

Referat fra ordinært afdelingsmøde i afdeling 1

**Skolegade 36-46 og Søndergade 14-24,
Lærkevej 1-23,
Toften 3-25**

Afholdt: Onsdag den 23. august 2023, kl. 18.30

Mødested: Skærbækcenteret

I mødet deltog **11 beboere** fra **10 husstande**.
Desuden deltog medlem af organisationsbestyrelsen:
Lars-Peder Hansen, Haddi Kristensen
Christian Duus, afdelingsinspektør (CHDU)

Endelig dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Afdelingsbestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af regnskab for 2022.
4. Gennemgang og godkendelse af budget for 2024 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder.
5. Indkomne forslag:
 - a) Forslag om ændring til vedligeholdelsesreglementet kap. 5, 5.1/Pasning af have.
 - b) Forslag om ændring af punkt 2/Musik i ordensregler.
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
På valg er:
Inger Korsholm
Holger Nielsen (1. suppleant)
7. Eventuelt.

- Ad. 1 CHDU blev valgt.
- Ad. 2. Afdelingsformand Gabrielle Lønborg aflagde beretning på afdelingsbestyrelsens vegne. Beretningen blev godkendt.
- Ad. 3 Afdelingsinspektør CHDU orienterede om årsregnskabet for 2022. Årsregnskabet blev taget til efterretning.
- Ad. 4 CHDU gennemgik budgettet samt afdelingens driftsplan for 2024. Budgettet blev godkendt med en huslejestigning på 2,33% med virkning fra 1. januar 2024.
- Ad. 5 a) Vedtaget (se vedlagte vedligeholdelsesreglement).
- Ad. 5 b) Rettelse ikke nødvendig – forslaget blev ikke vedtaget.
- Ad. 6 Inger Korsholm blev genvalgt til afdelingsbestyrelsen.
- Birthe Jepsen trak sig fra afdelingsbestyrelsen.
Holger Nielsen blev valgt til afdelingsbestyrelsen for 1 år, da valgperioden følger Birthes.
- Ruth Clausen Sørensen blev valgt som suppleant til afdelingsbestyrelsen.
- Ad. 7 Intet at bemærke.



Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 01

Lærkevej 1 - 23
Skolegade 36 - 46
Søndergade 14 - 24
Toften 3 - 25

Afd. 1 har besluttet at anvende A-ordningen i henhold til lov om almene boliger.

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 Skærbæk Boligforening normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning/maling af lofter, maling og/eller tapetsering af vægge samt rengøring.

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

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, 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 godkendelsesdatoen (se kapitel 8) erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

1.2 Ændring af lejekontrakten

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

1.3 Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis Skærbæk Boligforening 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 Skærbæk Boligforening 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 Skærbæk Boligforening 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 til stede 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 Skærbæk Boligforening. Som udgangspunkt skal manglerne afhjælpes, men Skærbæk Boligforening 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.

Skærbæk Boligforening 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 Skærbæk Boligforenings vedligeholdelsespligt

Det påhviler Skærbæk Boligforening 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.

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

Skærbæk Boligforening 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 Skærbæk Boligforening. 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 Normalstandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

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

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

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, 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 normalstandsættelsen.

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 normalstandsættelse

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

4.5 Syn ved fraflytning

Skærbæk Boligforening 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 Skærbæk Boligforening en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, 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 Skærbæk Boligforening lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

4.8 Endelig opgørelse

Skærbæk Boligforening sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, 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 Skærbæk Boligforening 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. Pasning af haven

Ren- og vedligeholdelse af have, indkørsel samt det til boligen hørende arealer, udføres af lejer, herunder klipning og renholdelse af hække for ukrudt på begge sider. Hvor hække er fælles med nabo, klippes og renholdes hækken kun på indvendig side.

Udlejer sørger for renholdelse af fælles stisystem.

Haver, forhaver incl. hække og beplantning skal holdes i normal vedligeholdelsesstand. Såfremt der konstateres manglende vedligehold - og forholdet efter skriftlig advarsel ikke bliver bragt i orden - vil foreningen lade arbejdet udføre på beboerens regning. Alle på gaderne/afdelingen har et ansvar for haverne, og at de bliver holdt efter vedligeholdelsesreglementet. Hække skal klippes 1. gang senest den 30. juni og 2. gang til september. Ved uenighed om hæk-/hegnshøjden, henholdes til hegnslovens bestemmelser.

5.2. Fortove og adgangsarealer

Adgangstier inden for det lejedes haveareal, renholdes og ryddes af lejeren og vedligeholdes af udlejeren.

- a. Renholdelse skal ske på en sådan måde, at arealerne altid fremtræder pænt og ryddeligt.
- b. Snerydning og saltning
Lejer skal sørge for at der sker saltning og snerydning umiddelbart efter snefaldets ophør. I øvrigt i henhold til gældende lovgivning/vedtægter.

5.3. Plankeværker

Plankeværker opsat af boligforeningen i haveskel, vedligeholdes af udlejeren.

5.4. Udestue/overdækket terrasse

Såfremt der forefindes sådanne bygninger ved lejemålet, påhviler det lejer at vedligeholde disse.

5.5. Kælder

Overtages af lejer i den stand den forefindes ved indflytning.

Overfladebehandling af malede/kalkede overflader samt rengøring, foretages af lejereren.

Nødvendig reparation/vedligeholdelse af bygningsdele foretages af udlejereren i det omfang, der er nødvendigt for at bygningsdelene ikke nedbrydes.

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: Savsmuldstapet, (rutex, ekstra), der er malet med plastmaling glans 5-7 i råhvid 02 eller anden farve.

I boperioden vedligeholdes vægge i stuer, værelser, entré med følgende tapet- og malingstyper: Rutex, (ekstra), malet med plastmaling * glans 5-7 i råhvid 02 eller anden farve.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er lofter i stuen, værelser, entre malet med plastmaling glans 2-5 råhvid.

På Lærkevej, hvor trælofter er hvide, behandles disse med plastikmaling glans 20-25 råhvid.

Ved trælofter er der ikke foretaget malerbehandling, men alene afvaskning. I boperioden vedligeholdes lofter i stuen, værelser, entre med plastmaling * glans 2-5 i råhvid. Ved trælofter skal der ikke foretages malerbehandling, men alene afvaskning.

6.2 Køkken

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er der tapetseret med rutex, der er malet med plastmaling * glans 7 i råhvid eller anden farve.

I boperioden vedligeholdes vægge med plastmaling * glans 7 i råhvid 02 eller anden farve.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er loft i køkken malet med plastmaling * glans 2-5 i råhvid.

På Lærkevej, hvor trælofter er hvide, behandles disse med plastikmaling glans 20-25 råhvid.

Ved trælofter er der ikke foretaget malerbehandling, men alene afvaskning. I boperioden vedligeholdes lofter i køkken med plastmaling * glans 2-5 i råhvid.

Ved trælofter skal der ikke foretages malerbehandling, men alene afvaskning.

* Plastmaling til brug for vedligeholdelse af vægge og lofter skal have en glans som anført, være vaskbar og i en kvalitet i henhold til MBK (malernes behandlingskatalog) funktionsklasse 2/3.

6.3 Badeværelse

1. Vægbehandling:

Ved indflytning er vægge malet med halvblank acrylplastmaling*, vådrumsmaling, glans 25/35 i råhvid 02 eller anden farve.

I boperioden vedligeholdes vægge med halvblank acrylplastmaling*, vådrumsmaling, glans 25/35 i råhvid 02 eller anden farve.

2. Loftbehandling:

Ved indflytning er loft i badeværelse malet med plastmaling glans 2-5 i råhvid.

Ved trælofter er der ikke foretaget malerbehandling, men alene afvaskning.

I boperioden males loft i badeværelse med plastmaling* glans 2-5 i råhvid.

Ved trælofter skal der ikke foretages malerbehandling, men alene afvaskning.

*Plastmaling til brug for vedligeholdelse af vægge og lofter skal have en glans som anført, være vaskbar og i en kvalitet i henhold til MBK (malernes behandlingskatalog) funktionsklasse 2/3.

6.4 Træværk og inventar

1. Træværk:

Ved indflytning er træværk malet med acrylmaling glans 40 i grå 2000.

I boperioden vedligeholdes træværk med acrylmaling glans 40.

2. Inventar:

Må ikke males med mindre der på et afdelingsmøde er truffet anden beslutning. Nærmere herom kan oplyses ved henvendelse til kontoret.

6.5 Radiatorer/rør

Radiatorer/rør:

Ved indflytning er radiatorer/rør malet med varmekast ovnmaling acrylplast Ral 9010/NCS 1000 lysgrå.

I boperioden males radiatorer/rør med varmekast ovnmaling acrylplast Ral 9010/NCS 1000 lysgrå.

6.6 Indvendige døre i naturtræ

Ved indflytning er døre i naturtræ lakeret eller renset/poleret med teaktræsolie.

I boperioden vedligeholdes døre i naturtræ med lak eller renses/poleres med teaktræsolie.

6.7 Køkken- og skabslåger

Ved indflytning er låger i naturtræ/fineret eller plastlamineret og der er kun sket afvaskning.

I boperioden vedligeholdes låger ved afvaskning.

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

Malede døre & låger er malet med NCS 1000 lysgrå og kan vedligeholdes med samme.

6.8 Gulve

Ved indflytning er gulve lakeret med vandbaseret gulvlak, mat glans 25.

I boperioden vedligeholdes gulve med vandbaseret gulvlak, mat glans 25.

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 Skærbæk Boligforening skøn har været behov for det.

7.3 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.

7.4 Farvevalg

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Kapitel 8

Ændring af reglerne

Vedligeholdelsesreglementet kan ændres af afdelingsmødet.

Godkendt på afdelingsmødet den 23.08.2023