

Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 35



Indholdsfortegnelse

1.	Normalstandsættelse	1
2.	Generelt	1
3.	Overtagelse af boligen ved indflytning	2
4.	Boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	2
5.	Vedligeholdelse i boperioden.....	2
6.	Særlig udvendig vedligeholdelse.....	3
7.	Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	4
8.	Ved fraflytning	9
9.	Vejledning ved fraflytning	10

1. Normalstandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

2. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 27. august 2015 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer samt evt. tillæg.

Ændring af lejekontrakten

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

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

3. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand	1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
Syn ved indflytning	2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeret indkaldes til synet.
Indflytningsrapport	3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeret kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeret ved synet eller sendes til lejeret senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 14 dage	4. Hvis lejeret ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeret senest 14 dage efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeret. 5. Udlejeret kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeret hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

4. Boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse	1. Ved lejerets overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge ny istandsatte. 2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerets skøn har været behov for det.
Slid og ælde	3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
Farvevalg	4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. Lejlighederne afleveres i AAB Silkeborgs standard farve

5. Vedligeholdelse i boprodukten

Lejerets vedligeholdelsespligt	1. Lejeret sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeret afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
---------------------------------------	--

	2.	Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
Særlig udvendig vedligeholdelse	3.	Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
	4.	Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
Udlejerens vedligeholdelsespligt	5.	Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren.
	6.	Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse. Såfremt lejeren mister en nøgle i bo perioden kan der tilkøbes en ny og låsen skal ved fraflytning om kodes for lejerens regning.
	7.	Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 6.
Anmeldelse af skader	8.	Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

6. Særlig udvendig vedligeholdelse

Altan	1.	Hvis boligen er inkl. altan, skal altanen i lighed med den indvendige bolig vedligeholdes, og ved fraflytning afleveres i velholdt og rengjort stand.
		<u>Algebehandling:</u> AAB gennemfører hvert år algebehandling af stop på altaner og repos. Den enkelte lejer skal selv sørge for algebehandling af altan og eventuelt opsat markise. AAB algebehandler beton på repos mellem 4D og 4F. AAB gennemfører algebehandling af tage, når det findes nødvendigt. Følg anvisning på produkt. Der må ikke spules på altaner.

7. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Bemærk særlige regler ved fraflytning se punkt 8

Stuer, værelser og entré *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen pudset, tapetseret med Filt, glasvæv eller Rutex og malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 10 i farven Ral 9010
For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type og glans.

Loftbehandling

2. Loft i stuer/værelser og entré er ved indflytning malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 5 i farven S 0500-N. For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type og glans.

Køkken *Vægbehandling*

3. Vægge i køkken er ved indflytningen pudset, tapetseret med Filt, glasvæv eller Rutex og malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 10 i farven Ral 9010
For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type/kvalitet og glans.

Loftbehandling

4. Loft i køkken er ved indflytning malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 5 i farven S 0500-N. For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type og glans.

Badeværelse *Vægbehandling*

5. Vægge i badeværelse er ved indflytningen pudset, tapetseret med Filt eller glasvæv og malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 25 i farven Ral 9010.
For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type og glans.

Loftbehandling

6. Loft i badeværelse er ved indflytning malet med maling i kvalitet som Flügger Flutex glans 25 i farven S 0500-N.
For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type og glans.

Træværk

7. Dørkarme og fodlister er normalt ved indflytning malet med maling af kvalitet som Flügger Easy finish glans 40 i farven RAL 9010. Dog kan det ikke forventes at træværk males ved hver flytning. For korrekt vedligeholdelse bør det males med maling af samme type og glans.

Ventilation og røgalarm

8. Hver lejlighed er forbundet til et fælles ventilationssystem. Luften suges ud i badeværelse og i emhætte ved komfur. Frisk luft pustes ind i stue og de små luftkanaler i soverum samt kanaler i vinduer mod gård. Emhættes skal med jævne mellemrum renses. Specielt de to filtre. Dette gøres med grundrens i en spand. En opvaskemaskine kan også rengøre filtrene. Luftkanal i stue og i badeværelse rengøres med en lang støvbørste og støvsuger samt rengøringsmiddel til rosetten. Det er ikke tilladt at tilstoppe udluftningsventiler.

Røgalarm: Ved indflytning er der i gang monteret en røgalarm. Med jævne mellemrum skal røgalarmen testes for funktionsdygtighed. Når den mangler batteri, så bipper den med korte mellemrum. Røgalarmen har en levetid med udløbsdato. Her træder alarmer i kraft. Beboeren skal selv skifte batteri. Ved fraflytning skal AAB teste, at røgalarm fungerer.

Radiatorer og rør

9. Radiatorer og rør males under normale omstændigheder meget sjældent. Hvis der i bo perioden er behov for pletmaling er der mulighed for at få udleveret maling ved AAB.

Et lakeret gulv har en meget slidstærk overflade, der er nem at vedligeholde, men der er naturligvis altid små tips og tricks, der kan hjælpe med at begrænse slitage.

Ved indgangspartier er det en god ide at placere riste eller måtter både udenfor og indenfor. Det mindsker mængden af grus og småsten, der kan ridse gulvet.

Alle møbler, der placeres direkte på et lakeret gulv, bør have påsat "filtdupper" under benene for at beskytte gulvets overflade mod ridser. Ved kontorstole med hjul er det en fordel at placere en "køreplade" under stolen eller evt. udskifte hjulene med "bløde" hjul. Der bør anbringes underlag under planter, så det lakerede gulv ikke kommer i kontakt med fugt/vand i længere tid ad gangen.

Rengøring og vedligeholdelse af lakerede trægulve

Støvsugning er ofte tilstrækkeligt i den daglige rengøring. Når der er behov for det, vaskes gulvet med produkter som Junckers GulvSæbe; der bruges en hårdt opvredet klud eller moppe, og det er vigtigt, at bruge så lidt vand som muligt.

Hyppigheden af vedligeholdelse afhænger naturligvis af brugen af gulvet, men det er vigtigt at understrege, at genlakering bør ske, inden den originale lak gennemslides. Dette gælder i særlig grad for hvidpigmenterede gulve. En gennemslidning af den originale lak betyder, at gulvet skal slibes til rent træ inden genlakering.

Genlakering af lakerede trægulve

Inden genlakering afvaskes gulvet med Junckers GulvRens for at neutralisere GulvSæbe. Den lakerede overflade skal være helt tør inden lakering. Der mellemslibes med sandpapir eller slibenet (P120-P150) og gulvet skal være helt fri for slibestøv, inden lakering med en af Junckers Gulvlakker. Slibning og lakering skal altid ske i træets længderetning. Lakken påføres enten med pensel, rulle eller sprøjte. Tørretiden er ca. 4 timer ved 20°C og 50% relativ luftfugtighed. Maksimal hårdhed opnås efter 72 timer.

Vedhæftning: For at sikre den bedste vedhæftning er det en god idé at lave en lille lakprøve på et mindre felt. Påfør et lag lak. Dagen efter skraber du på lakken med kanten af en mønt. Hvis overfladen ikke krakelerer, kan du lakere hele gulvet.

For yderligere oplysninger kontakt AAB.

11. Daglig rengøring

Daglig rengøring foretages med et alkalisk rengøringsmiddel uden plejemidler f.eks. Evers Grundrens.

Periodisk rengøring for kalkaflejringer

Afhængigt af vandets hårdhedsgrad og brugen af rummet, skal der regelmæssigt foretages en afkalkning af overflader, der belastes med vand, f.eks. badeværelser:

1) Overfladen rengøres med et alkalisk rengøringsmiddel, f.eks. Evers Grundrens.

2) Der skylles efter med vand.

3) Overfladen påføres koncentreret Evers kalkfjerner. Lad den virke i fem min.

Herefter skrubbes overfladen let med en hård børste eller en ikke ridsende skuresvamp.

4) Skyl og slut af med en let grundrens og efterskylning.

Rengøring for kalk, som har siddet længe

Fremgangsmåden er den samme som overfor, men det er en fordel at anvende meget varmt vand sammen med Grundrens, da det øger rengøringsmidlets effektivitet. Processen gentages indtil belægningen er væk.

Fedt- og oliepletter

Ved fedt- og oliepletter anvendes et alkalisk rengøringsmiddel. Man opnår større effekt med varmt vand og længere virkningstid. Gentag processen om nødvendigt. Går pletterne ikke helt af, kan der bruges rensebenzin, acetone eller sprit.

Blod og æggehvideoffer

Skyl med koldt vand og rengør derefter med et alkalisk rengøringsmiddel.

Hvis fugerne bliver mørke

Mørke fuger rengøres først med et alkalisk rengøringsmiddel og derefter med et klorholdigt middel. Skyl efter. Problemet kan delvis afhjælpes ved imprægnering af fugerne med produkt som Evers FB9700. Imprægneringen bør gentages, når fugerne begynder at opsuge fugt igen.

(NB! Tegn på mug i badeværelser o.lign. steder, skyldes ofte utilstrækkelig ventilation)

12. Smøring.

Vinduer og døre er stort set vedligeholdelsesfrie. Dog skal alle bevægelige dele som greb, hængsler osv. renses og evt. have et par dråber olie 1-2 gange om året – sørg for jævnlige at smøre hængsler og greb. Der skal benyttes syrefri olie.

Vask/rengøring af rude, ramme og karm

Gøres bedst med en blød klud eller børste samt lunkent vand tilsat lidt opvaskemiddel eller et andet mildt rengøringsmiddel uden slibeeffekt og opløsningsmiddel. Spor efter klæbemærker og limrester på glasset fjernes ved at gnide på dem med en klud dyppet i sprit. Drejer det sig om mærker fra sugekopper, kan du fjerne dem med et rengøringsmiddel til glaskeramiske kogeplader. Sorte striber fra glasbånd kan kræve lidt ekstra knofedt for at gå af.

Træ indvendigt.

Karmen er overfladebehandlet med vandbaseret maling eller lak og bør afvaskes jævnlige. Tætningslister, glasbånd og glaslister skal blot holdes rene fx ved aftørring med en klud opvredet i rent vand, evt. tilsat et mildt rengøringsmiddel. Skader i karmens overfladebehandling skal repareres. Ved reparation, eller hvis du i øvrigt ønsker at male karmen, skal du bruge vandbaseret, diffusionsåben maling - undgå at få maling på tætningslister, glasbånd og glaslister.

Korrekt olie og maling kan udleveres ved at kontakte AAB.

Inventar

- 13.** Køkken-/klædeskab osv. vedligeholdes ved rengøring med en blød klud eller børste samt lunkent vand tilsat lidt opvaskemiddel eller et andet mildt rengøringsmiddel uden slibeeffekt og opløsningsmiddel

Afløb

- 14.** For at mindske risikoen for tilstoppede afløb hvilket kan medføre vandskader og unødvendige udgifter, anbefales det at vandlåse under vaske og i gulvafløb renses 2 gange årligt.

Termostater på radiatorer/ gulvvarme og elpærer

- 15.** For at sikre at en termostat virker som den skal, anbefales det at ventilen under termostaten masseres 1-2 gange årligt, normalt om efteråret lige inden fyringssæsonen starter.

Massagen gøres ved, at termostaten skrues op og ned 5-10 gange. På den måde bliver ventilen gjort gangbar da den har tendens til at "gro" fast efter en lang periode hvor den ikke har været i brug.

Samme metode kan bruges hvis der pludselig i løbet af året ikke er varme i radiatoren/gulvvarmen.

Elpærer: AAB står for udskiftning af pærer i komfur og emhætte i køkkenet. Kontakt AAB.

8. Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

- 1.** Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
- maling af lofter
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring efter håndværkere

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit 6.

- 2.** Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

Misligholdelse

- 3.** Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
- 4.** Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

- 5.** Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af bl.a. hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalstand- sættelse

- 6.** Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Syn ved fraflytning	7. Udlejeren foretager syn af boligen senest 14 dage efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes til dette syn med minimum 8 dages varsel.
Fraflytningsrapport	8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. 9. Kopi af fraflytningsrapporten sendes til lejeren pr. mail umiddelbart efter synet er fortaget. Har beboeren ikke en mailadresse vil rapporten blive sent pr. post senest 14 dage efter synet er udført. Dette gælder også, hvis beboere ikke er til stede under synet.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres. 12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
Arbejdets udførelse	13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
Istandsættelse ved bytning	14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

9. Vejledning ved fraflytning

Generelt	1. Malerarbejde skal generelt i alle faser udføres håndværksmæssig forsvarligt/ korrekt.
Tapet	2. Hvis der i bo perioden bliver udskiftet til andet tapet end den oprindelige gøres der opmærksom på, at boligen skal afleveres med ens tapet på alle vægge i hvert rum. Tapet skal være af typen Rutex Ekstra (savsmuld tapet) i værelser, stue, entré og køkken. I badeværelser kan der anvendes filt eller glasvæv. Bemærk: Der må ikke opsættes skumtapet, hessianbeklædning, træpaneler, fløjlstapeter, borter el.lign. Der må ligeledes ikke opsættes nyt tapet oven på eksisterende.
Maling	3. Nymalede områder skal fremstå fuldt dækket og ensartet i

kulør og glans uden "helligdage" og løbere. Malingslagene skal være fastsiddende. Der må kun anvendes kvalitets maling af anerkendt fabrikat som Flügger Flutex

Glans og farve på maling

4. Løfter i bad – glans 25 – farve S 0500-N
Øvrige lofter – glans 5 – farve S 0500-N
Vægge i køkken – glans 10 – farve RAL 9010
Vægge i bad – glans 25 – farve RAL 9010
Øvrige vægge – glans 10 – farve RAL 9010
Træværk – glans 40 – farve RAL 9010
Radiator og rør – glans 40 – farve RAL 9010

Spærregrunder

5. Hvis der er røget i lejligheden eller der er tuschstreger på vægge og loft, opnås det bedste resultat ved først at male med en spærregrunder.
Her anbefales spærregrund som Flügger Iso 5 eller lignende. Ved først at give denne behandling, er det ofte kun nødvendigt at male en ekstra gang med normal vægmaling.

Spartling af huller

6. Ved spartling af huller efter eks. rawplugs skal det færdige resultat ligne det omkringværende underlag. Dette gøres bedst ved kun at fylde selv "hullet" med spartelmasse. Herefter kan den overflødige spartelmasse aftørres med en fugtig svamp eller klud.

Afvask

7. Det er vigtigt, at der inden malerbehandling vaskes grundigt med grundrens idet fedt og snavs giver dårlig vedhæftning for malingen.