

Vedligeholdelsesreglement 2025

Afd. 44 - Ældreboliger

**Jørgenshøj, Stenhøj
og Tandshøj**

Afd. 44 har besluttet at køre efter A-ordningen.

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører Sønderborg Andelsboligforeningen normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning/maling af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Kapitel 1

Generelt

1.1 Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den 22.09.2025 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

1.2 Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

1.3 Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis Sønderborg Andelsboligforening og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. Indklager skal betale et mindre gebyr. Gebyret pristalsreguleres en gang årligt.

Kapitel 2

Overtagelse af boligen ved indflytning

2.1 Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

2.2 Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager Sønderborg Andelsboligforening et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

2.3 Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder Sønderborg Andelsboligforening en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

2.4 Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for Sønderborg Andelsboligforening. Som udgangspunkt skal manglerne afhjælpes, men

Sønderborg Andelsboligforening kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

Kapitel 3

Vedligeholdelse i boperioden

3.1 Lejerens vedligeholdelsespligt

Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

3.2 Særlig vedligeholdelse udenfor boligarealet

Det vil i vedligeholdelsesreglementets kapitel 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Sønderborg Andelsboligforening kan – for eksempel i individuelle råderetssager - indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

3.3 Sønderborg Andelsboligforenings vedligeholdelsespligt

Det påhviler Sønderborg Andelsboligforening at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen.

Sønderborg Andelsboligforening sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Sønderborg Andelsboligforening kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af afsnit 3.1.

3.4 Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til Sønderborg Andelsboligforening. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

3.5 Indboforsikring

Der er ikke tegnet indboforsikring, hvorfor beboerne opfordres til selv at sørge for dette.

Kapitel 4

Ved fraflytning

4.1 Normalistsandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og vægge
- maling eller tapetsering af vægge
- håndværkerrengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af afdelingen, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets kapitel 6.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men afdelingen overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil afdelingen således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

4.2 Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

4.3 Ekstraordinær rengøring

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, træværk, kontakter, sanitetsgenstande, vinduer, døre m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

4.4 Undladelse af normalistsandsættelse

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

4.5 Syn ved fraflytning

Sønderborg Andelsboligforening 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.

4.6 Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder Sønderborg Andelsboligforening en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af afdelingen. Samtidig oplyses den procentuelle fordeling af

normalistandsættelsesbeløbet som afholdes af henholdsvis beboer og afdelingen.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 2 uger efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

4.7 Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 2 uger efter synsdatoen giver Sønderborg Andelsboligforening lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

4.8 Endelig opgørelse

Sønderborg Andelsboligforening sender den endelige opgørelse over istandsættelses-udgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelses-arbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

4.9 Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på Sønderborg Andelsboligforening foranledning.

4.10 Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Kapitel 5

Særlig vedligeholdelse udenfor boligarealet (jf. kapitel 3 stk. 2)

5. 1 Renholdelse af fællesarealer og fælles kælderrum m.v.

Såfremt der ved nedbæring af affald sker forurening, skal den nødvendige rengøring dog straks foretages af beboeren.

Kapitel 6

Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jf. kapitel 4 stk. 1)

6.1 Stuer, værelser og entré

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge i stuer, værelser, entré tapetseret/malet med: Savsmuldtapet, (rutex, ekstra), der er malet med plastmaling (som Flügger) glans 5/7 i lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforenings farveskala. I boperioden vedligeholdes vægge i stuer, værelser, entré med følgende tapet- og malingsstyper: Rutex,(ekstra), malet med plastmaling glans 5/7. Ved fraflytning skal vægge i stuer, værelser, entré fremtræde i samme stand og godkendte lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforenings farveskala som ved indflytning. Dog må følgende tapet- eller vægbeklædninger ikke benyttes: Glasvæv eller hessian.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er lofter i stuen, værelser, entre malet med plastmaling (som Flügger) glans 5 i hvid. I boperioden vedligeholdes lofter i stuen, værelser, entre med plastmaling (som Flügger) glans 5. Ved trælofter skal der ikke foretages malerbehandling, men alene afvaskning. Ved fraflytning skal lofter i stuen, værelser, entre fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.2 Køkken

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er der tapetseret med rutex, der er malet med plastmaling (som Flügger) glans 5/7 i lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforenings farveskala (evt. i glans 10). I boperioden vedligeholdes vægge med plastmaling (som Flügger) glans 5/7. Ved fraflytning skal vægge i køkken fremtræde i samme stand og godkendte lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforenings farveskala som ved indflytning.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er loft i køkken malet med plastmaling (som Flügger) glans 5 i hvid. I boperioden vedligeholdes lofter i køkken med plastmaling (som Flügger) glans 5. Ved trælofter skal der ikke foretages malerbehandling, men alene afvaskning. Ved fraflytning skal loft i køkken fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.3 Badeværelse

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge malet med halvblank acrylplastmaling, vådrumsmaling, (som Flügger) glans 20-30 i lyse pastelfarver i.h.t Sønderborg Andelsboligforening's farveskala.

I boperioden vedligeholdes vægge med halvblank acrylplastmaling, vådrumsmaling, (som Flügger) glans 20-30.

Ved fraflytning skal vægge i badeværelse fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er loft i badeværelse malet med plastmaling (som Flügger) glans 5 i hvid.

I boperioden vedligeholdes loft i badeværelse med plastmaling (som Flügger) glans 5. Ved trælofter skal der ikke foretages malerbehandling, men alene afvaskning. Ved fraflytning skal loft i badeværelse fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.4 Træværk og inventar

1. Træværk:

Ved indflytning er træværk malet med acrylmaling (som Flügger) glans 50 i modegrå/ modehvid.

I boperioden vedligeholdes træværk med acrylmaling (som Flügger) glans 50. Ved fraflytning skal træværk fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

2. Inventar:

Ved indflytning er skabssider og forrammer plastlaminat og der skal kun ske afvaskning.

I boperioden vedligeholdes inventar ved afvaskning.

Ved fraflytning skal inventar fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.5 Radiatorer/rør

Radiatorer/rør:

Ved indflytning er radiatorer/rør malet med varmekast ovnmaling acrylplast glans 30-50 i modegrå/modehvid.

I boperioden males radiatorer/rør med varmekast ovnmaling acrylplast glans 30-50. Ved fraflytning skal radiatorer/rør fremtræde i samme stand og farve som ved indflytning.

6.6 Indvendige døre/skabslåger hvidlakeret eller naturtræ

Ved indflytning kan dørene være hvidlakerede eller i naturtræ.

Hvidlakerede døre

I boperioden vedligeholdes hvidlakerede døre med afvaskning. Ved fraflytning skal dørene fremstå i samme stand og farve som ved indflytning.

Døre/skabslåger i naturtræ

I boperioden vedligeholdes døre i naturtræ med lak eller renses/poleres med teaktræsolie. Ved fraflytning skal dørene fremstå i samme stand og farve som ved indflytning.

6.7 Gulve

Ved indflytning kan gulve være parketgulv eller laminatgulv.

Parketgulv:

I boperioden vedligeholdes gulvene med vandbaseret gulvlak, mat. Ved fraflytning skal gulvene fremstå i samme stand og farve som ved indflytning, bortset fra slid og ælde.

Laminatgulv:

I boperioden må laminatgulvene kun vedligeholdes ved normal afvaskning med en opvredet klud. Ved fraflytning skal gulvene fremstå i samme stand og farve som ved indflytning, bortset fra slid og ælde.

Kapitel 7

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

7.1 Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.

7.2 Træværk

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter Sønderborg Andelsboligforening skøn har været behov for det.

7.3 Døre/skabslåger

Kan bære præg af slid og ælde.

7.5 Slid og ælde

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

7.6 Farvevalg

Der stilles følgende særlige krav til farvevalg. Vægge: som Flügger

Farve	NCS kode	Farve	NCS kode
Hvid	S 0502-Y 50 R	Nearly Nothing 10	S 0505B
Råhvid	S 0500-N	Nearly Nothing 11	S 1010 R 60 B
Modegrå	S 0800-N	Nearly Nothing 12	S 1002 Y
Kalkhvid	S 0502-Y	Nearly Nothing 13	S 0804 G 90 Y
Modehvid/Perlehvid	S 0802-Y	Nearly Nothing 14	S 1005 R
Nearly Nothing 1	S 0804 Y 50 R	Nearly Nothing 15	S 1005 G
Nearly Nothing 2	S 0510 R 60 B	Nearly Nothing 16	S 1005 Y 60 R
Nearly Nothing 3	S 0907 Y 50 R	Nearly Nothing 17	S 0804 Y 30 R
Nearly Nothing 4	S 1502 Y 50 R	Nearly Nothing 18	S 2002 R
Nearly Nothing 5	S 1005 R 50 B	Nearly Nothing 19	S 1005 Y 10 R
Nearly Nothing 6	S 0510 R 50 B	Nearly Nothing 20	S 0510 Y
Nearly Nothing 7	S 1005 G 80 Y		
Nearly Nothing 8	S 0515 R 90 B		
Nearly Nothing 9	S 0505 Y 30 R		

Lofter: Hvid

Træværk: Modehvid eller modegrå

Radiatorer: Modehvid eller modegrå.

Benyttes disse farver, er det fraflytter der skal kunne dokumentere at farverne er indeholdt i Sønderborg Andelsboligforening's farveskala.

Kapitel 8

Ændring af reglerne

Vedligeholdelsesreglementet kan ændres af afdelingsmødet.