SKANDERBORG ANDELSBOLIGFORENING
ADELGADE 106 . TLF. 86 52 33 00 . GIRO 6 41 07 15
8660 SKANDERBORG . TELEFAX 86 51 10 74
E-MAIL: adm@sab-net.dk . www.sab-net.dk

Afdeling 16 – Lokesvej 2 – 36 og Baldersvej 7 - 49

Vedligeholdelses- og istandsættelsesreglement.

Vedligeholdelsesreglementet er udarbejdet efter reglerne i lov om leje af almene og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

B-ordningen - kort fortalt

Under B-ordningen overtager lejer en bolig, der normalt ikke er nyistandsat, og der er ofte ind- og fraflytning samme dag. I boperioden skal boligorganisationen sørge for den nødvendige vedligeholdelse af boligen med maling af lofter, tapetsering eller maling af vægge, træværk og radiatorer samt gulvbehandling, så boligen ikke forringes ud over almindeligt slid og ælde. Lejeren indbetaler hver måned via huslejen et fastlagt beløb til boligens vedligeholdelseskonto. Lejeren kan i boperioden forlange, at der udføres nødvendig vedligeholdelse i boligen, når udgifterne kan dækkes af vedligeholdelseskontoen. I praksis tilrettelægger lejeren ofte selv vedligeholdelsen, og boligorganisationen udbetaler et beløb fra vedligeholdelseskontoen til dækning af faktiske materiale- og håndværkerudgifter. Arbejdet skal være håndværksmæssigt korrekt udført, og der kan ikke udbetales penge til dækning af eget arbejde. Boligorganisationen kontrollerer og godkender vedligeholdelsesarbejdet, inden der udbetales penge til lejeren. Ved fraflytning skal boligen ikke istandsættes – bortset fra eventuelt arbejde i forbindelse med misligholdelse. Hvis afdelingen ønsker at istandsætte dele af boligen, betaler afdelingen disse udgifter.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

a. Med virkning fra den 01.10.2022 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer

Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt

Beboerklagenævn

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

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

a. Når du flytter ind i en bolig med B-ordning, overdrages den normalt til dig uden istandsættelse. Når du flytter ind, må du acceptere, at boligen og dens træværk, inventar samt tekniske installationer bærer præg af det slid, der anses for rimeligt i forhold til boligens alder, og at der er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i din smag. Da man som lejer har ret til at udføre forbedringer inde i boligen, samt få godtgørelse for dette (råderet), må du desuden acceptere, at tidligere lejere har foretaget ændringer, der ikke nødvendigvis falder i din smag.

Hvis der ved den tidligere lejers fraflytningssyn er konstateret behov for istandsættelse, som dækkes af afdelingen eller af fraflytteren, må du acceptere, at Skanderborg Andelsboligforening lader arbejdet udføre efter din overtagelse af boligen, da fraflytning og ny indflytning sker samme dag.

Syn ved indflytning

b. Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende vedligeholdelsesstandard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

c. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet. Hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til lejeren senest 14 dage efter.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

d. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren. Skønner udlejeren, at manglerne er mindre væsentlige, kan afhjælpning undlades, men manglerne vil blive noteret på boligen, og tilflytteren hæfter ikke for udbedring af sådanne mangler ved fraflytning.

At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke tilflytteren for sin vedligeholdelsespligt i boperioden.

Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med udlejer få refunderet afholdte udgifter til mangelafhjælpning.

3. Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

For hver bolig er der oprettet en vedligeholdelseskonto, hvor der over huslejen spares op til indvendig vedligeholdelse. Inden du overtager boligen, får du besked om, hvor stort et beløb, der står på boligens vedligeholdelseskonto. Udgiften til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling afholdes over denne konto.

a. I boperioden sørger lejeren for at afholde udgiften til den indvendige vedligeholdelse, herunder hvidtning / maling af lofter, tapetsering af vægge, maling eller lakering af træværk og inventar samt behandling af gulve.

b. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Lejer skal endvidere selv skifte defekte lysstofrør, pære i ovn, køleskab, emhætte og faste lamper.

Inden malerbehandling af træværk, rør og radiatorer skal der altid foretages afvaskning med grundrengøringsmiddel, slibning med sandpapir og afstøvning.

Vedr. behandlinger:

Malede lofter skal behandles med glans 2.

Gips-og trælofter skal pletspartles og slibes efter behov og behandles med glans 2.

Øvrige lofter skal behandles med glans 2.

Vægge i køkken behandles med glans 10.

Vægge uden fliser over køkkenbordplade behandles med glans 25 – 30.

Vægge i bad behandles med glans 25 – 30.

Øvrige vægge behandles med glans 5.

Indvendigt træværk behandles med glans 25-30.

Radiatorer, rør og øvrigt stål behandles med glans 25-30.

Vægge med savsmuldstapet, glasvæv eller filt, skal der vælges type, udseende og kvalitet som eksisterende forhold.

Døre og låger må ikke males uden særlig tilladelse.

Trægulve skal behandles med produkt som fx Junckers GulvLak plus, mat, glans 20. Hvidpigmenteret.

c. Forefindes der altaner eller haver i forbindelse med lejemålet, skal disse forefindes i vedligeholdt stand.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

d. Afdelingen påtager sig vedligeholdelse og fornødne udskiftning af nedenstående forudsat, at det er installeret / etableret af afdelingen, og er inkluderet i det udlejede eller afdelingen skriftligt har påtaget sig vedligeholdelse og fornøden udskiftning:

Eksempelvis kan dette være låse, vandhaner, elafbrydere, toiletkummer, vaskekummer, badekar, køleskab, komfurer, emhætter og lignende.

- Det faste inventar og dettes tilbehør.

Individuelle aftaler

e. Der kan i afdelingen ikke indgås individuelle aftaler mellem udlejer og lejer om udvendig vedligeholdelse af det lejede mod huslejereduktion.

Udlejers adgang til boligerne

f. Lejer skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele inden/uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå forholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil lejerne modtage et varsel herom jf. Almenlejelovens regler.

Anmeldelse af skader

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

Ændring af lejligheden

h. Såfremt lejeren ønsker at foretage ændring/modernisering i lejligheden, kræves der skriftlig ansøgning og foreningens godkendelse, før arbejdet påbegyndes.

Afdelingens vedligeholdelsespligt gælder kun i det omfang installationerne eller inventaret er etableret efter skriftlig godkendelse af foreningen.

Opsætning af kroge

i. Ved opsætning af kroge m.v. på vægfliser og vægplader over køkkenborde m.v. anbefales at anvende selvklæbende kroge der ved fraflytning kan fjernes uden beskadigelse af overfladen. I modsat fald vil det blive betragtet som misligholdelse.

Der må ikke bores i fliser eller fuger i lejemålet, da dette vil blive betragtet som misligholdelse.

Opsætning af gardiner

j. Ved opsætning af gardiner er det vigtigt at være opmærksom på flg.:

Er vinduerne af plast må der ikke bores huller til gardiner, da plast ikke kan repareres. Dette vil i så fald blive betragtet som misligholdelse med udskiftning af hele vinduet til følge.

Er vinduerne af træ, kan der bores huller til gardiner. Dette betragtes dog også som misligholdelse, men vil kunne repareres.

4. Ved fraflytning

Misligholdelse

a. Lejeren betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

b. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

Hvis der er elementer, døre og låger i boligen der er misfarvede efter rygning, og dette ikke kan rengøres, betragtes dette som misligholdelse, og skal således males eller udskiftes på lejers regning.

Ekstraordinær rengøring

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

Syn ved fraflytning

d. Udlejeren foretager syn af boligen på fraflytningsdatoen. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

e. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår:

- Hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse,
- Hvilke der betales af udlejeren.

f. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Da SAB anvender elektronisk syn, fremsendes fraflytningsrapporten til lejers E-mail, når synet er gennemført. Har lejer ikke en e-mail adresse, eftersendes kopi af rapporten pr. post

Oplysning om istandsættelsesudgifter

g. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

h. Udlejeren sender den endelige opgørelse over udgifterne til lejeren uden unødig forsinkelse med angivelse af, hvilke misligholdelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet.

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

Retablering af ændringer

j. Udgifter i forbindelse med retablering af eventuelle ændringer af boligen er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

Arbejdets udførelse

k. Misligholdelsesarbejder udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

Råderetten

Ønsker du at gøre brug af råderettet kan du læse om dette på SAB´s hjemmeside.

Vedtaget på afdelingsmødet 13. september 2022