

Vedligeholdelsesreglement for Søfryd

A-ordning

Godkendt på
afdelingsmødet:
3. marts 2022

Afdeling:
Søfryd

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. Medmindre 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.

Reglernes ikrafttræden

Disse regler gælder fra 3. februar 2022 og erstatter alle tidligere reglementer. 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. Du kan også hente relevante pjecer på www.kab-bolig.dk.

Boligens standard ved indflytning

Når du overtager boligen, fremtræder lofter og vægge normalistandsatte. Kun hvor der efter ejendomskontorets 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.



Vedligeholdelsesreglement for Søfryd

A-ordning

Indflytningssyn

I forbindelse med din overtagelse af boligen afholdes et indflytningssyn, som du indkaldes til. Synet finder sted på overtagelsesdagen, hvor udlevering af nøgler også finder sted. Under indflytningssynet kontrollerer den synsansvarlige fra ejendomskontoret, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig. Alle målere aflæses og indberettes, og tilmelding til forsyrningsselskab indsendes automatisk.



Der bliver lavet en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Hvis ejendomskontoret 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 den indflytningsrapport, der gemmes elektronisk på dit lejemål, så du ikke kommer til at hæfte for udbedring af disse ting, når du flytter.

Indflytningsrapporten fremsendes til dig på mail efter synet er afsluttet, såfremt du har oplyst en e-mailadresse, og du har accepteret at vi må kommunikere med dig på mail, ellers sendes indflytningsrapporten til dig med post.



Hvis ikke vi har mulighed for at benytte os af elektronisk post, sendes indflytningsrapporten senest 14 dage efter indflytningssynet, hvis du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Du har 14 dage fra du har overtaget boligen, til at reklamere over fejl- og mangler i din bolig (se proceduren i velkomstbrevet).

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. Det er din pligt som lejer til at vedligeholde løbende, så boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Al arbejde, der udføres, skal kunne godkendes som 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.

Vedligeholdelsesreglement for Søfryd

A-ordning

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

I Søfryd har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

Der er ingen udvendig vedligeholdelse.

Særlige forpligtelser – indvendig vedligeholdelse

- | | | |
|--|----|---|
| Stuer, værelser og entré
Vægbehandling | 1. | Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen malet med plastmaling. |
| Loftbehandling | 2. | Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med plastmaling som Flutex 5. Der kan efter aftale med ejendomskontoret opsættes filt til forebyggelse af revnedannelse. |
| Køkken
Vægbehandling | 3. | Som 1, dog skal malede vægoverflader vedligeholdes med mug- og skimmel forebyggende maling svarende til Deksoplast fra Flügger. Der kan efter aftale med ejendomskontoret opsættes filt til forebyggelse af revnedannelser. |
| Loftbehandling | 4. | Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med plastmaling som Flutex 5.

Der kan efter aftale med ejendomskontoret opsættes filt til forebyggelse af revnedannelse. |
| Badeværelse
Vægbehandling | 5. | Malede vægoverflader vedligeholdes med mug- og skimmel forebyggende maling svarende til Deksoplast fra Flügger. Der kan efter aftale med ejendomskontoret opsættes filt til forebyggelse af revnedannelser.

Fliseoverflader må ikke males. |
| Loftbehandling | 6. | Som 5. |
| Træværk | 7. | Døre, paneler og andet træværk vedligeholdes med Snedkeri finish fra Flügger glans 40 eller tilsvarende.

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling interiør 40 på vandbasis. |

Vedligeholdelsesreglement for Søfryd

A-ordning

- | | |
|-----------------|--|
| Inventar | 8. Vedligeholdes med □snedkeri finish fra Flügger glans 15 eller tilsvarende system. Nyere køkkenskabe må ikke males. |
| Gulve | 9. Gulvene er bølgeparketgulve. I badeværelserne er der fliser. |

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | |
|--|---|
| Boligens standard ved lejemålets begyndelse | 1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

Lofter fremstår velvedligeholdt, ensartet og dækkende, normalt i farven hvid. Vægge er beklædt med glasfilt og fremstår med malede overflader.

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve, kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder og vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Gulvene kan derfor have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger og sætninger kan forekomme.

Træværk kan have farveforskelle i samme rum, da der kun males træværk hvor dette har været misligholdt. |
| Slid og ælde | 3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder. |
| Farvevalg | 4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Dog skal helhedsindtrykket være pænt. Atypiske farvevalg kan ikke accepteres.

Tilflytter må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag. |
| Køkken/inventar | 5. Væggene fremstår med malede overflader.

Køkkenbordsplader kan fremstå i formica. |

Vedligeholdelsesreglement for Søfryd

A-ordning

Der er som standard komfur, ovn, køleskab og fryser i boligen.

Toilet

6. Vægge fremstår med fliser og malede overvægge.

Gulve er med fliser.

Boligen har bruser.

Tilflytter må acceptere, at der kan være huller i fliser og efter tidligere inventar.

Afdelingens forpligtelser

Ejendommen og det lejede skal holdes forsvarligt ved lige. Afdelingsmødet beslutter et budget, som omfatter en række konti til dækning af generelt vedligeholdelsesarbejde. Disse konti finansieres over huslejen. I afdelingen beslutter I som lejere selv, hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse konti. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når ejendomskontoret vurderer, at det er nødvendigt, og efter de retningslinjer eller det turnusforløb, der er aftalt med afdelingsbestyrelsen

Istandsættelse ved fraflytning

Det kan være en god idé at anmode om et servicetjek, hvis du selv ønsker at stå for istandsættelsen. Alt arbejde, der udføres, skal kunne godkendes som håndværksmæssigt korrekt, og der ydes ikke refusion til arbejds løn. Du kan hente en pjece om servicetjek på ejendomskontoret eller på www.kab-bolig.dk.

I forbindelse med fraflytning foretager ejendomskontoret syn af boligen, samt måler aflæsning. Du vil blive indkaldt elektronisk på e-mail eller skriftligt til synet med mindst en uges varsel. Ved fraflytningssynet bliver der lavet en fraflytningsrapport. Rapporten fremsendes også elektronisk til dig ved synet eller senest 14 dage efter synet, hvis du ikke var til stede, ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten eller ikke har oplyst en mailadresse.

Målerne aflæses og forsyningsselskaberne får besked, så du skal ikke selv afmelde dig, det sker automatisk. Når afdelingen benytter elektronisk fraflytning, får du mulighed for at modtage al din flyttekorrespondance pr. mail.



Normalistandsættelse omfatter:

- Hvidtning og maling af i forvejen malede lofter og vægge
- Afvaskning af træpaneler
- Tapetsering med standardtapet
- Rengøring af boligen

Vedligeholdelsesreglement for Søfryd

A-ordning

Normalistsandsættelsen betales af fraflytteren. Afdelingen overtager gradvist udgiften til normalistsandsættelsen med 1 % pr. måned regnet fra indflytning til lejemålets ophør. Efter en boperiode på 8 år og 4 måneder, har afdelingen helt overtaget udgiften til normalistsandsættelse. Udgifter til retablering af 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.

Hvis du skal betale for normalistsandsættelse og/eller misligholdelse, vil cirka-udgiften blive oplyst under synet, hvis det er muligt. Ejendomskontoret underretter dig skriftligt om istandsættelsens omfang og den anslåede pris samt din andel heraf senest to uger efter afholdt syn, hvis du har oplyst din fremtidige adresse. Den endelige opgørelse sendes hurtigst muligt efter boligen er synet. Ved fremsendelse af endelig afregning må overskridelsen af den anslåede udgift være på højst 10 %.

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

Misligholdelse

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse eller ufor-svarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som du 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.

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 normalistsandsættelse. Den oprindelige kontrakt fortsættes, og afdelingens andel af istandsættelsesudgiften gælder fra den oprindelige kontrakt dato.

Tvister

Tvister i forbindelse med fraflytningen kan indbringes for beboerklagenævnet i kommunen.

Kontakt dit lokale ejendomskontor, hvis du vil vide mere.

