

Vedligeholdelsesreglement afd. 75

- Havnen



A-ordning

Behandles på afdelingsmøde 27/5 2024



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 og tapetsering. 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 75, Havnen

Reglernes ikrafttræden

1.1 Dette vedligeholdelsesreglement er gældende fra den 01-01-2025.

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.

3. Vedligeholdelse i bo-perioden

Din vedligeholdelsespligt

Særlig udvendig vedligeholdelse

AAB's vedligeholdelsespligt

Nøgler

Falck-abonnement

Anmeldelse af skader

Akut assistance

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.

3.1 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.

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.

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.

3.10 Ved lejemålets begyndelse er der udskiftet låsecylinder, og du får udleveret et antal nøgler eller 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



4. Ved fraflytning

lignende. Uden for AAB's åbningstid skal du ringe til 24/7-vagten for kontaktoplysninger se www.aabnet.dk.

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 lejeren 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 som følge af misligholdelse. 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.

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.

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

4.7 Der er flere muligheder for at dit private indbo, egne hårde hvidevarer m.m. kan skifte ejerskab. Hertil skal du udfylde en blanket forinden syret, og denne skal underskrives af både fraflytter og indflytter. Se mere herom på www.aabnet.dk.

Misligholdelse

Ekstraordinær rengøring

Ejerskifte af privat indbo



Lejemåls gennemgang

4.8 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 bolig tjek i din botid.

Syn ved fraflytning

4.9 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

4.10 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.

4.11 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

4.12 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.

Endelig flytteopgørelse

4.13 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.

Arbejdets udførelse

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

Istandsættelse ved bytning

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

Genhusning

4.16 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 finansieret gennem en ekstraleje på det faktiske beløb for vedligeholdelsesarbejdet.

Du skal sørge for

6.2 Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje m.v.

- Afdelingen sørger for facadevask og -pleje på bygningen.
- Vinduespudsning af facadevinduer og -glas udføres af eksternt firma 6 gange årligt i februar, april, juni, august, oktober og december.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning på fællesarealer herunder rampen og svalegangen. Forpligtelsen gælder også snerydning.
- Du er forpligtet til at foretage vinduespudsning/renholdelse af de vinduer og glaspartier du selv kan nå fx indgangsparti og vinduer samt indvendig side af glasværn/glasadskillelse på altan.



Indvendig vedligeholdelse

Generelt

6.3 Vedligeholdelse af udvendigt træværk

- Afdelingen vedligeholder al udvendigt træværk udenfor boligen herunder gelændere i trappeopgangene.

6.4 Altaner m.v.

- Afløb på altan renses af dig 1-2 gange årligt. På altanen ligget et af brædderne løst. Dette tages op og derefter kan afløbet renses for blade mv.
- Det påhviler dig at vedligeholde kompositgulve på altaner. Vedligeholdelsen indebærer rengøring for at hæmme algevæksten 1-2 gange årligt. Der kan anvendes mild sæbe og vand.
- Det påhviler dig at renholde aluplade, fibercementplade på indvendig side af altan. Dette afvaskes med vand.

6.5 Trappevask

- Trappevask på fælles trappe, afsatser, det lille forum i kælderen, elevatorer samt pudset spejle i elevatorer foretages af eksternt firma.
- Dette udføres i sommermåneder (april-september): hver 14. dag. I vintermåneder (oktober-marts): hver uge.

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	
Beton	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 5-10. Farver: Hvide nuancer
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. 2. I køkkenet er monteret vaskbar plade af glas – stænkplade – på væg ved kogeplader.
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 ikke bore huller i fuger eller fliser på badeværelset.
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. Farver: Hvide nuancer.
Træværk	
Paneler, gerigter, dørkarme	1. Vask med grundrens. 2. Slibning til jævn og mat overflade. 3. Spartling af skrammer og ujævnheder samt slibning. 4. Grundbehandling. 5. Maling beregnet til træværk i glans 40 eller 50. Farver: alle farver
Skabs- og køkkenlåger	1. Afvaskes.
Behandlede døre	1. Behandlede døre vedligeholdes med afvask med almindeligt rengøringsmiddel. Ophæng af fx klistermærker på døre frarådes, da dette betragtes som fejlagtig brug.
Vinduer	
Karme, rammer	1. Vaskes med alm. rengøringsmiddel.
Bundplader	1. Er af laminat og skal afvaskes.
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 (Køkken, stue, værelser) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gulv er parketgulv med vandbaseret eller hvidpigmenteret lak. Der skal være en ensartet lakering i hele boligen. Vær opmærksom på, hvis der opstår huller eller slid af lakeringen. 2. Gulve kan have farveforskelle på grund af solindfald. Mindre brugsridser og misfarvninger i selve lakken kan forekomme. 3. Slibning og lakering af gulve. 4. Der forefindes ikke dørtrin i boligerne grundet centralsug.
<ul style="list-style-type: none"> • Fliser/klinker (badeværelse/toilet) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fliser skal afvaskes og afkalkes.
Faste installationer	
Målere	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elmåler er fjernaflæst. 2. Vandmåler er fjernaflæst. 3. Varmemålere er fjernaflæste.
Sikringer	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der er sikringsskab i entré.
Brandalarm	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der er fastmonteret brandalarm i stue/alrum. Denne er koblet til 220 V installationen med backup batteri. Brandalarmen skal blive siddende og må ikke fjernes eller afmonteres.
Tv/internet	<ol style="list-style-type: none"> 1. Du skal selv sørge for trækning af antenne- og telefonkabler i din bolig. Kabler skal være fjernet ved eventuel fraflytning. Alle synlige installationer/kabler skal reetableres.
Centralsug	Der er centralsug på badeværelser og i køkkenet. Udsugning på badeværelse og emhættesug.
Indvendig belysning	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der er fra byggeriets oprindelse opsat indvendig belysning i stue (LED-lampe), denne lampe udfases og erstattes af et alm. lampeudtag/blænddæksel. Arbejdet udføres af afdelingen senest ved fraflytning. 2. I de afdelings oprindelige køkkener er der monteret 4 spots på underside af køkkenoverskabe. 3. På badeværelse er der installeret spots samt lampe over spejl/ved håndvask.
Farvevalg	
Vægge	<ol style="list-style-type: none"> 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.

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

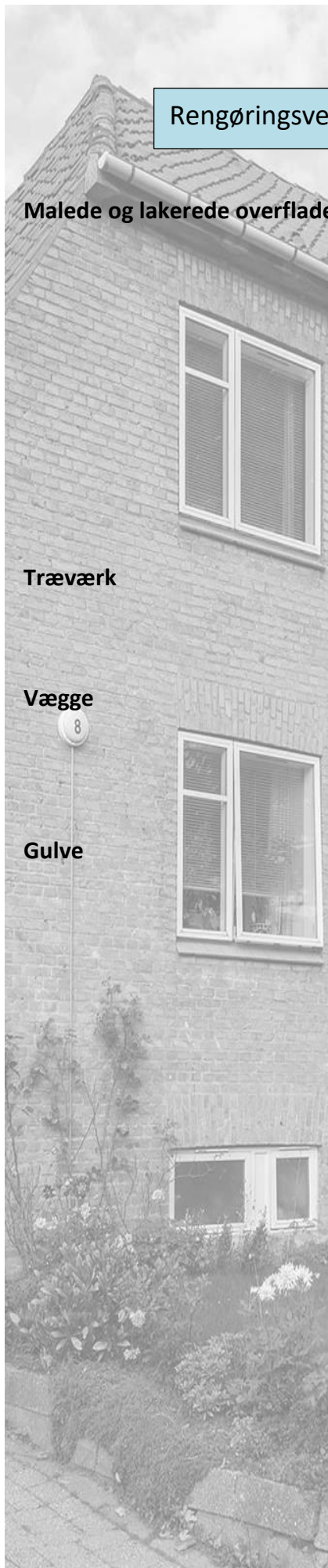
8.4 Mat plastmaling kan i de fleste tilfælde ikke rengøres uden at efterlade et skjoldet udseende. Lav derfor en lille vaskeprøve i et ikke synligt område. Halvmatte til halvblanke overflader kan dog i reglen rengøres som træværket.

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 vedligeholdelsesstandard 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	
Køkken			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 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	
Komfur el. kogezone og indbygningsovn	X
Køle-/fryseskab	X
Køleskab	
Vaskemaskine	
Tørretumbler	
Opvaskemaskine	

*Emfang er koblet på boligernes centralsug.