

Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Reglernes ikrafttræden

Disse regler gælder fra 1. februar 2018 og erstatter alle tidligere vedligeholdelsesreglementer. Vedligeholdelsesreglementet præciserer reglerne om vedligeholdelse i lejeaftalen (lejekontraktens § 6), og skal derfor betragtes som et tillæg til lejeaftalen. Bestemmelserne i vedligeholdelsesreglementet gælder også selv om der måske står noget andet i kontrakten. Reglementet er udarbejdet i henhold til reglerne i Lov om leje af almene boliger samt Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. Al lovgivning kan du finde på www.retsinformation.dk.

A-ordningen – kort fortalt

Som lejer har du pligt til at sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde. Med mindre boligen fremtræder som nyistandsat, laver afdelingen en såkaldt normalistandsættelse af din bolig, når du flytter. Det er dig, som lejer, der afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til, hvor længe du har boet i boligen. Du afholder selv alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Boligens standard ved indflytning

Når du overtager boligen fremtræder lofter og vægge normalistandsatte. Kun hvor der efter ØsterBO's skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat. 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.

Indflytningssyn

I forbindelse med din overtagelse af boligen afholdes et indflytningssyn, som du indkaldes til. Synet finder sted hurtigst muligt efter overtagelsen. Under indflytningssynet kontrollerer den synsansvarlige fra ØsterBO, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig.

Der bliver lavet en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Hvis den synsansvarlige skønner, at eventuelle fejl, skader eller mangler, der konstateres under indflytningssynet, er mindre væsentlige, vil de ikke blive udbedret. De bliver i stedet noteret i indflytningsrapporten, så du ikke kommer til at hæfte for udbedring af disse ting, når du flytter.

Vedtaget på
afdelingsmødet:
20. januar 2025
Afdeling:
22 - Nørrehæld



Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Indflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, hvis du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten. Foretages indflytningssynet elektronisk, vil du kunne få tilsendt rapporten elektronisk, f.eks. sendt til din e-mail.



Du har 14 dage fra du overtager boligen til at reklamere over mangler ved det lejede.

Vedligeholdelse i boperioden

Som lejer af en bolig med A-ordning skal du selv sørge for og afholde udgiften til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, iht. retningslinjer angivet i afsnittet istandsættelse. Det er din pligt som lejer at vedligeholde lejemålet løbende, så boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Alt arbejde, der udføres, skal være håndværksmæssigt korrekt udført.



Udgifter til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler til boligen afholdes af lejeren.

Hvis der opstår skader på boligen, skal du omgående anmelde dette til ejendomskontoret. Du vil blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter, som skyldes manglende anmeldelse.

Indvendig vedligeholdelse

- Beboer skal selv sørge for at afløb er rensat.
- Beboer skal sørge for at holde Hvidevare rene.
- Beboer sørger for at fjerne kalk i vådområder.
- Beboer skal sørge for at lave årlig tjek af HPFI anlæg- Der vil blive udsendt info og vejledning til dette.

Udvendig vedligeholdelse

I afdeling 22 har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

- Ingen

Afdelingens forpligtelser

Ejendommen og lejemål skal holdes forsvarligt vedlige.

Afdelingsmødet beslutter budgettet, og dermed hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse opgaver.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når ØsterBO vurderer, at det er nødvendigt, og efter de retningslinjer eller det turnusforløb, der er aftalt med afdelingsbestyrelsen.

Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Istandsættelse ved fraflytning

Hvis du selv ønsker at stå for istandsættelsen skal alt arbejde, der udføres, kunne godkendes som håndværksmæssigt korrekt, og der ydes ikke refusion til arbejds løn.

I forbindelse med fraflytning foretager ØsterBO syn af boligen. Du vil blive indkaldt skriftligt til synet med mindst en uges varsel. Ved fraflytningssynet bliver der lavet en fraflytningsrapport. Rapporten udleveres til dig ved synet eller senest 14 dage efter synet, hvis du ikke var til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten. Når afdelingen benytter elektronisk fraflytning, får du mulighed for at modtage al din flyttekorrespondance pr. mail.



Medmindre boligen fremtræder med nyistandsatte vægge og lofter, foretages der normalistandsættelse ved fraflytning.

Normalistandsættelse omfatter:

- Hvidtning og maling af i forvejen malede lofter og vægge udføres med farvekode Ral 9010 glans 20 i køkken og bad. I øvrige rum anvendes Ral 9010 glans 5.
- Afvaskning af indvendigt træværk
- Tapetsering med standardtapet rutex/filt (det som allerede forefindes i lejemålet)
- Rengøring af boligen efter håndværkere

Normalistandsættelsen betales af fraflytteren. Afdelingen overtager gradvist udgiften til normalistandsættelsen med 1 % pr. måned regnet fra indflytning til lejeaftalens ophør. Efter en bo-periode på 8 år og 4 måneder, har afdelingen helt overtaget udgiften til normalistandsættelse. Udgifter til retablering efter ikke godkendte ændringer af det lejede kan dog altid opkræves fuldt ud.

Ved fraflytning vil der derudover kun blive foretaget istandsættelse i tilfælde af misligholdelse. Alle udgifter til dækning af misligholdelse skal betales fuldt ud af dig som fraflyttende lejer.

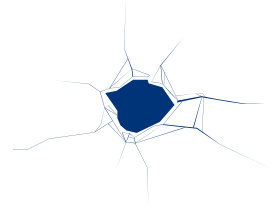
Du vil umiddelbart efter fraflytningssynet og senest indenfor to uger blive underrettet om istandsættelsens omfang, den anslåede pris samt din andel heraf. Såfremt du har oplyst din mailadresse vil dette ske elektronisk og ellers pr. post. Den endelige opgørelse sendes hurtigst muligt efter boligen er synet. Ved fremsendelse af endelig afregning må overskridelsen af den samlede anslåede udgift være på højst 10 %.

ØsterBO sørger for, at arbejdet bliver udført på grundlag af synsrapporten.

Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Misligholdelse

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



Er der behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitet m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af dig, som er fraflyttende lejer.

Eksempler på misligholdelse:

- Der må ikke bores i trævinduerne for f.eks. opsætning af gardiner. Til dette må der bores i loft, væg eller lysning.
- Der må ikke bores i vådområde på badeværelset
- Der må ikke bores i facadesten
- Trægulve skal vedligeholdes ved slibning og lakering. Spørg hvis tvivl om gulv type.

Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

Istandsættelse ved overdragelse

Overdragelse af boligen i forbindelse med dødsfald, separation, skilsmisse og lignende sker uden normalistsættelse. Den oprindelige kontrakt fortsættes, og afdelingens andel af istandsættelsesudgiften gælder fra den oprindelige kontrakt dato.

Tvister

Tvister kan indbringes for beboerklagenævnet i kommunen.

Kontakt ØsterBO, hvis du vil vide mere.

