

# Vedligeholdelsesreglement A-ordning

## Reglernes ikrafttræden

Disse regler gælder fra 22. januar 2025 og erstatter alle tidligere vedligeholdelsesreglementer. 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).

## A-ordningen – kort fortalt – Normal istandsættelse ved fraflytning.

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. For hver måned du bor i det lejede optjener du 1 % af udgiften til "normal istandsættelse", som består af hvidtning/maling af lofter (hvor der er malet lofter) og vægge, evt. tapetsering med standardtapet, afvaskning af træværk samt rengøring efter håndværkerne. Dvs. at afdelingen gradvis overtager udgiften til normal istandsættelse og du opnår 100% godtgørelse for normal istandsættelse efter 100 mdr., som er 8 år + 4 mdr. Du afholder selv alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## Boligens standard ved indflytning

Når du overtager boligen fremtræder lofter og vægge normalistandsatte. Kun hvor der efter ØsterBOs skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være nyistandsat. 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 digitalt, såfremt du har givet samtykke til dette. Synet finder sted hurtigst muligt efter overtagelsen. Under indflytningssynet kontrollerer den synsansvarlige fra ØsterBO, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig.

Vedtaget på  
afdelingsmødet:  
22. januar 2025  
Afdeling:  
35 - Skovbrynet



# Vedligeholdelsesreglement A-ordning

Da nøgleudlevering sker ved indflytningssyn, er det vigtigt at udstede en fuldmagt, såfremt du ikke selv kan deltage i synet, eller kan ØsterBO ikke udlevere nøgler og overdrage det lejede.

Der bliver lavet en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle fejl og mangler eller øvrige bemærkninger. Hvis den synsansvarlige skønner, at eventuelle fejl, skader eller mangler, der konstateres under indflytningssynet, er mindre væsentlige, vil de ikke blive udbedret, men noteres i indflytningsrapporten, så du ikke kommer til at hæfte for udbedring af disse ting, når du flytter.

Ved samtykke til digital kommunikation, vil du straks efter underskrift modtage din synsrapport via mail, og det er derfor vigtigt, at du medbringer en smartphone eller tablet, hvor du kan tilgå din mail, så vi på samme tidspunkt kan konstatere, at du har modtaget den. I mailen vil der være link til din rapport, som du kan tilgå i 14 dage efter synstidspunkt til indberetning af evt. fejl og mangler ved din bolig.

De 14 dage til indberetning er kun til de skader, man ikke kunne konstatere på indflytningstidspunktet og altså ikke åbenlyse ridser og hakker eller mangelfuld rengøring. Dette skal noteres på indflytningdagen.

Uden digitalt samtykke vil rapporten sendes med post, og du skal ligeledes aflevere liste med evt. fejl og mangler indenfor 14 dage fra synstidspunkt



## 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, iht. retningslinjer angivet i afsnittet istandsættelse. Det er din pligt som lejer at vedligeholde lejemålet løbende, så boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Alt arbejde, der udføres, skal være håndværksmæssigt korrekt udført.



Her finder du en guide til maling, farver og glans i det lejede:

## Tapet

Som standard tapet forstås filt eller rutex, hvis det er i det lejede ved indflytning.

## MALING

Der skal anvendes malingprodukter fra Flügger eller tilsvarende.

- Maling med spærregrunder til loft og vægge skal være Flügger Iso 5/10 eller tilsvarende.

- Spærrende grundmaling til indvendigt træværk skal være Flügger Interiør Stop Primer eller tilsvarende.

# Vedligeholdelsesreglement

## A-ordning

### **FARVER**

Der skal regnes med følgende farve i boligen for henholdsvis loft, vægge og træværk:

På loft og vægge males med RAL 9010.

Træværk males med NCS S 0502-Y.

### **GLANS PÅ FÆRDIGE OVERFLADER**

Lofter i bad – glans 10.

Øvrige lofter – glans 5.

Vægge i køkken – glans 5.

Vægge uden fliser over køkkenbordplade – glans 20

Vægge i bad – glans 20.

Øvrige vægge – glans 5 – dog glans 10 i afd. 01-51.

Indvendigt træværk – glans 40.

Vinduer og altandøre indvendig – glans 40.

Skabe indvendigt – træværk glans 40 og vægge glans 5 – dog glans 10 i afd. 01-51.

Radiatorer, rør og øvrigt stål – glans 40.

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.

### **Indvendig vedligeholdelse**

- Beboer skal selv sørge for at afløb er rensat.
- Beboer skal selv sørge for at skifte pærer i lamper m.m. under bo perioden.
- Beboer skal sørge for at holde Hvidevare rene.
- Beboer sørger for at fjerne kalk i vådområder.
- Beboer skal sørge for at lave årlig tjek af HPFI anlæg- Der vil blive udsendt info og vejledning til dette.
- Beboer skal sørge for renholdelse af filtre i emhætte og/eller ventilation
- Beboer skal sørge for, at alle udluftningsventiler holdes rengjorte og frie.

### **Udvendig vedligeholdelse**

I afdeling 35 har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

# Vedligeholdelsesreglement

## A-ordning

- Det påhviler beboeren at renholde egne haver – også forhaver. Det vil sige lugning, græsslåning samt især afstikning af kanter og generel oprydning .
- Renholdelse mellem hæk og græs 20 cm. Målt fra hæk stamme. Det er tilladt at plante lavt bunddække i jorden mellem græskant og hækstamme.
- Hække skal klippes på indersiden og imellem naboer af lejer.
- Hækkene mod friarealer må max. være 1,2 meter høj. Hæk naboer imellem må være max. 1,8 høj. Såfremt naboer er enige, kan højden reduceres til min. 1,2 meter.
- Hækken ved endelejlighed må være 1,8 meter høj, så snart hækken er højere end 1,2 m. skal lejer klippe hele hækken, også udv. Dette skal aftales med inspektøren
- Hækken skal være klippet inden 15. august.
- Det er tilladt at foretage yderligere beplantning i egne haver. Træer, plantet fra byggeriets start, i hække/skel skal beskæres, højde på beplantning i egne haver må ikke være højere end 2,5 m.
- I forhaverne må der forefindes minimum 3 små stedsegrønne buske i jord eller krukke.
- Beplantning i jorden eller krukke skal holdes med en afstand på minimum 20 cm fra facademuren. De må ikke overstige en højde på mere end max 80 cm
- Du skal holde dine vinduer rene min. Hver ½ år, rengøring i karm og ramme indv. og udv. samt vinduespudsning

Hvis gældende regler ikke overholdes, vil mangler bliver udbedret for lejers regning med et forudgående varsel på minimum 8 dage.

### Afdelingens forpligtelser

Ejendommen og lejemål skal holdes forsvarligt vedlige.

Afdelingsmødet beslutter budgettet, og dermed hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse opgaver.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når ØsterBO vurderer, at det er nødvendigt, og efter de retningslinjer eller det turnusforløb, der er aftalt med afdelingsbestyrelsen.

### Istandsættelse ved fraflytning

Hvis du selv ønsker at stå for istandsættelsen skal alt arbejde, der udføres, kunne godkendes som håndværksmæssigt korrekt, og der ydes ikke refusion til materialer og arbejds løn. Du optjener til normal istandsættelse, se. under pkt. for A-ordning ovenfor.

I forbindelse med din fraflytning af boligen afholdes et fraflytningssyn, som du indkaldes til digitalt, såfremt du har givet samtykke til dette. Synet finder

# Vedligeholdelsesreglement A-ordning

sted umiddelbart efter din udflytningsdato. Under fraflytningssynet kontrollerer den synsansvarlige fra ØsterBO boligens vedligeholdelsesstand og noter, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres under både normal istandsættelse og mislighold. Under fraflytningssynet aflevere du alle nøgler til det lejede, såfremt de ikke er afleveret tidligere til ØsterBO.

Ved samtykke til digital kommunikation, vil du straks efter underskrift modtage din synsrapport via mail, og det er derfor vigtigt, at du medbringer en smartphone eller tablet, hvor du kan tilgå din mail, så vi på samme tidspunkt kan konstatere, at du har modtaget den.

I de fleste tilfælde vil synet være prissat med overslag og din andel til istandsættelse på synstidspunktet og dermed sammen med udlevering af synsrapport. Men der kan være ekstraordinære istandsættelsesarbejder, der ikke kan prissættes på stedet, før der er indhentet tilbud, og derved vil overslagsbrevet sendes indenfor 14 dage.

Såfremt du ikke selv har mulighed for at deltage, er det vigtigt, at du har udstedt en fuldmagt til den, som varetager fraflytningssynet i dit fravær.

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

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.

ØsterBO sørger for, at arbejdet for både normal istandsættelse og mislighold bliver udført på grundlag af synsrapporten i istandsættelsesperioden, hvor du ikke længere har adgang til det lejede, og dermed ikke længere mulighed for udbedring af evt. mislighold.

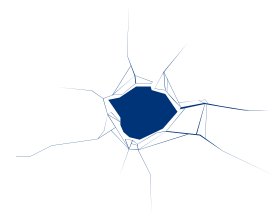
## Misligholdelse

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer 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.

Eksempler på misligholdelse:

- huller i vinduesrammer for f.eks. opsætning af gardiner. Til dette må der bores i væg eller lysning, der ikke er plader.
- Huller i fliser/fuger i vådområde på badeværelset



# Vedligeholdelsesreglement A-ordning

- Huller i facadesten
- Trægulve, hvor der er gennemslid i lakken, pga. fejlagtig vedligehold og/eller dybe ridser og hakker i gulvet. Spørg hvis tvivl om gulv type.
- Rengøring af hele lejligheden.

## 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 kontrakt dato.

## Tvister

Tvister kan indbringes for beboerklagenævnet i kommunen.

Kontakt ØsterBO, hvis du vil vide mere.

