

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 ny-istandsat, laver afdelingen en såkaldt normalistsættelse af din bolig, når du flytter. Det er dig, som lejer, der afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejerens 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 1. juni 2021 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.

Boligens standard ved indflytning

Når du overtager boligen fremtræder lofter og vægge normalistsatte. Kun hvor der efter administrationskontorets 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 administrationskontoret, 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 indføjede eventuelle bemærkninger. Hvis administrationskontoret 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 udbedring af disse ting, når du flytter.

Vedtaget på afdelingsmødet:

1. juni 2021

Afdeling:

01-56 ØsterHUSE



Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

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, nøgler og faste lamper til boligen afholdes af lejereren.

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

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

I afd 56 har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

- Det påhviler beboeren at renholde egne haver – også forhaver. Det vil sige lugning, græsslåning samt især afstikning af kanter og general oprydning .
- Renholdelse mellem hæk og græs 20 cm. Målt fra hæk side,
- Hækken skal være klippet senest 1 september.
- Højden kan aftales i mellem naboerne. I tilfælde af tvist skal den maksimale højde være 1,8m. som måles fra hæk rod v. jord. Såfremt naboer er enige, kan højden reduceres.
- Det er tilladt at foretage beplantning i egne haver, dog ikke vægplanter/klatreplanter, som kan gøre skade på bygningen. Træer, planter og hække skal beskæres, så de ikke generer nabo, og ikke udgør fare for skade på bygninger ved f.eks. storm eller ved syg og svag træ der vælter.
- Opsætning af hegn af nogen art må kun opsættes så det ikke gør skade på eksisterende levende hegn. Det skal vedligeholdes af lejer, og fjernes ved fraflytning.

Overholdes de gældende regler ikke vedrørende haven, vil haven blive bragt i orden af en gartner, som betales af lejereren i samråd med inspektøren (med en frist på 8 dage).

Vedligeholdelsesreglement

A-ordning

Det påhviler beboeren at rydde sne på og renholde fortove, så post og renovation kan komme uhindret frem.

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 administrationskontoret 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.

I forbindelse med fraflytning foretager administrationskontoret syn af boligen. Du vil blive indkaldt skriftligt til synet med mindst en uge varsel. Ved fraflytnings-synet 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 ny-istandsatte vægge og lofter, foretages der normalistandsættelse ved fraflytning.

Normalistandsættelse omfatter:

- Hvidtning og maling af i forvejen malede lofter og vægge
- Afvaskning af træpaneler
- Tapetsering med standardtapet
- 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 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

Administrationskontoret 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 %.

Administrationskontoret 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.

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. 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 administrationskontor, hvis du vil vide mere.

