

Standard vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Boligforeningen AAB

INDHOLD

1	A-ordningen - kort fortalt	4
1.1	Beboers forpligtelse til vedligeholdelse	4
1.2	Afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse	4
	Vedligeholdelsesreglement for Boligforeningen AAB	4
2	4
	Generelle bestemmelser	5
2.1	5
2.1.1	Generel beskrivelse af boligernes standard	5
2.1.2	Reglernes ikrafttræden	5
2.1.3	Ændring af lejekontrakten	5
2.1.4	Twister om istandsættelse og vedligeholdelse	5
	Overtagelse af boligen ved indflytning	5
2.2	5
2.2.1	Boligens stand	5
2.2.2	Syn ved indflytning	6
2.2.3	Indflytningsrapport	6
2.2.4	Mangelliste	6
2.3	Vedligeholdelse i boperioden	6
2.3.1	Beboerens vedligeholdelsespligt	6
2.3.2	Særligt om udvendig vedligeholdelse	7
2.3.3	Afdelingens vedligeholdelsespligt, herunder om slid og ælde	7
2.3.4	Særligt om afdelingens vedligeholdelsespligt ved individuel råderetsarbejder	7
2.3.5	Anden indvendig vedligeholdelse	8
2.3.6	Anmeldelse af skader	8
2.4	Ved fraflytning	8
2.4.1	Afdelingens forpligtelse overfor næste beboer	8
2.4.2	Fraflytningssyn	8
2.4.3	Overtagelse af hårde hvidevarer, installationer og/eller inventar	9
2.4.4	Normalistandsættelse	9
2.4.5	Undladelse af normalistandsættelse	9
2.4.6	Misligholdelse	9
2.4.7	Arbejdets udførelse og overslag over forventede udgifter til istandsættelse	10
2.4.8	Endelig flytteopgørelse	10
2.4.9	Istandsættelse ved bytte af bolig	10
2.5	Lokale vedligeholdelsesreglementer	10
	Alle boligafdelinger skal have eget vedligeholdelsesreglement og i dette afsnit kan du læse mere om hvad det skal indeholde	10
2.5.1	Indhold	10
2.5.2	Når der ikke er et lokalt vedligeholdelsesreglement	11

Afdelingens regler

Reglerne for afdelingen er vedtaget af beboerne i afdelingen og samlet i disse fire regelsæt:

1. Husorden

Reglerne for, hvordan du skal forholde dig i og omkring din bolig, så afdelingen bliver et godt sted at bo for både dig og andre beboere.

2. Vedligeholdelsesreglement

Reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig mens du bor i den og om hvilken stand boligen skal afleveres når du flytter.

2.a. Vedligeholdelsesstandard (bilag a til vedligeholdelsesreglement)

Beskrivelse af hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også, hvilke krav vi stiller til boligen når du flytter.

3. Råderetskatalog

Reglerne for, hvad du må ændre i og ved din bolig.

1 A-ordningen - kort fortalt

I almene boligorganisationer findes der forskellige regler for vedligeholdelse af boligerne, i de såkaldte vedligeholdelsesordninger. Den ordning du er omfattet af hedder 'A-ordningen'. Nedenfor er det beskrevet hvordan du som beboer skal vedligeholde boligen mens du bor i den og kan du læse om afdelingens vedligeholdelse.

1.1 Beboers forpligtelse til vedligeholdelse

I *boperioden* skal du som beboer sørge for boligens indvendige vedligeholdelse i overensstemmelse med reglerne i dette vedligeholdelsesreglement. Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra det der betragtes som almindeligt slid og ælde. Se punkt 2.3.

Som beboer skal du selv afholde alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Ved *fraflytning* skal der gennemføres en normalstandsættelse, som omfatter nødvendig malerbehandling eller tapetsering af vægge og malerbehandling af lofter samt rengøring. Som beboer skal du betale udgifterne til normalstandsættelsen. Dog overtager afdelingen gradvist denne udgift afhængigt af, hvor længe du har boet i boligen.

Bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat behøver ikke blive normalistandsat. For at vurdere om boligen er i en sådan tilstand gennemfører boligforeningen et fraflytningssyn, med de varsler, der er angivet i lov om leje af almene boliger.

Alle udgifter som følge af eventuel misligholdelse kommer du altid til at betale. 'Misligholdelse' er den definition, som benyttes i lov om leje af almene boliger som beskriver skader eller forringelser af boligen, som kan opstå som følge af enten fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse og/eller uforsvarlig adfærd.

1.2 Afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse

Afdelingen har pligt til at holde ejendommen og boligen forsvarligt ved lige. Dette vedligeholdelsesreglement indeholder en generel beskrivelse af standarden af boligerne i afdelingen, som også afspejler sig i huslejeniveauet.

Alle faste installationer i ejendommen, herunder til afløb og til forsyning med elektricitet, gas, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand.

Det er afdelingens beboere, der på afdelingsmødet godkender afdelingens budget, herunder hvad der henlægges til vedligeholdelse, og de godkender vedligeholdelsesreglementet.

Reglerne om vedligeholdelse af boligerne finder du i lov om leje af almene boliger og i bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006 om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

2 Vedligeholdelsesreglement for Boligforeningen AAB

I dette afsnit kan du læse nærmere om at almene boliger er 'genbrugsboliger', om hvornår reglerne gælder og hvor du kan gå klage, hvis der opstår uenighed omkring vedligeholdelse.

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Generel beskrivelse af boligernes standard

Boligforeningens boliger er opført som almene boliger. Generelt må tilflyttere og bolighavende derfor forvente, at boligen ikke er sammenlignelig med private udlejningsboliger eller ejerboliger.

Boligerne er 'genbrugsboliger' og tilflyttere må derfor forvente, at boligen bærer præg af at have været beboet og brugt af tidligere beboere, og at der ikke som i ejerboliger sker en fuldstændig istandsættelse. Ved beboerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun var istandsat, hvor der efter boligforeningens skøn har været behov for det. I øvrigt henvises til bilag a for en beskrivelse af vedligeholdelsesstandard.

2.1.2 Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den (dato for afdelingsmøde) erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. Vedligeholdelsesreglementet udleveres af boligforeningens administration sammen med lejekontrakten til nye beboere, og afdelingen har ansvar for, at det omdeles til alle beboere i afdelingen.

2.1.3 Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

2.1.4 Tvister om istandsættelse og vedligeholdelse

Unighed om henholdsvis beboerens eller afdelingens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen søges først og fremmest løst i dialog mellem beboeren og afdelingen. Hvis dette viser sig ikke at lade sig gøre kan hver af parterne indbringe spørgsmålet til afgørelse i kommunens beboerklagenævn.

2.2 Overtagelse af boligen ved indflytning

I dette afsnit kan du læse nærmere om hvilken stand du kan forvente boligen er i når du overtager den og om de procedurer, der er i forbindelse med din overtagelse af boligen.

2.2.1 Boligens stand

Ved lejeaftalens begyndelse stilles boligen til rådighed i god og forsvarlig stand. Afdelingens boligstandard er nærmere beskrevet i *bilag a*, som er et tillæg til dette vedligeholdelsesreglement.

Vægge og lofter skal fremtræde nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan beboer ikke påregne er nyistandsatte.

Du har som ny beboer mulighed for at vælge tapet med et tilskud som du får oplyst i forbindelse med papirerne på boligen. Dette skal dog ske senest 10 dage før overtagelse af boligen. Hvis ikke afdelingen har modtaget besked senest 10 dage før overtagelsen, istandsættes boligen i overensstemmelse med *bilag a* (punkt 3.1.1).

Særligt om farvevalg skal nævnes, at det afhænger af smag og behag hos tidligere beboer og skal accepteres af dig, så længe der er tale om farver der er i overensstemmelse med dem, der fremgår af *bilag a*.

2.2.2 Syn ved indflytning

I forbindelse med udlevering af nøgler bliver der lavet et indflytningssyn. Formålet er at gennemgå boligen for at konstatere, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med afdelingens gældende standard.

2.2.3 Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet laver afdelingen en indflytningsrapport.

Du har mulighed for at tilføje bemærkninger på denne rapport, hvis du deltager ved synet. Du vil blive bedt om at kvittere for modtagelsen af rapporten og får udleveret en kopi, som vi anbefaler, at du gemmer til din fraflytning.

Hvis du *ikke* har mulighed for at deltage i indflytningssynet, eller ikke ønsker at skrive indflytningsrapporten under ved indflytningssynet, sender afdelingen kopi af den til dig senest 14 dage efter indflytningssynet.

Kun eventuelt arbejde, som vil bringe boligen på niveau med standarden i afdelingen vil blive udført, og det vil fremgå af rapporten, hvilket arbejde der bliver udført.

2.2.4 Mangelliste

Du skal senest to uger fra boligens overtagelse påtale eventuelle fejl, skader og mangler ved boligen. Det skal ske skriftligt overfor afdelingen, som kvitterer for modtagelsen. Afdelingen vurderer manglerne, gennemgår boligen sammen med dig og oplyser om, hvilke fejl der udbedres, og hvilke der henføres til boligens almindelige vedligeholdelsesniveau. Vi anbefaler, at du opbevarer en kopi af den af afdelingen kvitterede mangelliste.

Fejl, skader og mangler, som af afdelingen bliver vurderet som uvæsentlige bliver ikke udbedret. Ved din fraflytning hæfter du ikke for disse, hvis de fremgår af den mangelliste afdelingen har kvitteret for modtagelsen af. Det skyldes, at du skal aflevere boligen i samme stand, som da du overtog den; ikke i en bedre stand.

2.3 Vedligeholdelse i boperioden

I dette afsnit kan du læse nærmere om hvordan det forventes at du vedligeholder boligen mens du bor i den og om hvilke dele afdelingen skal sørge for at vedligeholde.

2.3.1 Beboerens vedligeholdelsespligt

Som beboer skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse og afholde udgifterne til dette. Det gælder også kælder og loftsrum, der er stillet til din disposition. Med indvendig vedligeholdelse menes malerbehandling eller tapetsering samt vedligeholdelse af træværk, herunder køkkenbord og skabe samt gulvbehandling.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke bliver forringet i den periode, du bor i boligen.

Særligt om gulve bemærkes, at vedligeholdelse af gulve ikke automatisk kan erstattes af gulvtæpper, da også gulvtæpper *kan* slide på et istandsat trægulv. Det afhænger af gulvtæppets kvalitet og materialer, og gulvtæppet kan f.eks. gennemslide lakken eller ridse gulvene. Se om slid og ælde i afsnit 2.3.3.

Du skal selv sørge for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler samt afholde alle udgifter i denne forbindelse. Det omfatter alle udleverede nøgler til afdelingen. Det kan konkret aftales med afdelingsbestyrelsen at afdelingen

overtager vedligeholdelsespligten for nøgler og låse og en sådan aftale skal altid foreligge skriftligt.

Hvis du vil benytte dig af råderetten til at lave forbedringer eller forandringer inde i boligen, bør du orientere dig om regler og ansøgningsproceduren i afdelingens råderetskatalog, *inden* du igangsætter arbejdet. Du kan få kataloget hos afdelingsbestyrelsen.

2.3.2 Særligt om udvendig vedligeholdelse

Afdelingsmødet har besluttet, at beboere med altan/have selv skal vedligeholde i umiddelbar tilknytning til boligen.

Det gælder vedligeholdelse af udvendigt træværk, se nærmere i *bilag a* til dette reglement.

Afdelingsbestyrelsen kan indgå individuel skriftlig aftale med beboerne om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der i afdelingens vedligeholdelsesreglement er truffet bestemmelse om det. Hvis der indgås sådan en aftale, løser beboeren en udvendig vedligeholdelsesopgave for afdelingen, og det vil i så fald afspejle sig i nedsat husleje for de boliger, der indgår i sådanne aftaler.

En individuel skriftlig aftale mellem afdelingen og beboeren om udvendig vedligeholdelse opbevares i beboermappen i afdelingen.

2.3.3 Afdelingens vedligeholdelsespligt, herunder om slid og ælde

Afdelingen skal sørge for at holde ejendommen og boligen forsvarligt ved lige, hvilket derfor skal indarbejdes i afdelingens budgetter.

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af faste installationer, af ruder, vand- og gashaner, elføring og -afbrydere, rør og faldstammer, radiatorer, wc (kumme og sæde), cisterner, vaskekummer, badekar, ringeklokke og evt. dørtelefon. Hvis der til boligen hører køleskabe, komfurer, vaskemaskiner, emhætte og lignende skal disse også vedligeholdes af afdelingen.

Afdelingen vedligeholder *ikke* hårde hvidevarer installeret af dig i henhold til installationsretten (se nærmere i afdelingens råderetskatalog).

Når boligens standard som følge af almindelig slid og ælde kommer under den standard, der er vedtaget af afdelingsmødet, udføres arbejdet af afdelingen inden for de godkendte budgetter.

Slid og ælde af gulve forekommer når gulvbrædder er så tynde, at de ikke kan slibes for at få ny beskyttende gulvbehandling.

Hvis der skal udskiftes faste installationer pga. skade forvoldt af dig, eller andre du har givet adgang til boligen, skal du erstatte det ødelagte.

2.3.4 Særligt om afdelingens vedligeholdelsespligt ved individuel råderetsarbejder

Individuelt råderetsarbejde skal godkendes af boligforeningen for at sikre at det er udført håndværksmæssigt korrekt. Når det er sket gælder samme regler for vedligeholdelse som i øvrigt. Det betyder at du har den indvendige vedligeholdelse og afdelingen vedligeholder faste installationer og udvendigt, jf. ovenfor.

Afdelingen vedligeholder inden for rammerne beskrevet i *bilag a*, således at boligen over tid vedligeholdes på niveau med øvrige boliger i afdelingen.

2.3.5 Anden indvendig vedligeholdelse

Afdelingen kan på et afdelingsmøde beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 2.3.3.

2.3.6 Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til afdelingen. Hvis du ikke gør det, skal du betale for de eventuelle merudgifter, som måtte opstå, fordi du ikke har givet besked i rette tid.

2.4 Ved fraflytning

I dette afsnit kan du læse nærmere om i hvilken stand boligen skal afleveres når du flytter, hvem der skal betale og om de procedurer, der er i forbindelse med flytning fra boligen.

2.4.1 Afdelingens forpligtelse overfor næste beboer

Da du som ny beboer flyttede ind var boligen er normalstandsatsat. Når du flytter skal boligen igennem en tilsvarende normalstandsættelse, så næste beboer kan overtage en bolig i samme stand som du gjorde.

Vær opmærksom på, at hvis du under boperioden har installeret maskiner eller udført råderetsarbejde, kan der ved godkendelsen af dette være stillet krav om reetablering. Dette vil indgå ved fraflytningssynet.

2.4.2 Fraflytningssyn

Senest 14 dage før din frigørelsesdato, eller afdelingens modtagelse af nøgler, vil din bolig blive synet af en vurderingsinspektør fra boligforeningen.

Hvis du selv vi stå for istandsættelsen, er det vigtigt at det sker inden synet, fordi du her afleverer nøglerne og derfor ikke længere har adgang til boligen, herunder til at foretage yderligere istandsættelse.

Boligen skal være tømt for indbo og rengjort, når den bliver synet. Det gælder også eventuelle lofts- og kælderrum, der er stillet til din disposition. Når du bliver indkaldt til syn, modtager du en vejledning med gode råd til, hvad du med fordel selv kan gøre inden fraflytningssynet.

Du bliver indkaldt med mindst syv dages varsel, og vi anbefaler, at du benytter muligheden for at deltage. Medbring gerne indflytningsrapport og eventuel mangelliste til synet.

Nøgler, nøglebrikker, p-kort, vaskekort og vaskelås samt beboermappe mv. skal du aflevere ved fraflytningssynet. Hvis du er forhindret i at være til stede ved synet, skal du i stedet aflevere det på ejendomskontoret *før* synet.

Ved synet vurderer inspektøren boligen på tre punkter:

- 1) Normal istandsættelse (afsnit 2.4.4)
- 2) Eventuel misligholdelse (afsnit 2.4.6)
- 3) Slid og ælde.

Efter synet vil afdelingens håndværkere blive bedt om at lave det der fremgår af vurderingsrapporten.

På flytteafregningen skal du betale for 1) din andel af normal istandsættelsen, jf. punkt 2.4.4. og alle udgifter til at udbedre eventuel misligholdelse. Derimod er det afdelingen som betaler for de arbejder som står opført under 'slid og ælde'.

2.4.3 Overtagelse af hårde hvidevarer, installationer og/eller inventar

Det er ikke muligt, at overtage hårde hvidevarer, andre installationer eller inventar fra forrige beboer. Dette skyldes, at hvis dette står i boligen ved din overtagelse, så har afdelingen pr. automatik overtaget vedligeholdelsespligten. Da det ikke er godkendt af afdelingsmødet, er det ikke muligt.

Retspraksis viser, at aftaler mellem tidligere beboer og dig (overtagelseserklæringer) bliver tilsidesat, og derfor accepteres de ikke af boligforeningen.

2.4.4 Normalistandsættelse

Normalistandsættelse er betegnelsen for at vægge og malerbehandling af lofter skal fremstå nyistandsat. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter malerbehandling eller tapetsering af vægge og malerbehandling af lofter.

Vedligeholdelsesreglementets *bilag a* beskriver, hvordan boligen bliver normalistandsat.

I forbindelse med normalistandsættelse bliver eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betalt af afdelingen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i bilag a.

Hvem der skal betale for udgiften til normalistandsættelsen afhænger af hvor længe du har boet i boligen inden du flytter, fordi du i den periode du bor i boligen sparer op til normalistandsættelsen. Det sker ved at afdelingen gradvist overtager udgiften med 1 % pr. måned regnet fra lejeaftalens begyndelse og til dens ophør. Med andre ord betyder det, at når du har boet otte år og fire måneder i boligen, har afdelingen overtaget hele udgiften til normalistandsættelsen, og du kan flytte uden at betale for normalistandsættelse.

2.4.5 Undladelse af normalistandsættelse

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat i overensstemmelse med *bilag a* i dette vedligeholdelsesreglement.

2.4.6 Misligholdelse

Der er tale om misligholdelse, når boligen eller dele af denne er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, når noget mangler i boligen, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd hos dig, din husstand eller andre som du har givet adgang til boligen.

Du skal afholde alle udgifter til istandsættelse som følge af eventuel misligholdelse.

Døre som er afmonteret og stillet på loft eller i kælderrum skal være sat op i boligen. Hvis de ikke er det, vil de i vurderingsrapporten være opført under misligholdelse, som du skal betale.

Er der i boligen gasinstallation, skal denne afproppes og hårde hvidevarer, der ikke følger med boligen skal fjernes. Arbejdet skal udføres af en autoriseret VVS installatør. Det følger af § 1 stk. 1 i lov om ændringer af lov om gasinstallationer og installationer i forbindelse med vand- og afløbsledninger samt lov om autorisation af elinstallatører m.v.

Boligen skal efterlades pænt rengjort, herunder eventuelle hårde hvidevarer, der følger med boligen samt inventar, sanitet m.v. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af boligen bliver dette betragtet som misligholdelse.

2.4.7 Arbejdets udførelse og overslag over forventede udgifter til istandsættelse

På baggrund af vurderingsrapporten indgår afdelingen aftale med håndværkere, som sætter boligen i stand i overensstemmelse med vurderingsrapporten fra fraflytningssynet.

Senest 14 dage efter synsdatoen giver boligforeningens administration dig skriftligt besked om, hvad afdelingen forventer, at det koster at sætte den bolig du flytter fra i stand. Du bliver oplyst om din andel af den forventede udgift.

Dette prisoverslag over forventede udgifter til istandsættelsen er bindende for afdelingen. Det betyder, at udgifterne ifølge den endelige flytteopgørelse aldrig kan overstige det beløb, der fremgår af prisoverslaget, med mere end 10%. Udgiften kan derimod godt blive mindre.

2.4.8 Endelig flytteopgørelse

Boligforeningens administration sender den endelige flytteopgørelse over istandsættelsesudgifterne uden unødigt forsinkelse. I praksis betyder det normalt senest ca. fire uger fra dateringen af sidste håndværkerregning.

Flytteopgørelsen indeholder oplysning om, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet.

Istandsættelsesarbejdet er udspecificeret, så du kan se, hvad det har kostet at normalistandsætte boligen, og hvad det har kostet at udbedre eventuel misligholdelse.

Hvis du skylder husleje eller for varme fremgår det også af opgørelsen. Udgifterne til istandsættelse og evt. skyldig husleje mv. bliver modregnet i det indskud du betalte ved indflytningen.

Du skal oplyse os om din nye adresse. Har du *ikke* gjort det vil boligforeningens eventuelle krav overfor dig *ikke* bortfalde, men blive rejst overfor dig på et senere tidspunkt.

2.4.9 Istandsættelse ved bytte af bolig

Ved bytte af bolig gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

2.5 Lokale vedligeholdelsesreglementer

Alle boligafdelinger skal have eget vedligeholdelsesreglement og i dette afsnit kan du læse mere om hvad det skal indeholde.

2.5.1 Indhold

Den enkelte afdeling godkender et vedligeholdelsesreglement for afdelingen. Dette indeholder:

- Beskrivelse af boligernes generelle standard, herunder hvilken normalistandsættelse, der bliver foretaget ved fraflytning (dvs. før indflytning).
- Hvordan boligerne vedligeholdes korrekt med vejledning om anbefalet materialevalg til brug af vedligeholdelse.

2.5.2 *Når der ikke er et lokalt vedligeholdelsesreglement*

Hvis den lokale boligafdeling ikke har vedtaget et lokalt vedligeholdelsesreglement gælder bilag a som beskrivelse af vedligeholdelsesstandarden.