

**Vedligeholdelsesreglement Hornemannsvej for B-ORDNING I Store Heddinge
Andelsboligforening godkendt den 24. april 2024 på ekstraordinært beboermøde.**

B-ORDNING kort fortalt:

Vedligeholdelsen i bo perioden udføres på lejers foranledning af udlejer eller lejer, når udgiften hertil kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto = B-ORDNING og skal foretage så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Vedligeholdelsen der udføres via B-ORDNINGEN er hvidtning og maling af vægge og lofter, tapetsering af vægge, gulvslibning og lakering, samt maling af allerede malede døre, vindueskarme og træpaneler m.m.. (altid vedligeholdelse, aldrig ny indkøb af inventar).

Du skal altid henvende dig først til den ledende vicevært i Store Heddinge Andelsboligforening og aftale det praktiske omkring hvordan det skal foregå og undersøge hvilket beløb der står på vedligeholdelseskontoen.

OBS: det er Andelsboligforeningen der vurderer om vedligeholdelsesarbejdet er nødvendigt.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan fraflytter ikke længere disponere over boligens vedligeholdelseskonto.

Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. (se afsnit D).

A. Generelt:

- | | | |
|-----------------------------------|-----------|--|
| Reglernes ikrafttræden: | 1: | Dette vedligeholdelsesreglement erstatter tidligere gældende reglement. |
| Ændring af lejekontrakten: | 2: | Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset evt. modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| Beboerklagenævn: | 3: | Uenighed om henholdsvis udlejers og lejers opfyldelse af pligten til at vedligeholde og |

istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

B. Overtagelse af boligen ved indflytning.

- Boligens stand:** **1:** Udlejer vedligeholder på lejers foranledning boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i bo perioden.
- Boligen kan ikke forventes at være ny istandsat.

Indflytningsrapport /

- Fejl og mangelliste** **2:** Tilflytter får udleveret en fejl og mangelliste samtidig med nøgleudlevering.
- Fejl og mangellisten skal udfyldes og underskrives af tilflytter inden for de første 14 dage efter nøgleoverdragelse uanset om der er fejl og mangler.
- Ca. 14 dage efter nøgleoverdragelse kommer viceværten på besøg hvor fejl og mangellisten gennemgås.
- Viceværten vurderer hvorvidt fejl og mangler skal udbedres eller noteres i indflytningsrapporten, således at tilflytter ikke hæfter for fejl og mangler som er opstået før tilflytter fik udleveret nøglerne.
- Indflytningsrapport udfyldes og underskrives samme dag som fejl og mangellisten gennemgås.

C. Vedligeholdelse i boperioden.

Vedligeholdelseskonto med

1: Udlejer vedligeholder boligen **indvendigt**

Hvidtning og maling af vægge og lofter, tapetsering af vægge, slibning og lakering af gulve, samt maling af allerede malede døre træpaneler og evt. vindueskarme.

2: Vedligeholdelse kan udføres, når det er nødvendigt og når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

3: Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen til boligens vedligeholdelseskonto. Udlejer fastsætter beløbet.

4: Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning hvis **udlejer** vurderer det er nødvendigt.

Lejeren kan **efter aftale** med Store Heddinge Andelsboligforening selv udføre vedligeholdelsen og få godtgjort udgifterne mod dokumentation af afholdte udgifter til maling, som udgangspunkt savsmuldstapet (dog glasvæv i badeværelse) og evt. spartelmasse m.m..

Herudover kan lejer få godtgjort op til kr. 1.000 til afholdte udgifter mod dokumentation af afholdte udgifter til pensel, malerrulle, malerspand, afdækningspap, malertape, spartel o.lign.. Lejer kan få godtgjort udgiften når det er indkøbt i forbindelse med aftalt og godkendt vedligeholdelse og max. en gang om året.

Det udførte arbejde som lejer selv har udført skal være udført i en håndværksmæssig korrekt kvalitet for at udgifterne til materialer kan blive godkendt. Lejer kan ikke få godtgørelse for arbejdstimer.

5: Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejeren meddelelse fra udlejer om kontoens aktuelle størrelse.

Udvendig vedligeholdelse

6: Der vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit E være beskrevet om **udvendig vedligeholdelse**.

7: Udlejer kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

8: Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, toilet, køleskab, emhætte, komfur og lignende, der er installeret af udlejer.

Lejer afholder udgifter til reparation/ udskiftning af ovenstående, såfremt det skyldes forkert brug, uansvarlig adfærd eller anden misligholdelse.

9: Udlejer (Afdeling) sørger for vedligeholdelse ved indflytning og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer (Afdeling) afholder alle udgifter i denne forbindelse.

- Anmeldelse af skader**
- 10:** udlejereren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det ovenfor beskrevne.
- 11:** Opstår der skader i eller omkring boligen, skal Lejeren straks meddele dette til udlejereren.
- Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende meddelelse.
- Store Heddinge Andelsboligforening har tegnet glas og kumme forsikring i alle afdelinger.

Alle lejere anbefales at tegne en indboforsikring.

OBS: Lejer er ansvarlig for løbende at aflæse sin måler til el, vand og varme forbrug for dermed at følge med i forbruget.

Lejer hæfter selv for forbrug af vand, varme og el uanset om der måtte opstå et brud som medfører et ekstraordinært stort unormalt forbrug.

Konstaterer lejeren et ekstraordinært stort unormalt forbrug eller brud skal lejer straks kontakte viceværten.

D: Ved fraflytning

- Ingen istandsættelse**
- 1:** Når boligen er opsagt til fraflytning, kan lejer ikke længere disponere over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes normalt ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde i forbindelse med

misligholdelse. Boligens afleveres til den tilflyttede lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

- 2:** Store Heddinge Andelsboligforening har dog mulighed for at istandsætte boligen ved behov herfor fra boligens B-ordning vedligeholdelseskonto i tiden mellem lejer fraflytter boligen og ny lejer flytter ind i boligen.
- 3: Lejer afholder alle udgifter til istandsættelse som Følge af misligholdelse.**

Misligholdelse

- 4:** Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen. **Dette kan for eksempel være et trægulv hvor lakken er slidt af.**

Sørg for at få lakeret trægulve løbende når de trænger til det, også selv om det er besværligt at tømme et rum.

Gulve bør lakeres inden lakken er slidt af, så fuldslibning af gulvet undgås. (B-ordning betaler ikke hvis lakken er slidt af) men når du har opsagt Boligen er det for sent.

Ekstraordinær rengøring

- 5:** Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. betragtes dette også som misligholdelse.

Syn

- 6:** Udlejer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at

fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

- 7:** Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse og hvilke evt. istandsættelsesarbejder der betales af udlejer.
- 8:** Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter synet, såfremt lejer ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Info om istandsættelsesudg.

- 9:** Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til evt. istandsættelse som følge af misligholdelse.

Endelig opgørelse

- 10:** Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren uden unødige forsinkelse og med angivelse af hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejderne som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
- 11:** I den endelige opgørelse over mislighold kan lejers samlede udgift af eventuelle overskridelser ikke overstige mere end 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Dette gælder ikke mislighold der var skjult ved syn.

Arbejdets udførelse

- 12:** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

Istandsættelse ved bytning **13:** Ved bytning af bolig gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

E: Særlig udvendig vedligeholdelse.

- 1: Såfremt intet er anført for den Afdeling man er lejer i sørger udlejer for den udvendige vedligeholdelse omkring maling.
- 2: Lejer står for vedligeholdelsen af egen forhave ud til læ- og skillemur, og baghave med løbende forefaldne havearbejder således, at denne fremstår rengjort og velholdt, herunder klipning/trimning af hække i baghave og ved gangsti mindst 1 gang årligt i perioden 1. juli til 31. august. Hæk klippes/trimmes i toppen, på inderside og yderside og må ikke overstige en højde på 180 cm målt på højeste punkt.
- 3: Haven og indgangspartiet må ikke fremstå som plads til opmagasinering.
- 4: Lejer står for vedligeholdelsen af adgangsareal ind til boligen, herunder evt. rydning af sne og saltning i nødvendigt omfang.
- 5: Lejer står selv for pudsning af boligens vinduer inde og ude. samt terrassedør.
- 6: Lejer må ikke plante nogen form for vækst, der hæfter sig på boligens facader samt på øvrige bygningsdele og hegn.
- 7: Lejer står selv for maling/træbeskyttelse og vedligeholdelsen af f.eks. hegn, skure og andre bygninger som Lejer selv har sat op.

- 8: Afdelingen kan vælge standard farver og typer af maling som skrives ind her.

F: særlige regler for indvendig vedligeholdelse.

- 1: Maling skal være 100% ren acryl maling som f.eks. Dyrup robust acryl eller tilsvarende kvalitet.**

Lofter behandles med maling med glans 2-7, gælder dog ikke for lofter i vådrum.

Lofter i vådrum behandles med vådrumsmaling med glans 5-25.

Vægge behandles med maling med glans 5-7, gælder dog ikke for vægge i vådrum.

Vægge i vådrum behandles med vådrumsmaling med glans 25.

Træværk behandles med maling med glans 30-50.

Gulve skal behandles med Junckers matlak eller tilsvarende kvalitet.

G: Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.

Boligens Standard

- 1:** Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.
- 2:** Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejernes overtagelse af boligen, hvor det efter udlejers skøn er et nødvendigt behov for det eller

som følge af misligholdelse efter den fraflyttede lejer.

Istandsættelsesarbejde vedr. misligholdelse afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

(se dog punkt C stk. 4. vedr. vedligeholdelse i boperioden via vedligeholdelseskontoen).

Slid og ælde

- 3:** Boligen vil bære præg af almindeligt slid og ælde for en bolig af den pågældende type og alder.