



VEDLIGEHOULDELSES- REGLEMENT

I almene boliger er der generelle bestemmelser omkring henholdsvis dine og afdelingens forpligtelser til vedligeholdelse af boligen i boperioden. Derudover gælder specifikke bestemmelser for Boligforeningen AAB. Begge dele fremgår af vedligeholdelsesreglementet.

Her kan du også finde oplysninger om boligens stand samt syn i forbindelse med overtagelse og fraflytning, ligesom der beskrives forskellen på mislighold og forventet slid og ælde.

Den helt specifikke standard i afd. 90 for vedligeholdelse, normalstandsættelse og materialer samt fordeling af udgifter ved fraflytning finder du i vores Vedligeholdelsesstandard (bilag a til dette vedligeholdelsesreglement)

Afdelingens regler

Reglerne for afdelingen er vedtaget af beboerne i afdelingen og samlet i disse 5 regelsæt:

1. Husorden: Regler for adfærd og hensyn i afdelingen
2. **Vedligeholdelsesreglement: Overordnede regler for vedligeholdelse for din bolig**
3. Vedligeholdelsesstandard (bilag a til vedligeholdelsesreglement): Specifikke regler for løbende vedligeholdelse af din bolig samt istandsættelse ved fraflytning
4. Råderetskatalog: Reglerne for, hvad du må ændre i din bolig og have
5. Havereglement: Regler for adfærd i din have



Indhold

1. A-ordningen - kort fortalt	3
1.1. Beboers forpligtelse til vedligeholdelse	3
1.2. Afdelingens vedligeholdelsesforpligtelse	3
2. Vedligeholdelsesreglement for Boligforeningen AAB	3
2.1. Generelle bestemmelser	3
2.1.1. Generel beskrivelse af boligernes standard	3
2.1.2. Reglernes ikrafttræden	4
2.1.3. Ændring af lejekontrakten	4
2.1.4. Tvister om istandsættelse og vedligeholdelse.....	4
2.2. Overtagelse af boligen ved indflytning	4
2.2.1. Boligens stand.....	4
2.2.2. Syn ved indflytning	4
2.2.3. Indflytningsrapport	4
2.2.4. Mangelliste.....	4
2.3. Vedligeholdelse i boperioden	5
2.3.1. Beboerens vedligeholdelsespligt	5
2.3.3. Afdelingens vedligeholdelsespligt, herunder om slid og ælde	5
2.3.4. Særligt om afdelingens vedligeholdelsespligt ved individuel råderetsarbejder	5
2.3.5. Anden indvendig vedligeholdelse	5
2.3.6. Anmeldelse af skader.....	5
2.4. Ved fraflytning.....	5
2.4.1. Afdelingens forpligtelse overfor næste beboer	6
2.4.2. Fraflytningssyn.....	6
2.4.3. Overtagelse af hårde hvidevarer, installationer og/eller inventar	6
2.4.4. Normalistandsættelse.....	6
2.4.5. Undladelse af normalistandsættelse	6
2.4.6. Misligholdelse.....	7
2.4.7. Arbejdets udførelse og overslag over forventede udgifter til istandsættelse	7
2.4.8. Endelig flytteopgørelse.....	7
2.4.9. Istandsættelse ved bytte af bolig.....	7
2.5. Lokale vedligeholdelsesstandarder	7
2.5.1. Indhold.....	7

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 nyistsandsat behøver ikke blive normalistsandsat. 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 er 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 9. maj 2019 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. Vedligeholdelsesreglementet forefindes på vores hjemmeside.

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

Uenighed om henholdsvis beboerens eller afdelingens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen søges først og fremmest løst i dialog mellem beboeren og bestyrelsen. 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.

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 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 den 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. Med indvendig vedligeholdelse menes malerbehandling eller tapetsering samt vedligeholdelse af træværk 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 erstatning af evt. bortkomne nøgler samt afholde alle udgifter i denne forbindelse. Det omfatter alle udleverede nøgler til afdelingen. 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.

2.3.3. 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 i boligen. 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 ansvar for vedligeholdelsen, og afdelingen vedligeholder faste installationer 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 flyttede ind, var boligen normalistsandsat. Når du flytter, skal boligen igennem en tilsvarende normalistsandsættelse, så næste beboer kan overtage en bolig i samme stand, som du gjorde.

2.4.2. Fraflytningssyn

Senest 14 dage før din frigørelsesdato vil din bolig blive synet af en vurderingsinspektør fra boligforeningen. Hvis du selv vil 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 skuret, som hører til boligen. På afdelingens hjemmeside finder 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 (udvendige, indvendige, samt vandnøgle) skal du aflevere ved fraflytningssynet. Hvis du er forhindret i at være til stede ved synet, skal du i stedet aflevere det til bestyrelsen 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:

din andel af normal istandsættelsen, jf. punkt 2.4.4.

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. Normalistsandsættelse

Normalistsandsættelse er betegnelsen for at vægge og malerbehandling af lofter skal fremstå nyistsandsat. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter malerbehandling eller tapetsering af vægge og malerbehandling af lofter. Vedligeholdelsesreglementets bilag a beskriver, hvordan boligen bliver normalistsandsat. I forbindelse med normalistsandsættelse bliver eventuel afrensning af gammelt tapet før istandsættelsen 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 normalistsandsættelsen afhænger af, hvor længe du har boet i boligen, inden du flytter, fordi du i den periode, du bor i boligen, sparer op til normalistsandsættelsen. 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 normalistsandsættelsen, og du kan flytte uden at betale for normalistsandsættelse.

2.4.5. Undladelse af normalistsandsættelse

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat 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, skal være sat op i boligen. Hvis de ikke er det, vil de i vurderingsrapporten være opført under misligholdelse, som du skal betale. Hårde hvidevarer, med undtagelse af emhætten der 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 emhætten, der følger med boligen samt køkkenskabe, 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 vedligeholdelsesstandarder

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

2.5.1. Indhold

Den enkelte afdeling godkender en vedligeholdelsesstandard 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.