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 45 – Tårnfalkebakken 2 - 96

# Vedligeholdelses- og istandsættelsesreglement.

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

## A-ordningen med faktisk istandsættelse - kort fortalt

I boperioden skal lejeren sørge 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 indflytning overtager lejeren lejemålet normalistandsat. Det vil sige, at lejemålet er istandsat med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter håndværkere.

Ved fraflytning betaler lejeren for normalistandsættelse af lejemålet, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Lejeren betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

### 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**. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i normalt vedligeholdt stand. Boligens vægge og lofter er istandsat med hvidtning, maling og tapetsering. Indflytter må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der efter afdelingens opfattelse må anses for rimeligt i en bolig i den pågældende alder.

**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**

**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.

Malerarbejde skal være udført i hvide- og grå nuancer.

**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.

Lofter 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.

Skabe indvendigt behandles med glans 10.

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 Junckers GulvLak plus, mat, glans 20.

**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

**Normalistandsættelse ved fraflytning**

**a.** Ved fraflytning behøver du ikke at foretage dig noget i forbindelse med normalistandsættelse. Udlejer sørger for:

- Hvidtning eller maling af lofter og vægge eller afvaskning af trælofter.
- Maling eller tapetsering af vægge.
- Rengøring af lejemålet når dette er istandsat.

Udgiften til normalistandsættelsesarbejder skal du betale. Se endvidere punkt b under faktisk istandsættelse.

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

Hvis du selv vælger at foretage en normalistandsættelse af lejemålet inden fraflytningssynet skal lofter, vægge, træværk og radiatorer være malet i hvide- eller lysegrå nuancer. Malede døre eller skabslåger skal ligeledes være malet i hvide- eller lysegrå nuancer.

**Faktisk istandsættelse**

**b.** Den fraflyttende lejer betaler normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% per 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 normalistandsættelsen.

**Undladelse af normalistandsættelse**

**c.** Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder absolut nyistandsatte i en håndværksmæssigt korrekt kvalitet.

**Misligholdelse**

**d.** Lejeren betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

**e.** 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**

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

**Syn ved fraflytning**

**g.** Udlejeren 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.

**Fraflytningsrapport**

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

- Hvilket istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelser.
- Hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse,
- Hvilke der betales af udlejeren.

**i.** 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**

**j**. 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**

**k**. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødig 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.

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

**Retablering af ændringer**

**m**. 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**

**n.** Istandsættelsesarbejder udføres på udlejerens foranledning.

**Istandsættelse ved bytning**

**o**. 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 26. september 2022