

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Vedttaget på
afdelingsmøde:
13. september 2022

Afdeling:
Skovbakken

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 13. september 2022 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 servicecenterets 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.



Arresø Boligselskab

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

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 servicecenteret, 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 forsyningselskab indsendes automatisk.



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

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



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

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Særlige forpligtelser – indvendig vedligeholdelse

På Skovbakken har du følgende forpligtelser for indvendig vedligeholdelse af boligen:

Stuer, værelser og entré:

På vægge i stuer/værelser/entré er der ved indflytningen opsat Rutex/savsmuldspapet malerbehandlet med akrylplastmaling.

Malerbehandling af lofter og Rutex: Afvaskning, spartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med akrylplastmaling som Flutex glans 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

I afsnit A og i stueetagen i afsnit B er der efter renovering ikke opsat Rutex/savsmuldspapet men filt, som males med akrylplastmaling på vandbase.

I de lejligheder hvor der har været fugtproblemer på ydervægge, vil disse fremover være uden tapet, men skal i stedet for sandspartles og derefter males med akrylplastmaling på vandbase.

Det er tilladt at opsætte filt og glasvæv såfremt forarbejde og spartling bliver udført korrekt.

Der må ikke benyttes vægpaneler, strukturmaling, hessian eller lignende.

Køkken

Vægge og lofter i køkken vedligeholdelses som beskrevet herover. Hvor der ikke er fliser over komfur og køkkenvask, er væggene behandlet med Dæksoplast glans 25 vådrumsmaling. Der må kun vedligeholdes med denne eller lignende kvalitetsvådrumsmaling.

Badeværelse

På vægge og lofter, hvor der ikke er fliser, er væggene behandlet med Dæksoplast 25 vådrumsmaling. Der må kun vedligeholdes med denne eller lignende kvalitetsvådrumsmaling.

Træværk

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grundning og maling med akrylplastmaling interiør maling glans 50 eller lignende kvalitetsmaling på vandbasis.

Gulve

Gulve er overfladebehandlet med lak.

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Behandling af lakerede gulve: Afvaskning, afrensning/afslibning og 3 gange lak inklusiv mellemslibning.

Det er også tilladt at anvende lud/sæbe eller oliebehandling af fyrretræsgulve.

Parketgulve må kun overflade behandles med lak.

Vinduer

Vinduer af plast fremtræder i farven hvid og kan ikke malerbehandles.

Vedligeholdelse af vinduer: Almindelig rengøring og afvaskning, samt smøring af låse, beslag og hængsler.

Der må ikke bores huller i plastvinduerne.

Vinduer af træ vedligeholdes indvendigt af lejer, malede overflader skal behandles som træværk.

Der må ikke bores huller udvendigt i aluen.

Vinduer af træ vedligeholdes udvendigt af udlejer.

Inventar

Køkkenelementer og låger i træ skal behandles som træværk.

Køkkenelementer med PVC behandlede overflader kræver ingen overfladebehandling udover almindelig rengøring med universalrengøringsmiddel.

Hårde hvidevarer

På afdelingsmødet i 2011 blev det besluttet at udlejer ikke længere vedligeholder hårde hvidevarer. De lejemål hvor der af boligselskabet er opsat emhætte i køkkenet renholdes disse af lejer og vedligeholdes af udlejer.

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

På Skovbakken har lejereren følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

Haver

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

I boliger med have til vedligeholdes haven af lejer, så den fremtræder pæn og velvedligeholdt.

Hvis der er drivhus i haven, skal dette også vedligeholdes af lejer

Lejer klipper den indvendige side af hækken. Hækkens højde må max være 1,80 m. På hjørnegrunde skal der tages hensyn til oversigtsforholdene.

Ukrudt skal fjernes i egen have samt under de hække og/eller hegn der hører til lejemålet, både på den indvendige og udvendige side.

Udlejer klipper den udvendige side af hækken.

Træer og buske må ikke blive så høje, at de er til gene for naboerne.

Haven skal ved fraflytning afleveres vel vedligeholdt.

Facader, terrasser, hegn mm.

Udlejer vedligeholder de malede overflader på indgangsdøre og vinduer. I Skovbakkens afsnit A, B, C, D, F, G er det tilladt at opsætte et hegn på terrassen mellem haverne. Lejer skal selv stå for vedligeholdelsen af disse hegn. De må max. være 1,8 meter høje.

Udlejer har vedligeholdelsespligten i afsnit C, D af de plankeværker, der er opsat vinkelret på bygningen ved indgangsdøren. De må max. være 1,8 meter høje og max 3 meter i længden mod vej, (Egevej, Birkevej og Nøddesti). Lejer skal selv overfladebehandle disse plankeværker. Træbeskyttelse udleveres ved henvendelse til servicecenteret, men kun til de forømtalte vinkelrette plankeværker.

Eventuelle udestuer, terrasseoverdækninger, carporte, garager, skurer og lignende vedligeholdes af lejer. Farven på disse skal altid være den af afdelingsbestyrelsen/lokalplanens godkendte farve. Ved misligholdelse af ovenstående, kan boligselskabet forlange disse nedtaget. Øvrige udlejningsgarager vedligeholdes af udlejer.

Rensning af tagrender og nedløb udføres af udlejer.

Andet

Eventuelle loftrum over boligen må ikke benyttes til opbevaring.

Udlejer udfører glatførebekæmpelse på veje, stier og fortøve. Lejere i rækkehusene renholder og udfører glatførebekæmpelse fra fortov/vej til indgangsdør.

Lejere i rækkehusene anskaffer og vedligeholder selv postkassen (vedtaget på afdelingsmødet i 2011).

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

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

opkræves over huslejen til disse konti. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når servicecenteret 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 arbejdsløn. Du kan hente en pjece om servicetjek på servicecenteret eller på www.kab-bolig.dk.

I forbindelse med fraflytning foretager servicecenteret syn af boligen, samt måleraflæsning. 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.

Normalistsandsættelse omfatter:

- Maling af i forvejen malede lofter og vægge
- Tapetsering med standardtapet
- Rengøring af boligen efter håndværkere

Normalistsandsættelsen betales af fraflytteren. Afdelingen overtager gradvist udgiften til normalistsandsættelsen med 1 % pr. måned regnet fra indflytning til lejemålets ophør. Efter en boperiode på 100 måneder, svarende til 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.

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Hvis du skal betale for normalistsandsættelse og/eller misligholdelse, vil cirka-udgiften blive oplyst under synet, hvis det er muligt. Servicecenteret 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 uden unødigt forsinkelse, hurtigst muligt efter alle fakturaer fra istandsættelsesarbejderne er modtaget. Ved fremsendelse af endelig afregning må overskridelsen af den anslåede udgift være på højst 10%.

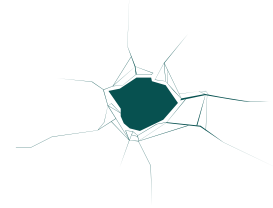
Servicecenteret sørger for, at arbejdet bliver udført på grundlag af synsrapporten.

Misligholdelse

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

Lejemålet skal ved fraflytningssynet afleveres ryddet og rengjort.

Bliver det i forbindelse med synet konstateret, at der er behov for rengøring af fx inventar, sanitet, andre overflader 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. 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 servicecenteret, hvis du vil vide mere.

