Boligorganisationen
AlmenBo Aarhus

VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT

I afdelinger med A-ordning

INDHOLDSFORTEGNELSE

I. GENERELT

1. Reglernes ikrafttræden
2. Ændring af boligoverenskomsten
3. Beboerklagenævn
4. Forandringer i boligen
5. Byttelejligheder
6. Fraflytninger
7. Misligholdelse

2. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

1. Boligens stand
2. Tapet
3. Syn ved indflytning
4. Indflytningsrapport
5. Fejl, skader i boligen
6. Indflytters pligter

3. VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

1. Lejerens vedligeholdelse
2. Særlig udvendig vedligeholdelse
3. Afdelingens vedligeholdelse
4. Anmeldelse af skader

4. FRAFLYTNING

1. Syn ved fraflytning
2. Fraflytningsrapport
3. Normal istandsættelse ved fraflytning
4. Særlige regler for behandling af vægge
5. Istandsættelsesperioden
6. Istandsættelse af fraflytter
7. Misligholdelse
8. Ekstraordinær rengøring
9. Haver
10. Undladelse af normalistandsættelse
11. Oplysning om istandsættelsesudgifter
12. Arbejdets udførelse
13. Den endelige opgørelse
14. Istandsættelse ved bytning

1. GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra 23. maj 2013 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende vedligeholdelsesreglementer.

Ændringen af vedligeholdelsesreglementet sker på baggrund af ændringer i Lov om almene boliger, Lov om leje af almene boliger og Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

Ændring af boligoverenskomsten

2. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning, som står i boligoverenskomsten og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.

Beboerklagenævn

3.

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

Forandringer

4. Der må ikke uden boligorganisationens skriftlige tilladelse foretages forandringer på lejemålets bestående rum, installationer og eventuelle tilhørende haver.

Byttelejligheder

5. Bytninger af lejemål betragtes som flytninger, hvorved reglerne om istandsættelse ved fraflytning træder i kraft.

Fraflytninger

6. Afdelingen overtager gradvis hele udgiften ved fraflytningen efter

1 til 12 måneder med 0,0% pr. måned
13 til 36 måneder med 0,75 % pr. måned
37 til 118 måneder med 1,0% pr. måned

hvilket betyder, at afdelingen overtager hele udgiften efter lejeren har beboet lejemålet i 9 år og 10 måneder.

Hvis fraflytningen sker, inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler lejeren den procentdel som afdelingen endnu ikke har overtaget.

Misligholdelse

7. Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse vil altid blive pålignet fraflyttende lejere fuldt ud uanset boperiodens længde.

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uansvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre som lejeren har givet adgang til boligen.

2. 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.

Kun hvor der efter boligorganisationens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

Indflytter må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar, gulve og tekniske installationer bærer præg af slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

Indflytter må ligeledes acceptere, at i afdelinger hvor det er besluttet, at der må anvendes andre farver på vægge, bygningsdele og inventar end de oprindelige, vil dette ikke blive krævet retableret under forudsætning af, at helhedsindtrykket er pænt og uden atypisk farvevalg, som f.eks. mørke farver på vægge, bygningsdele og inventar.
Se i øvrigt afsnit 4, Fraflytning stk. 3.

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit 3, Vedligeholdelse i boperioden og afsnit 4, Fraflytning.

Tapet

2. Indflytter betaler ikke for tapet og standardopsætning af Rutex (savsmuldstapet) samt førstegangsmaling med hvidt af dette.

Der betales merpris for andet farvevalg, opsætning af særlige tapettyper, såsom Hessian/Glasvæv og lignende.

I særlige tilfælde kan tillades, at indflytter overtager fraflytters tapet. Aftale herom må træffes skriftligt mellem parterne og skal foreligge senest ved fraflytningssynet.

Syn ved indflytning

3. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretages 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.

Indflytningsrapport
4. Ved indflytningssynet udarbejdes en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelse af kopi af rapporten.

Fejl, skader og påtales inden 2 uger
5. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse.

Ved gennemgang af mangelrapporten vil det fra foreningens side blive vurderet, om en mangel er til væsentlig gene for brugeren af det lejede. Er dette tilfældet, afhjælpes manglen.

Skønnes manglen at være mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen beskrives i et notat, der vedlægges lejekontrakten og lejeren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.

At en mangel ikke udbedres, berettiger ikke lejeren til , at undlade fremtidig normal vedligeholdelse.

Lejeren vil ikke uden foreningens skriftlige og forudgående accept få refunderet udgifter til afhjælpning af mangler udført på lejerens foranstaltning.

Indflytters pligter
6. Indflytter er pligtig til, at betale for reparation af skader på trappeopgange, elevatorer og vejanlæg m.m. forårsaget ved indflytningen.

3. VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

Lejerens vedligeholdelse
1. Lejeren er forpligtet til at sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse, og denne skal foretages så ofte, at lejemålet ikke forringes bortset fra almindelig slid og ælde.

Altaner skal holdes rene for at undgå tilstopning. Altaner skal vaskes ikke spules. Maling kan tillades, når anvisninger fra afdelingsbestyrelsen følges.

Hvor der til boligen hører have, er det lejeren, der er ansvarlig for vedligeholdelse af haven, herunder klipning af hæk og/eller maling af plankeværk således at haven til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig.
Nærmere bestemmelser om vedligeholdelse af have: Se særligt tillæg.

Lejeren skal til enhver tid drage omsorg for at ituslåede ruder udskiftes.

Særlig udvendig vedligeholdelse
2. Afdelingen kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Afdelingens vedligeholdelse
3. Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af:

- ruder
- låse, vvs- og elinstallationer
- belægninger på køkkenborde (når belægningen er udført og godkendt af organisationen)
- det faste inventar og dettes tilbehør.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning sker på organisationens og/eller afdelingens foranledning i et samarbejde, når og i det omfang det skønnes nødvendigt.

Afdelingens vedligeholdelsespligt m.v. gælder kun i det omfang, forbedringsarbejder, udskiftning af hårde hvidevarer m.m. er skriftligt godkendt af organisationen.

Bemærk særlige regler vedr. forbedringsarbejder foretaget jf. regler om råderet.

Anmeldelse af skader
4. Såfremt der opstår skader i boligen, skal lejeren **omgående** rette henvendelse til afdelingens ejendomskontor (gårdmandskontor) og anmelde den opståede skade. Akutte opståede skader uden for normal arbejdstid, skal anmeldes til Falcks vagtcentral.

Undlades anmeldelse, vil lejeren blive pålagt, at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

4. FRAFLYTNING

Syn ved fraflytning
1. Ved fraflytning skal lejligheden istandsættes i overensstemmelse med lejekontrakten og nærværende reglement.

Der foretages syn af lejemålet omgående, dog senest 2 uger efter at fraflytningen har fundet sted, og det vil af synsrapporten fremgå, om boligen er afleveret i normal vedligeholdt stand.

Istandsættelsens omfang fastsættes ved syn af organisationens inspektør/synsmand.

Ved opsigelse af boligen samt oplysning af den fremtidige adresse til administrationen, indkaldes fraflytteren skriftlig med mindst 1 uges varsel om dato for syn af boligen.

Synet finder sted inden for normal arbejdstid og kan overværes af fraflytter.

Indflytter og afdelingsbestyrelsesmedlem kan efter aftale med organisationsadministrationen over-

være synet.

Fraflytnings rapport
2. Ved synet udarbejdes en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke der betales af afdelingen.

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

Normal istandsættelse ved fraflytning
3. Såfremt boligen afleveres normal vedligeholdt, skal der kun foretages følgende istandsættelse, som helt eller delvis betales af afdelingen efter reglerne i Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger, omfattende:

- maling af lofter
- afvaskning af panel- eller listelofter
- maling af i forvejen malede vægge
- tapetsering af vægge
- almindelig rengøring af boligen.

Hvor der i forbindelse med tapetseringen foretages afrensning af gammelt tapet, afholdes udgiften hertil af afdelingen.

I afdelinger hvor det er besluttet, at der må anvendes andre farver på vægge, bygningsdele og inventar end de oprindelige, vil dette ikke kræves retableret under forudsætning af, at helhedsindtrykket er pænt og uden atypisk farvevalg, som f. eks. mørke farver på vægge, bygningsdele og inventar.

Malede lofter skal ALTID fremtræde hvide ved fraflytning.

I afdelinger hvor ikke andet er bestemt, vil i forvejen malede vægge i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning altid blive malet hvide.

Særlige regler behandling af vægge
4. Hvis der på fraflytters foranledning er opsat særlige tapettyper, såsom hessian, væv og lignende, samt anvendt specielle malinger som f. eks. strukturmaling, vil dette blive krævet retableret til normal istandsættelse på fraflytters regning.

Istandsættelsesperioden
5. Boligen stilles i ryddet stand til rådighed for istandsættelsen senest to uger før det tidspunkt, hvor lejemålet er opsagt.

Istandsættelse af fraflytter
6. Vælger fraflytter selv at istandsætte boligen i forbindelse med fraflytning, skal dette være håndværksmæssigt korrekt udført, og istandsættelsen skal være tilendebragt således at den kan vurderes senest ved fraflytningssynet.

Ved henvendelse til administrationen, udleveres en liste over de materialer der skal anvendes og oplysning om hvor materialerne kan købes.

Emballagen til de anvendte materialer skal være tilstede ved synet.

Misligholdelse
7. Fraflytteren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når lejemålet 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 lejemålet.

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

Haver
9. Ved lejemål, hvortil der hører haver, skal disse ligeledes synes. Haverne skal afleveres velholdte. Fraflytter skal, hvis haven ikke er vedligeholdt, betale udgiften til vedligeholdt stand.

Undladelse af normalistandsættelse
10. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytning fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Oplysning om istandsættelsesudgifter
11. Senest 14 dage efter synsdatoen giver organisationen fraflytteren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og fraflytterens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Effekter som nøgler, vaskekort, skaktnøgler, antennekabler, beboermapper og lignende som ikke er tilstede ved synet skal betales af fraflytter.

Dersom kælder- og pulterrum, bryggers, altaner og lignende ikke er tømte og rengjorte skal udgifter til dette også betales af fraflytter.

Fraflytter er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange, elevatorer og vejanlæg m.m. forårsaget ved fraflytningen.

Arbejdets udførelse
12. Da istandsættelsen ved fraflytning helt eller delvis betales af afdelingen, vil arbejdet blive udført på organisationens foranledning på grundlag af synsrapporten.

Den endelige opgørelse
13. Den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne sendes til fraflytteren uden unødig forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan fraflytterens andel af udgifterne er beregnet.

Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

Istandsættelse ved bytning
14. Ved bytning af lejemål gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

GODKENDT PÅ ORDINÆRT AFDELINGSMØDE 2017.