



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

Vedligeholdelsesreglement

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i bo-perioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, 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 Boligforeningen Søbo normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning/maling af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt istandsat. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift i forhold til bo-periodens længde. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

Kapitel 1

Generelt

1.1 Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra det stiftende afdelingsmøde den 15. august 2019.

1.2 Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

1.3 Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis Boligforeningen Søbos og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. Indklager skal betale et mindre gebyr. Gebyret pristal reguleres en gang årligt.



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

Kapitel 2

Overtagelse af boligen ved indflytning

2.1 Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder ny istandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være ny istandsatte.

2.2 Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager Boligforeningen Søbo et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

2.3 Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet bliver der udarbejdet en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

2.4 Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for Boligforeningen Søbo. Som udgangspunkt skal manglerne afhjælpes, men Boligforeningen Søbo kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

Kapitel 3

Vedligeholdelse i bo-perioden

3.1 Lejerens vedligeholdelsespligt

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

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

3.2 Særlig vedligeholdelse udenfor boligarealet

Det vil i vedligeholdelsesreglementets kapitel 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Boligforeningen Søbo kan – for eksempel i individuelle råderetssager - indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

3.3 Boligorganisationens vedligeholdelsespligt

Det påhviler Boligforeningen Søbo at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, toiletter, håndvaske, hårde hvidevarer, der er installeret af afdelingen.

Boligforeningen Søbo sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse. Søbo kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af afsnit 3.1.

3.4 Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til Søbo. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

3.5 Indboforsikring

Der er ikke tegnet indboforsikring, hvorfor beboerne opfordres til selv at sørge for dette.



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

Kapitel 4

Ved fraflytning

4.1 Normalistsandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring.

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

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

4.2 Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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.

4.3 Ekstraordinær rengøring

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

4.4 Undladelse af normalistsandsættelse

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt ny istandsat.

4.5 Syn ved fraflytning

Boligforeningen Søbo foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

4.6 Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder Boligforeningen Søbo en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af afdelingen. Samtidig oplyses den procentuelle fordeling af normal istandsættelsesbeløbet som afholdes af henholdsvis beboer og afdelingen.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

4.7 Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 2 uger efter synsdatoen giver Søbo lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

4.8 Endelig opgørelse

Søbo 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 og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

4.9 Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på Søbos foranledning.

4.10 Istandsættelse ved bytning

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



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

Kapitel 5

Særlig vedligeholdelse udenfor boligarealet (jf. kapitel 3 stk. 2)

5.1 Pasning af haven

I henhold til kontrakt med beboer.

Haver og forhaver incl. hække og beplantning skal holdes i normal vedligeholdet stand. Det påhviler beboer at holde 20 cm på yder- og inderside af hæk/plankeværk fri for græs og ukrudt.

Træer som står ved husmurerne og klatreblomster som klatre op ad murerne samt fritstående træer må ikke være til gene for tag, tagrende og ej heller være til gene for naboerne. Såfremt der konstateres manglende vedligehold og forholdet efter pålæg ikke bliver bragt i orden – vil foreningen lade arbejdet udføre på beboers regning.

5.2 Adgangsarealer og gangstier

a. Renholdelse påhviler afdelingen.

b. Snerydning og saltning påhviler afdelingen.

5.3 Udendørs træværk

Hegn, plankeværk og havelåger påhviler den enkelte beboer, at vedligeholde og om nødvendigt, at udskifte for egen regning. I det omfang, at plankeværket er i fællesskab med naboen, skal udgifterne fordeles ligeligt mellem parterne. Opstår der uoverensstemmelser mellem 2 naboer, er det boligorganisationen der afgør sagen.

Maling til opførte udestuer, overdækkede terrasser m.v. fås ved henvendelse til inspektøraftdelingen. Lejer med disse tilbyggede faciliteter betaler et beløb hver måned til forøgede vedligeholdelsesudgifter. Udføres malerarbejdet ikke at lejer vil arbejdet blive udført af eksternt firma på lejers regning.

5.4 Udhuse, redskabsrum.

Disse faciliteter vil ved indflytningen fremtræde i ryddet stand, hvorimod det ikke må påregnes at det er rengjort.

5.5 Tagrender og nedløb.

Rensning af tagrender og nedløb påhviler afdelingen.

5.5 Hæk og hegn

Hække klippes indv. og udvendigt 2 gange, senest den 15.juli og anden gang senest den 15.oktober. Hække mod gangstier klippes således, at der er 10 cm fri i lige lodlinje fra hæk til inderste kant af fliserne.

Kapitel 6



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. kapitel 4 stk. 1)

6.1 Stuer, værelser og entre.

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge i stuer, værelser, bryggers, gang malet med: med plastmaling (som Flügger) glans 5 C.

I bo-perioden vedligeholdes vægge i stuer, værelser, entre, bryggers, gang med plastmaling (som Flügger) glans 5 C.

Ved fraflytning skal vægge i stuer, værelser, entre, bryggers og gang fremtræde i samme stand.

Vægge fremstår vandskurede og malede.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er alle lofter malet med Flutex 5 eller lignende produkt.

Ved fraflytning skal lofter fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.2 Køkken/bryggers

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge malet med plastmaling (som Flügger) glans 10.

I bo-perioden vedligeholdes med plastmaling (som Flügger) glans 10

Ved fraflytning skal vægge fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning. Vægge fremstår vandskurede og malede.

2. Loftbehandling:

Ved indflytningen er loft malet med plastmaling i hvid (som Flügger) glans 5.

I bo-perioden vedligeholdes loft med plastmaling (som Flügger) glans 5.

Ved fraflytning skal loft fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

6.3 Badeværelse

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge malet med halvblank akrylplastmaling, vådrumsmaling, (som Flügger) glans 20.

I boperioden vedligeholdes vægge med halvblank akrylplastmaling, vådrumsmaling, (som Flügger) glans 20.

Ved fraflytning skal vægge i badeværelse fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er loft i badeværelse malet med Flutex 5.

Ved fraflytning skal loft i badeværelse fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.4 Træværk og inventar

1. Træværk:

Ved indflytning er træværk malet med akrylmaling (som Flügger) glans 40 i modehvid.

I bo-perioden vedligeholdes træværk med akrylmaling (som Flügger) glans 40.

Ved fraflytning skal træværk fremtræde i samme stand og farve.

2. Inventar:

Skabssider og rammer af plastlaminat vedligeholdes med afvaskning.

I bo-perioden vedligeholdes inventar ved afvaskning.

Ved fraflytning skal inventar fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.5 Indvendige døre i naturtræ, malede eller lakerede

Ved indflytning kan døre være lakerede eller hvid malede.



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

Døre - malet

Ved indflytning er døre malet med akrylmaling (som Flügger) glans 40 i modehvid.

I bo-perioden vedligeholdes de med akrylmaling (som Flügger) glans 40. Ved fraflytning skal døre fremtræde i samme stand og farve modehvid.

Døre – hvidlakeret

I bo-perioden vedligeholdes lakerede og malede døre med afvaskning. Ved fraflytning skal dørene fremstå i samme stand og farve som ved indflytning.

6.6 Køkken- og skabslåger

Ved indflytning er låger i plastlamineret og der er kun sket afvaskning.

I bo-perioden vedligeholdes låger ved afvaskning.

Ved fraflytning skal låger fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

6.7 Gulve

Boligerne er udstyret med laminatgulve som kun må vedligeholdes med normal afvaskning med en opvredet klud, gulvene tåler ikke store mængder vand.

Ved fraflytning skal gulve fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning. Dog skal slid og ælde accepteres.

6.8 Vinduer

Karme:

Ved indflytning er vindueskarme malet med akrylmaling (som Flügger) glans 40 i modehvid.

I bo-perioden vedligeholdes vindueskarme med akrylmaling (som Flügger) glans 40.

Ved fraflytning skal vindueskarme fremtræde i samme stand og farve i modehvid.

Rammer:

Ved indflytning er vinduesrammer pulverlakeret aluminium, ubehandlet træ eller plast.

I bo-perioden vedligeholdes vinduesrammer med afvaskning.

Ved fraflytning skal vinduesrammer fremtræde i samme stand som ved indflytning.



AFD. 38

Borgmester Andersens Vej

Kapitel 7

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

7.1 Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge ny istandsatte.

7.2 Træværk

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter Boligforeningen Søbos skøn har været behov for det.

7.3 Døre/skabslåger

Kan bære præg af slid og ælde.