

Arbejdernes Andels-Boligforening  
Kolding



# VEDLIGEHOEDELSSES- REGLEMENT

## INDHOLD:

- I **GENERELT.**
- II **OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING.**
- III **VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN.**
- IV **VED FRAFLYTNING.**
- V **TVIST.**

### I **GENERELT.**

#### **Reglernes ikrafttræden**

1. Med virkning fra den 1. juli 1998 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglement.

#### **Ændring af boligoverenskomsten**

2. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, som står i boligoverenskomsten/lejekontrakten (herefter kaldet kontrakten), og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.

#### **Fraflytningsordningen**

3. Afdelingen overtager gradvis udgifter til den normale istandsættelse ved fraflytning - jf. afsnit IV, stk. 1. Overtagelsen sker i forhold til den periode, som den enkelte boligtager har haft lejemålet.
4. Afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1% pr. måned regnet fra indflytning og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 mdr. vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning.
5. Hvis fraflytning sker, inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget.
6. Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse, vil blive pålagt den fraflyttende boligtager fuld ud, uanset boperiodens længde. Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som

følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre som boligtageren har givet adgang til boligen.

### II **OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING**

#### **Boligens standard**

1. Ved overdragelsen til tilflytteren fremtræder lofter og vægge nyistandsat. Kun hvor der efter foreningens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.
2. Tilflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.
3. Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit III og IV, samt den for afdelingen gældende vedligeholdelsesvejledning.

#### **Mangler skal påtales inden 2 uger**

4. Hvis tilflytteren ved overtagelsen af boligen konstaterer mangler, skal tilflytteren senest 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse, og i den forbindelse anvende den udleverede mangelliste.
5. Skønner foreningen, at manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen vil blive påført kontrakten, eller et tillæg til denne, og boligtageren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.
6. At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke tilflytteren fra sin vedligeholdelsesforpligtelse.
7. Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med foreningen få refunderet afholdte udgifter til mangelahjælpning.

8. I forbindelse med indflytning skal der udarbejdes en indflytningsrapport i samarbejde med indflytter, hvor indflytter indkaldes til deltagelse i synet. Der henvises til særlige regler herfor.

### III VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

#### Boligtagerens vedligeholdelse

1. Boligtageren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Vedligeholdelsen skal udføres håndværksmæssigt korrekt.
2. Boligtageren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over hvad følger af almindelig slid og ælde. Med mindre foreningen og boligtageren aftaler en ændret overfladebehandling, skal der foretages maling af flader, der ved indflytningen fremtræder malet, tapetsering af tapetserede flader ect.
3. Principielt gælder det, at lejligheden skal bibeholdes i sin oprindelige form, og afviselser herfra må ikke finde sted uden tilladelse fra udlejer. Råderetsreglerne, jf. stk. 8, sikrer dog beboerne ret til at udføre nærmere angivne forbedringsarbejder og en ret til godtgørelse for forbedringsarbejder ved fraflytning. Der henvises i øvrigt også til „Lov om leje af almene boliger“, kap. 8.
4. For at undgå fugtdannelse og dermed efterfølgende ødelæggelse af træværk, tapet og maling, er det nødvendigt, at beboerne foretager en effektiv udluftning gennem vinduer og døre. Helst flere gange dagligt, 5 - 10 minutter ad gangen. Udluftning er særlig aktuelt i fyringssæsonen.
5. Der kan i enkelte afdelinger være specielle regler angående:
  - vedligehold af haver.
  - vedligehold af trapper - trappevask.
  - vedligehold af opsatte træhegn, skure, carporte, udestuer, altanlukningssystemer og lignende, hvor vedligeholdelses-

pligten er pålagt den enkelte boligtager. I sådanne tilfælde vil det fremgå i lejekontrakten, under særlige vilkår, hvilket forhold der gælder som supplement til nærværende vedligeholdelsesreglement.

#### Afdelingens vedligeholdelse

6. Afdelingen påtager sig:
    - Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af låse, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret i afdelingen, eller af boligtager som led i dennes råderet.
    - Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen. Desuden udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller i forvejen er skriftligt godkendt af foreningen.
  7. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 6 nævnte bygningsdele foretages af foreningen, når - og i det omfang - det herfra skønnes nødvendigt.
  8. I den enkelte afdeling kan det besluttes, at afdelingen påtager sig indvendig vedligeholdelse ud over det, der fremgår af stk. 6. Der henvises i den forbindelse til gældende regler angående »Råderet«. Råderetsreglerne udleveres ikke automatisk, men kan rekvireres ved henvendelse til varmemester eller administration.
- #### Anmeldelse af skader
9. Såfremt der opstår skader på boligen, skal boligtageren omgående anmelde dette til foreningen. Undlades anmeldelse, vil boligtageren blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

## IV VED FRAFLYTNING

### Normal istandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse, der omfatter:

- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge, eller afvaskning af trælofter.
- Maling af i forvejen malede vægge.
- Tapetsering af vægge med tapet til standardpris.
- Rengøring af boligen.

Disse arbejder betales af fraflytteren og afdelingen efter reglerne i afsnit I, stk. 3-5. Hvor der i forbindelse med tapetsering af vægge foretages afrensning af gammelt tapet, betales afrensningen fuldt ud af afdelingen, med mindre opsætningen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, eller boligtager har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementet.

2. Normal istandsættelse ved fraflytning efter pkt. 1 skal i almindelighed altid udføres, medmindre boligen for alle eller nogle af de pågældende bygningsoverflader fremtræder nyistandsat.

3. I forbindelse med fraflytning skal der foretages syn af boligen. Synet foretages af en af foreningen udpeget person, og der udarbejdes en fraflytningsrapport, hvor der vil fremgå, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misholdelse eller betales af foreningen.

4. Når opsigelse af boligen samt oplysning om den fremtidige adresse er modtaget gives fraflytteren med mindst 1 uges varsel oplysning om dato for syn af boligen.

### Oplysning

5. Fraflytterens andel af den normale istandsættelse samt udgiften til øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuld ud, vil - om muligt - blive oplyst under synet. Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter synsdatoen. Det må accepteres, at der ved den endelige afregning

kan være en overskridelse af boligtagere-ns andel på højst 10% i forhold til den oplyste pris. Udgifterne i forbindelse med retablering af ændringer af det lejede som ikke er godkendt af afdelingen, er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de foranstående begrænsninger.

### Ekstraordinær rengøring

6. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette som mislighold, og udgiften hertil betales fuldt ud af fraflytteren jf. afsnit I, pkt. 6.

### Arbejdets udførelse

7. Arbejdet vil blive udført på foreningens foranledning på grundlag af synsrapporten.

### Istandsættelse ved bytning

8. Ved bytning af lejligheder gælder samme bestemmelser som ved fraflytning. Bytning eller anden overdragelse af lejligheder uden istandsættelse kan kun finde sted, hvis den tilflyttede boligtager får dispositionsret over et beløb, som på tilflytningstidspunktet svarer til udgiften til det konstaterede istandsættelsesbehov.

## V TVIST

1. Uenighed om forhold i forbindelse med indflytning, fraflytning, eller i boperioden kan i h.t. »Lov om leje af almene boliger«, kap. 17 indbringes for »Beboerklagenævnet« i Kolding Kommune. Indbringelsen skal være skriftligt og dokumenteret.

For hver sag, der indbringes for »Beboerklagenævnet« skal der betales et gebyr. Sager afgjort af »Beboerklagenævnet« kan i visse nærmere definerede tilfælde indbringes til endelig afgørelse for domstolene efter de regler, som gælder herom.

Der henvises i øvrigt til »Lov om leje af almene boliger«, kap. 17.

Således vedtaget på repræsentantskabsmøde den 18. maj 1998.