

Vedligeholdelsesreglement afd. 17





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 17

Reglernes ikrafttræden

1.1 Med virkning fra den 4. december 2019 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

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.

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.



Sand- og fejlister

Nøgler

Falck-abonnement

Anmeldelse af skader

Akut assistance

Ved fraflytning

Istandsættelse ved fraflytning

Misligholdelse

3.10 Er dit eksisterende vinyl- eller linoleumsgulv slidt, og ønsker du det udskiftet, skal du kontakte servicecentret. Hvis de vurderer, at gulvet er udskiftningsmodent, vil det blive udskiftet på afdelingens regning. Du kan bestemme farve, mønster samt leverandør ud fra AAB's leverandørliste.

3.11 Hvis disse ikke forefindes i lejemålet, afholder afdelingen udgiften til montering af sand- og fejlister i forbindelse med slibning af trægulve og behandling af vinyl- og linoleumsgulve. Er der allerede sand- og fejlister i lejemålet, kan lejemålets vedligeholdelseskonto anvendes til udskiftning af disse i forbindelse med gulvbehandling.

3.12 Ved lejemålets begyndelse er der udskiftet låsecylinder, og du får udleveret 4 stk. nøgler til boligen.

3.13 Du kan se om afdelingen er tilmeldt AAB's Falck-abonnement på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

3.14 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.

3.15 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



Ekstraordinær rengøring

Lejemålgennemgang

Syn ved fraflytning

Fraflytningsrapport

Prisoverslag

Endelig flytteopgørelse

Arbejdets udførelse

Istandsættelse ved bytning

vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

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

4.5 Umiddelbart efter din opsigelse gennemføres en gennemgang af boligen. Her registreres boligens standard og eventuelle forbedringer, inden boligen sendes i tilbud til en ny beboer. Du har også selv mulighed for at anmode om en lejemålgennemgang. Hør nærmere på Servicecenteret.

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.

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 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.

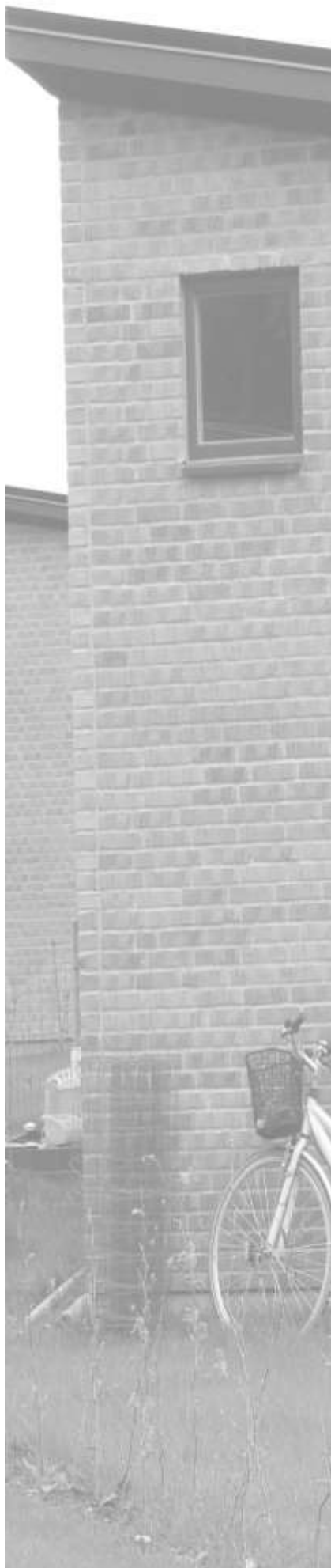
Særlig udvendig vedligeholdelse, jf. pkt. 3.6

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 på eget fortov og ved adgang til boligen helt ind til hoveddør, affaldsbeholdere samt postkasse.
- Afdelingens personale rydder sne og glatførebekæmper på fortovet og veje. I forbindelse med snefald er du forpligtet til at fjerne sne (må ikke kastes ud på vejen) foran evt. havelågen/indgang til boligen samt postkassen og sikre mod glatføre efter reglerne om glatførebekæmpelse. Forpligtelsen til at rydde sne og gruse eller salte gælder så hurtigt som muligt, efter det har sneet indenfor en tidsramme mellem kl. 7 (dog kl. 8 om søndagen) og kl. 22.
- Afdelingen har vedligeholdelsespligten af al belægning fra år 2018.

6.3 Vedligeholdelse af udvendigt træværk

- Afdelingen vedligeholder alt udvendigt træværk som er en fast del af bygning samt hegn i skel og havetrappe.
- Træværk terrasser, hegn, skure mfl. med maling/oliering hvert 5. år første gang i 2020.
- Du har mulighed for at overtage visse dele af vedligeholdelsespligten for udvendigt træværk. Dette aftales med servicecenteret. Såfremt dette er aftalt, udleveres maling til formålet i perioden maj til oktober de pågældende år. Arbejdet skal være udført ved udgangen af oktober.
- Tilladte farver på alt udvendigt træværk: Jordfarver fx grøn umbra (6020), antracit grå (ral 2600) eller NCS S 1500N (NCS S 1502Y).

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 eller over nabogrunden.
- Hække tilhører afdelingen. Såfremt der er skriftlig enighed mellem naboer kan man udskifte de eksisterende hække til bøgehække eller ligusterhække.



Vedligeholdelsesvejledning

Generelt

- Nyplantning af træer i haven, må maksimalt nå en højde på 5 m. samt plantes med minimum 2 m. til naboskel og med minimum 3 m. afstand til bygninger af hensyn til sol og udsyn.
- Alle øvrige høje træer over 5 m. og mindre end 2 m. fra naboskel i afdelingen, vil blive beskåret/fældet ved fraflytning for afdelingsmidler.
- Hække holdes i en efter forholdene og i afdelingen bestemt passende højde. Ingen hæk må være over 180 cm jf. Hegnsloven. I skel må der plantes Bøgehække og ligusterhække.
- Hække skal holdes klippede, således disse ikke går ud over fortov.
- Hække skal klippes 2 gange årligt første gang i juni og anden gang i september måned.
- For visse hegn og hække i skel kan der være servitutbestemmelser, der foreskriver en anden højde. Kontakt Servicecenteret såfremt der er tvivl.
- Det er ikke tilladt at opmagasinere effekter i haven, der ikke normalt er til havebrug. Her tænkes bl.a. på køleskabe, gamle biler, ikke indregistreret campingvogne o.l.

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, puds, beton el.lign. Træ: Malet, lud- eller ubehandlet	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 10/ludbehandling.
Entré, stue og værelser	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 10.
Køkken	
Vægge: Spartlet, malet eller tapetseret	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 25 eller 40.
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.
Kældre	
Vægge, lofter og gulve	<p>Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og der må ikke lægges: Trægulve eller gulve i organiske materialer Gulvtæpper med gummibagside Opsættes beklædning på vægge af nogen art eller tapetseres.</p> <p>Der må gerne lægges: Gulve i klinker/fliser Gulve i egnet støvbinder, betonsealer eller grunder Håndværksmæssig korrekt epoxybehandling Vægge må pudses op i produkter som er egnet til kældervægge Vægge: må opsættes, skamol el. lign. materialer Vægge: må males med diffusionsåben murmaling eller kalk Lofter: Der må opsættes lofter af fx troldekt, fermacell og trælofter Træværk må males med sædvanlig maling til træværk eller indendørs brug.</p> <p>Det må påregnes, at væggene fremstår rå og ubehandlede, ligesom man må forvente saltudtræk, salpeterudtræk og afskalning (dette skyldes, at der er brugt et forkert pudsmateriale på væggene). Kældrene kan variere meget i kvalitet. Gulve kan fremstå i rå beton eller med fliser eller klinker i uorganisk materiale.</p> <p>Der må forventes revner og fugtskjolder i mindre omfang. Ved større revner eller fugtskjolder,</p>

Bad i kældre	<p>kontaktes servicecentret med henblik på en vurdering.</p> <p>Etableres der bad i kælder, skal der i visse tilfælde søges byggetilladelse, og der skal samtidig etableres mekanisk udsugning (dette opsættes og betales af afdelingen). Der skal i øvrigt etableres vådrumssikring og honoreres alle andre myndighedskrav til etablering af badeværelse. Asbestholdig rørisolering eller fliseklæb skal nedtages og bortskaffes forskriftsmæssigt og må alene håndteres af håndværkere rekvireret af AAB (dette arbejde bestilles og betales af afdelingen).</p>
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.
Træværk	
Paneller, gerigter, dørkarme, skabsgavle samt malebehandlede døre, 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.
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.
Gardiner, persienner m.v.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme.
Gulve	
Gulve og dørtrin i stue og værelser	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gulv er plankegulv, der behandles med vandbaseret lak eller ludbehandling. 2. Gulve kan have farveforskelle på grund af solindfald. Mindre brugsridser og misfarvninger i selve lakken kan forekomme. 3. Afslibning og lakering af gulve. Er der allerede monteret sand- og fejlister i lejemålet, vil disse kunne vedligeholdes og udskiftes over vedligeholdelseskontoen 4. Dørtrin har monteret fejlister.
Fliser, terrazzo, linoleum, vinyl	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vedligeholdes med afvask og evt. afkalkning. 2. Terrazzogulve skal slibes og poleres.

Malet betongulv	<p>3. Linoleumgulve skal afvaskes og poleres. 4. Vinyl skal afvaskes og efterhandles.</p> <p>Betongulv skal afvaskes</p>
Faste installationer	
<p>Målere <i>Der kan være stikprøvekontroller fra værker. Det anbefales, at man periodisk/løbende aflæser sine målere og noterer dette.</i></p>	<p>1. Elmåler er fjernaflæst. 2. Vandmåler er selvaflæsning. Her modtager du en mail/besked i e-boks fra AarhusVand. 3. Varmemålere er fjernaflæste.</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>
Indvendig belysning	<p>Der er opsat indvendig belysning i badeværelset og i kælderen.</p>
Udvendig belysning	<p>Der er opsat udvendig belysning ved hoveddøren.</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.

Træværk

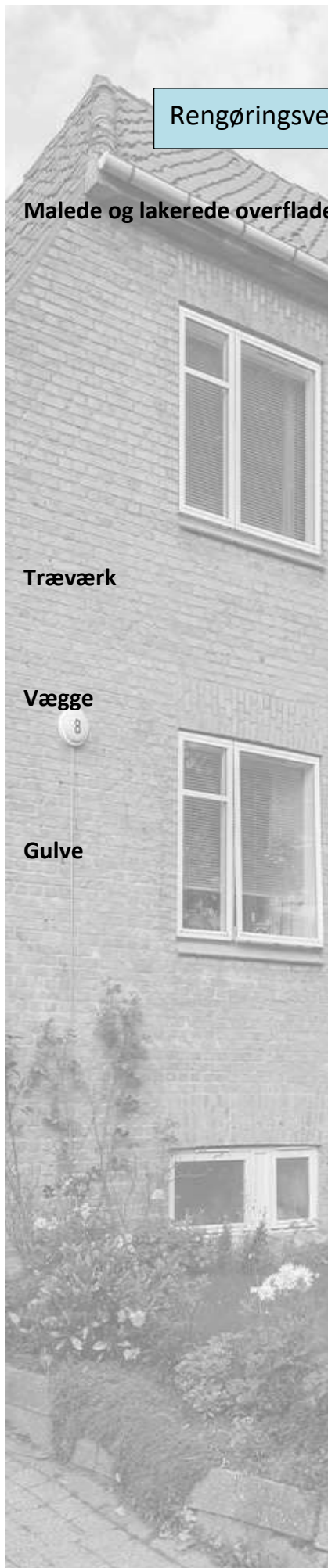
8.3 Begynd rengøringen fra oven og vask nedefter, så undgås striber i malingen. Der kan fx anvendes universelt rengøringsmiddel som Ajax eller tilsvarende.

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 rensed 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	X			
Gulve:				
Entré, stue og værelser		X		
Køkken	X			
Badeværelse og toilet	X			
Kælder	X			
Træværk:				
Paneler		X		
Dørkarme og indfatninger		X		
Dørtrin	X			
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og -indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
Inventar (skabe/hattehylde/kufferthyld)		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 på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

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