

Vedligeholdelsesreglement A-ordning



A-ordningen – kort fortalt

Som lejer har du pligt til at sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde. Med mindre boligen fremtræder som nyistandsat, laver afdelingen en såkaldt normalistandsættelse af din bolig, når du flytter. Det er dig, som lejer, der afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til, hvor længe du har boet i boligen. Du afholder selv alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Reglernes ikrafttræden

Disse regler gælder fra 6. maj 2019 og erstatter alle tidligere reglementer. Vedligeholdelsesreglementet præciserer reglerne om vedligeholdelse i lejeaftalen (lejekontraktens § 6), og skal derfor betragtes som et tillæg til lejeaftalen. Bestemmelserne i vedligeholdelsesreglementet gælder også selv om der måske står noget andet i kontrakten. Reglementet er udarbejdet i henhold til reglerne i Lov om leje af almene boliger samt Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. Al lovgivning kan du finde på www.retsinformation.dk. Du kan også hente relevante pjecer på www.kab-bolig.dk.

Boligens standard ved indflytning

Når du overtager boligen, fremtræder lofter og vægge normalistandsatte. Kun hvor der efter ejendomskontorets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat. Når du flytter ind, må du acceptere, at boligen og dens træværk, inventar samt tekniske installationer bærer præg af det slid, der anses for rimeligt i forhold til boligens alder, og at der er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i din smag. Da man som lejer har ret til at udføre forbedringer inde i boligen, samt få godtgørelse for dette (råderet), må du desuden acceptere, at tidligere lejere har foretaget ændringer, der ikke nødvendigvis falder i din smag.

Indflytningssyn

I forbindelse med din overtagelse af boligen afholdes et indflytningssyn, som du indkaldes til. Synet finder sted hurtigst muligt efter overtagelsen. Under indflytningssynet kontrollerer den synsansvarlige fra ejendomskontoret, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig.

Der bliver lavet en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger.

**Godkendt på
afdelingsmødet:**
6. maj 2019

Afdeling:
Fortunen Øst



Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Hvis ejendomskontoret skønner, at eventuelle fejl, skader eller mangler, der konstateres under indflytningssynet, er mindre væsentlige, vil de ikke blive udbedret. De bliver i stedet noteret i den indflytningsrapport, der vedlægges din kontrakt, så du ikke kommer til at hæfte for ubedring af disse ting, når du flytter.

Indflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, hvis du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten. Foretages indflytningssynet elektronisk, vil du kunne få tilsendt rapporten elektronisk, f.eks. sendt til din e-mail.



Du har 14 dage fra du overtager boligen til at reklamere over mangler ved det lejede.

Vedligeholdelse i boperioden

Som lejer af en bolig med A-ordning skal du selv sørge for og afholde udgiften til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Det er din pligt som lejer til at vedligeholde løbende, så boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Al arbejde, der udføres, skal kunne godkendes som håndværksmæssigt korrekt udført.



Udgifter til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler til boligen afholdes af lejereren.

Hvis der opstår skader på boligen, skal du omgående anmelde dette til ejendomskontoret. Du vil blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter, som skyldes manglende anmeldelse.

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

I Fortunen Øst har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

Boliger med små tilhørende haver vedligeholdes og renholdes af lejer, så de fremtræder pæne og vel vedligeholdte. Lejereren skal sørge for klipning af den ind- og udvendige side af hækken 2 gange årligt (juni/august). Hækken må have en højde på max. 180 cm. Beplantningen i haverne må have en max. højde til underkanten af altanen ovenover.

Beplantningen op ad hegnet kan til enhver tid kræves fjernet af udlejer, såfremt vedligeholdelsen i form af reparation eller udskiftning fra ejendommens side kræver det.

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Beboeren må selv foretage maling af vinduespartiet på udvendig side fra altansiden i farven grå, sort eller modehvid.

Endvidere er følgende gældende for udvendig vedligeholdelse:

- Der må ikke bruges sprøjtemidler
- Ukrudt ved hæk skal fjernes
- Hegn af træ skal fremstå malede

I tilfælde af manglende vedligeholdelse står ejendommen for det og regningen bliver beboers.

Særlige forpligtelser – indvendig vedligeholdelse

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med standard tapet eller malerbehandlet Rutex med plastmaling som Flutex 5 og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og udgipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg.

Malerbehandling af Rutex: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med plastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmaling, hessian eller lign.

Loftbehandling

Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med plastmaling som Flutex 5.

Køkken

Vægbehandling

Vægge er ved indflytningen tapetseret/malet med standard tapet eller malerbehandlet Rutex med plastmaling som Flutex 5.

Ovnsplads er ved indflytning beklædt med linoleum/glasvæv malet med Dæksoplast 25.

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og udgipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg.

Malerbehandling af Rutex: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med plastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmalning, hessian eller lign.

Loftbehandling

Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med plastmaling som Flutex 5.

Badeværelse

Vægbehandling

Hvor der ikke er fliser er væggene behandlet med Dæksoplast 15 vådrumsmalingsystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingsystem.

Hvor der er fliser er overvægge malerbehandlet som nedenfor nævnt.

Loftbehandling

Loftet er malerbehandlet med Flutex 5 vådrums-malingsystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingsystem.

Træværk

Døre er af teaktræ med olieret overflade, men kan også males som øvrigt træværk. Dog skal entredøren udvendig fremstå i teaktræ. Øvrigt træværk er overfladebehandlet med akrylplastikmaling svarende til interiør 50.

Behandling af teaktræs døre: Afrensning og påføring af teakolie på fin ståluld.

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grundning og maling med akryl plastikmaling interiør 50 på vand-basis.

Indvendige vinduer i stue og spisestue er med malede overflader.

Behandling af vinduers overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grundning og maling som Flügger 98.

Der stilles ikke særlige krav om farvevalg indvendig.

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Inventar

Køkkenelementer og skabslåger i entre kan også males som øvrigt træværk.

Behandling af overflader i teaktræ: Afrensning og påføring af teakolie på fin ståluld.

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med akryl plastikmaling interieur 50 på vandbasis.

Afdelingens forpligtelser

Ejendommen og det lejede skal holdes forsvarligt ved lige. Afdelingsmødet beslutter et budget, som omfatter en række konti til dækning af generelt vedligeholdelsesarbejde. Disse konti finansieres over huslejen. I afdelingen beslutter I som lejere selv, hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse konti. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når ejendomskontoret vurderer, at det er nødvendigt, og efter de retningslinjer eller det turnusforløb, der er aftalt med afdelingsbestyrelsen

Istandsættelse ved fraflytning

Det kan være en god idé at anmode om et servicetjek, hvis du selv ønsker at stå for istandsættelsen. Alt arbejde, der udføres, skal kunne godkendes som håndværksmæssigt korrekt, og der ydes ikke refusion til arbejds løn. Du kan hente en pjece om servicetjek på ejendomskontoret eller på www.kab-bolig.dk.

I forbindelse med fraflytning foretager ejendomskontoret syn af boligen. Du vil blive indkaldt skriftligt til synet med mindst en uge varsel. Ved fraflytningssynet bliver der lavet en fraflytningsrapport. Rapporten udleveres til dig ved synet eller senest 14 dage efter synet, hvis du ikke var til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten. Når afdelingen benytter elektronisk fraflytning, får du mulighed for at modtage al din flyttekorrespondance pr. mail.

Medmindre boligen fremtræder med nyistandsatte vægge og lofter, foretages der normalistandsættelse ved fraflytning.

Normalistandsættelse omfatter:

- Hvidtning og maling af i forvejen malede lofter og vægge



Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

- Afvaskning af træpaneler
- Tapetsering med standardtapet
- Rengøring af boligen

Normalistsandsættelsen betales af fraflytteren. Afdelingen overtager gradvist udgiften til normalistsandsættelsen med 1 % pr. måned regnet fra indflytning til lejemalets ophør. Efter en boperiode på 8 år og 4 måneder, har afdelingen helt overtaget udgiften til normalistsandsættelse.

Udgifter til retablering af ikke godkendte ændringer af det lejede kan dog altid opkræves fuldt ud.

Ved fraflytning vil der derudover kun blive foretaget istandsættelse i tilfælde af misligholdelse. Alle udgifter til dækning af misligholdelse skal betales fuldt ud af dig som fraflyttende lejer.

Hvis du skal betale for normalistsandsættelse og/eller misligholdelse, vil cirka-udgiften blive oplyst under synet, hvis det er muligt. Ejendomskontoret underretter dig skriftligt om istandsættelsens omfang og den anslåede pris samt din andel heraf senest to uger efter afholdt syn, hvis du har oplyst din fremtidige adresse. Den endelige opgørelse sendes hurtigst muligt efter boligen er synet. Ved fremsendelse af endelig afregning må overskridelsen af den anslåede udgift være på højst 10 %.

Ejendomskontoret sørger for, at arbejdet bliver udført på grundlag af synsrapporten.

Misligholdelse

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse eller uforvarselig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

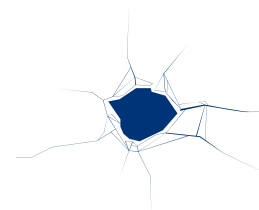
Er der behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitet m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af dig som er fraflyttende lejer.

Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

Istandsættelse ved overdragelse

Overdragelse af boligen i forbindelse med dødsfald, separation, skilsmisse og lignende sker uden normalistsandsættelse.



Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Den oprindelige kontrakt fortsættes, og afdelingens andel af istandsættelsesudgiften gælder fra den oprindelige kontraktdato.

Twister

Twister i forbindelse med fraflytningen kan indbringes for beboerklagenævnet i kommunen.

Kontakt dit lokale ejendoms kontor, hvis du vil vide mere.

