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 og fodlister har monteret fejelister.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Trægulve • Fliser/klinker • Vinyl/linoleum • Terrazzo 	
Gulv i badeværelse og toilet	<p>1. Fliser skal afvaskes og evt. afkalkes. 2. Terrazzogulve skal slibes og poleres. 3. Linoleumgulve skal afvaskes og poleres.</p>
Gulv i køkken	<p>1. Gulv i køkken er vinyl, linoleum eller træ.</p>
Faste installationer	
Målere	<p>1. Elmåler er fjernaflæst. 2. Vandmåler skal aflæses i bryggers. 3. Varmemålere er fjernaflæste.</p>
Sikringer	<p>1. Der kan skiftes sikringer i sikringskabet, der er placeret i entre/gang.</p>
Tv/internet	<p>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.</p>
Udvendig belysning	<p>1. Der er opsat udvendig belysning ved hoveddør.</p>
Farvevalg	
Vægge	<p>1. Du må males i alle farver.</p>

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.

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

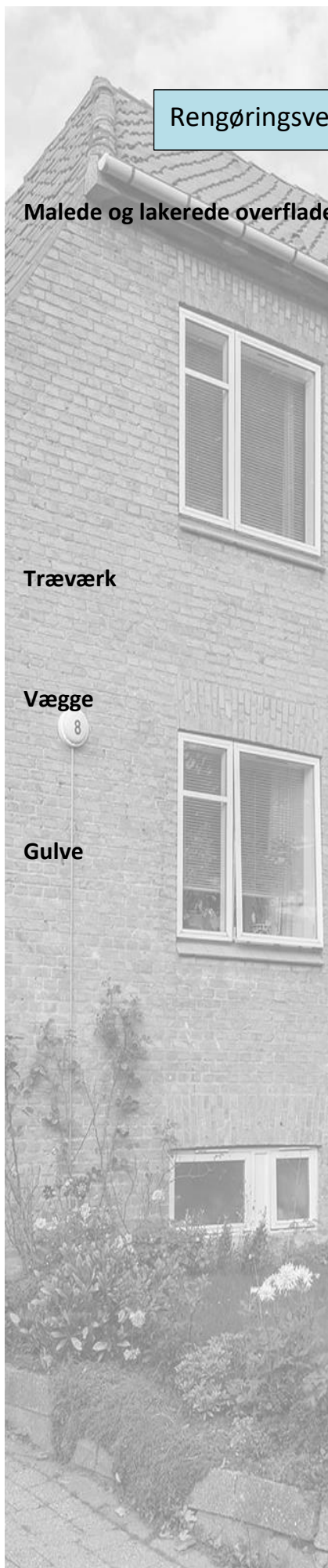
8.4 Mat plastmaling kan i de fleste tilfælde ikke rengøres uden at efterlade et skjoldet udseende. Lav derfor en lille vaskeprøve i et ikke synligt område. Halvmatte til halvblanke overflader kan dog i reglen rengøres som træværket.

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 rensset benzin.

Træværk

Vægge

Gulve



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 (kan være moderniseret)		X	X	
Træværk:				
Paneler			X	
Dørkarme og indfatninger		X		
Dørtrin		X		
Døre		X	X	
Vindueskarme, -rammer og -indfatninger			X	
Vinduesplader			X	
Inventar (skabe/hattehylde/kufferthylde)			X	

*Nykersvej 14's bad, køkken og malbare overflader fremstår anno 2021 med en karakter 4.

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 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	X
Vaskemaskine	X

*Enkelte boliger kan have udskiftet deres køleskab til et køle-/fryseskab, og har dette som standard i boligen. Separat fryser er ikke standard.