

# 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. Medmindre 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 5. marts 2020 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](http://www.retsinformation.dk). Du kan også hente relevante pjecer på [www.kab-bolig.dk](http://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 på overtagelsesdagen, hvor udlevering af nøgler også finder sted. 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. Alle målere aflæses og indberettes, og tilmelding til forsyningsselskab indsendes automatisk.

**Vedtaget på afdelingsmødet:**  
5. marts 2020

**Afdeling:**  
54-2 Niverød IV



# Vedligeholdelsesreglement

## A-ordning

Der bliver lavet en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. 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 gemmes elektronisk på dit lejemål, så du ikke kommer til at hæfte for udbedring af disse ting, når du flytter.

Indflytningsrapporten fremsendes til dig på mail efter synet er afsluttet, såfremt du har oplyst en e-mailadresse, og du har accepteret at vi må kommunikere med dig på mail, ellers sendes indflytningsrapporten til dig med post.

Hvis ikke vi har mulighed for at benytte os af elektronisk post, sendes indflytningsrapporten senest 14 dage efter indflytningssynet, hvis du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

Du har 14 dage fra du har overtaget boligen, til at reklamere over fejl- og mangler i din bolig.

### **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.

Udlejer vedlige og foretager nødvendigt udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.

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

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.



# Vedligeholdelsesreglement

## A-ordning

### **Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

Betonvægge i stuer/værelser/køkken/entre er ved indflytning udført i pudset beton eller tapetseret med Rutex eller glasvæv og efterfølgende malerbehandlet med acrylplastikmaling.

Indvendige vægge er træfibervægge, som enten er malet eller tapetseret med Rutex eller glasvæv og efterfølgende malerbehandlet med acrylplastikmaling.

Vedligeholdelse kan finde sted på følgende måde: Klargøring og udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og overfladebehandling med acrylplastikmaling som Flutex 10 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

Lofferne er af træfiberplader, Vedligeholdelse kan finde sted på følgende måde: Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og overfladebehandling med acrylplastikmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

Badekabinen er udført i glasfiber belagt med gelcoat. Overfladen afkalkes med alm. kalkfjerner hvorefter væggene vedligeholdes med voks (alm. bilvoks).

Der må ikke bores huller til opsætning af skabe og andet inventar. Det er dog tilladt at opsætte 2-3 ekstra håndklædeknager i forlængelse af de eksisterende.

Loftet er i beton og vedligeholdelse kan finde sted på følgende måde: Klargøring og udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og overfladebehandling med acrylplastikmaling som Flutex 10 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

Mosaikgulvet afvaskes med almindeligt sæbevand.

Gulvbehandling af lakerede gulve i stuer/værelser/entre. Der må kun vaskes med sæbspånevand, og der må ikke anvendes sulfo. Før lakering skal der til neutralisering af eventuelle sæberester vaskes med eddikesurt vand (2 dl 32% eddikesyre til en spand vand).

Til lakering benyttes vandbaseret gulvlak. Lakpåføringen skal ske på langs af brædderne og altid ind i et halvtørt område. Påføringen skal ske med pensel eller mohairrulle.

Døre og øvrigt træværk er overfladebehandlet med acrylplastikmaling svarende til interiør 50. Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med acrylplastikmaling interiør 50 på vandbasis.

# Vedligeholdelsesreglement

## A-ordning

Vindueskarmer, -rammer, -stolper er overfladebehandlet med træolie (naturtræ). Behandling: Let slibning med ståluld, hvorefter der påføres træolie.

Vinduer og terrassedøre: Beslag og bevægelige dele smøres.

Køkkenelementer og skabslåger i boligen er udført i melamin overflade med raminkanter. Skabslåger og elementer kræver ingen overfladebehandling, ud over afvaskning med sæbevand (sæbspåner). Raminkanter slibes og lakeres.

Køkkenbordplader kan fremstå i en plastlaminat eller lignende.

Skabe i entre: Som køkkenelementer m.v jf. ovenfor.

### **Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse**

I Niverød IV har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

Gårdhave og forhave ved indgangspartiet vedligeholdes af lejer, så de fremtræder pæne og velvedligeholdte. Bevoksningen i haverne skal holdes i en passende afstand fra facaderne. Slyngeplanter må ikke have en begroning som kommer i forbindelse med taget/sternen.

Lejer må male det opsatte hegn i egen have på begge sider. Træolie hertil udleveres af ejendomskontoret.

Lejer må male de opsatte og godkendte terrasseoverdækninger.

Udlejer vedligeholder de malede overflader på vinduer og døre, på hegnets udvendige side og udhusets udvendige side.

Udlejer udfører glatførebekæmpelse og renholder stier, veje og p-pladser i bebyggelsen.

Lejer udfører glatførebekæmpelse og renholder indgangspartiet og området fra stien og ind til indgangspartiet.

### **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

# Vedligeholdelsesreglement

## A-ordning

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. Anvendelse af Rutex eller glasvæv som underlag for maling er dog tilladt forudsat, at fugerne i træfiber- og betonvægge udspartles, og at de nævnte materialer stødes sammen.

Du kan hente en pjece om servicetjek på ejendomskontoret eller på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

I forbindelse med fraflytning foretager ejendomskontoret syn af boligen, samt måler aflæsning. Du vil blive indkaldt elektronisk på e-mail eller skriftligt til synet med mindst en uges varsel. Ved fraflytningssynet bliver der lavet en fraflytningsrapport. Rapporten fremsendes også elektronisk til dig ved synet eller senest 14 dage efter synet, hvis du ikke var til stede, ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten eller ikke har oplyst en mail-adresse.



Målerne aflæses og forsyningsselskaberne får besked, så du skal ikke selv afmelde dig, det sker automatisk. Når afdelingen benytter elektronisk fraflytning, får du mulighed for at modtage al din flyttekorrespondance pr. mail.

### Normalistandsættelse omfatter:

- Maling af lofter og vægge
- Rengøring af boligen

Normalistandsættelsen betales af fraflytteren. Afdelingen overtager gradvist udgiften til normalistandsættelsen med 1 % pr. måned regnet fra indflytning til lejemålets ophør. Efter en boperiode på 8 år og 4 måneder, har afdelingen helt overtaget udgiften til normalistandsættelse. Udgifter til reablering 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.

# Vedligeholdelsesreglement

## A-ordning

Hvis du skal betale for normalistsættelse 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 ufor-svarlig adfærd af lejereren, 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 normalistsættelse. Den oprindelige kontrakt fortsættes, og afdelingens andel af istandsættelsesudgiften gælder fra den oprindelige kontraktdato.

### **Tvister**

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

Kontakt dit lokale ejendomskontor, hvis du vil vide mere.

